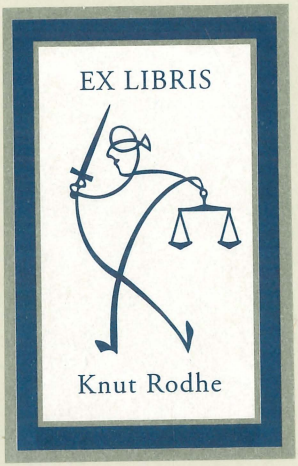
INSTITUTET
FÖR RÄTTSVETENSKAPLIG FORSKNING
[LXXXVII]

FRITJOF LEJMAN

DEN NYA HYRESRÄTTEN

EFTER HYRESREGLERINGENS AVSKAFFANDE

P A NORSTEDT & SÖNERS FÖRLAG
STOCKHOLM


EX LIBRIS
Knut Rodhe

Juridikbok.se

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

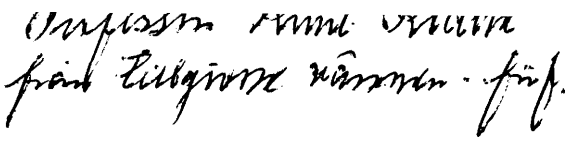
• Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

• Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att gör något som licensen tillåter.

Se även information på
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f44c4



FRITJOF LEJMAN

DEN NYA HYRESRÄTTEN

Leif Hedengård, Hypnolog Enkannebo.
81. 1985

FRITJOF LEJMAN

HANDELSHÖGSKOLAN I STOCKHOLM
BIBLIOTEKET

10 0078069 1

DEN NYA HYRESRÄTTEN

EFTER HYRESREGLERINGENS AVSKAFFANDE

P A NORSTEDT & SÖNERS FÖRLAG
STOCKHOLM

ISBN 91-1-767011-X

© P A Norstedt & Söners förlag 1976

LUND 1976
CARL BLOMS BOKTRYCKERI A.-B.

FÖRORD

Föreliggande arbete framlägges som en systematisk bearbetning av hyresrätten på det civilrättsliga området. På grund av det oupphörliga lagstiftningsarbetet under de senaste åren på detta område har det varit svårt att finna en tidpunkt då man förhoppningsvis kunnat räkna med en någorlunda statisk lagmateria. Jag har trott mig finna en sådan tidpunkt i och med hyresregleringens upphörande hösten 1975. Arbetet har därför fått titeln »Den nya hyresrätten» med fortsättningsrubrik »efter hyresregleringens avskaffande».

Titeln »Den nya hyresrätten» får emellertid inte fattas så, att arbetet strängt skulle ansluta sig till denna tidpunkt. De behandlade frågorna är sådana, att de rimligtvis i största utsträckning bör behålla sin aktualitet även i den fortsatta rättsutvecklingen. Skulle någon mera ingripande lagstiftning inträffa på hyresområdet, är det min tanke att på ett eller annat sätt komplettera arbetet med behandling av denna lagstiftning.

Arbetet behandlar icke processuella frågor, som i och för sig — efter inrättandet av bostadsdomstolen etc. — kanske så småningom blir förtjänta av en särskild bearbetning. Icke heller behandlas allmänt nyttjanderättsliga frågor — i stor utsträckning av sakrättslig natur. De mycket invecklade övergångsreglerna inom hyresrätten har också måst uteslutas; de torde knappast få praktisk betydelse under någon längre tid.

Huvudvikten i arbetet ligger på rättsfallsmaterialet, och det är på denna punkt som jag hoppas arbetet skall få särskild betydelse vid sidan av utgivna kommentarer och läroböcker.

— Beträffande material som publicerats under sista halvåret, har plenimålet NJA 1975 s. 193 om verkan av viss uppsägning och några andra viktigare rättsfall kunnat omnämnas men endast kortfattat i noter. Plenimålet synes mig för övrigt vara ett gott belägg för att klara och entydiga regler snarast bör tillskapas för uppsägning på hyresområdet.

Rättsfallsmaterialet har till stor del hämtats från publikationen »Praxis i hyresmål». Angående sättet för citeringen av denna publikation hänvisas till vad som sägs vid rättsfallsregistret. Vid sidan av denna publikation har jag också tagit del av visst opublicerat material från länshyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö och Örebro. Beträffande de allra sista årens fall från dessa nämnder har jag dock måst lita till att de publicerats i »Praxis i hyresmål». För vänligt tillmötesgående vid mitt arbete tackar jag hyresråden i dessa hyresnämnder.

Hyresråden Inge Lindqvist och Bror Rittri i Göteborg har varit vänliga granska arbetet i manuskript och gjort värdefulla påpekanden, för vilka jag är dem mycken tack skyldig.

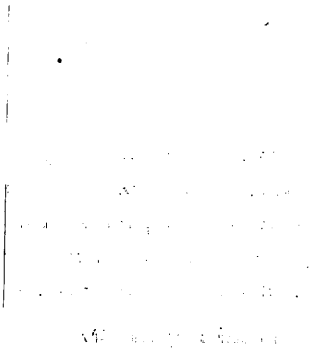
Hovrättsfiskalen Lars-Göran Abelson har hjälpt mig med insamling av visst material, och biblioteksamanuensen Bill Petersson har granskat arbetets hänvisningar och biträtt med sakregistret samt upprättat rättsfallsregister. Deras arbete har för mig varit ytterst värdefullt. God hjälp har jag även haft av min fru, som maskinskrivit arbetet och bistått med kollationering och korrekturläsning, samt min dotter, som bistått med genomläsning av korrekturet.

Det är mig särskilt angeläget att betyga min tacksamhet till Institutet för Rättsvetenskaplig forskning, grundat av Knut och Alice Wallenbergs Stiftelse, vilket genom understöd möjliggjort arbetets utgivande. För bidrag till tryckning och andra liknande kostnader står jag i tacksamhetsskuld till Statens Råd för Samhällsforskning, Emil Heijnes Stiftelse för Rättsvetenskaplig forskning, Magnus Bergvalls Stiftelse och Landshövding Per Westlings Minnesfond.

Till sist tackar jag Juridiska fakulteten i Lund samt min efterträdare som dekanus ävensom Juridiska institutionens styrelse och prefekt för fortlöpande välvilja att låta mig disponera arbetsrum m.m. i fakultetsbyggnaden, något som torde varit en förutsättning för arbetets tillkomst.

Lund i april 1976.

Fritjof Lejman



INNEHÅLL

Kap. I. INLEDNING

1,1. Äldre hyreslagar 1
1,2. 1907 års nyttjanderättslag 1
1,3. 1939 års hyreslagstiftning 2
1,4. 1968 års och senare hyreslagstiftning 4

Kap. II. BEGREPPET HYRESAVTAL

2,1. Allmänna anmärkningar 8
2,2. Gränsen mot arbetsavtal 10
2,3. Gräns mot vissa andra avtal 13
2,4. Benefika avtal 18
2,5. Vid försäljning förbehållna rättigheter o.d. 19
2,6. Familjerättsliga fall 19
2,7. Upplåtelse i andra hand 23
2,8. Hyra och arrende 24
2,9. Vad förstås med bostadslägenhet? 30
2,10. Korttidsavtal 32

Kap. III. HYRESAVTALS INGÅENDE

3,1. Allmänna regler 33
3,2. Tolkning av hyresavtal 36
3,3. Skyldighet underteckna skriftligt kontrakt 37
3,4. Ändringar och tillägg 38
3,5. Frågan om nytt avtal föreligger och dess betydelse 41
3,6. Närmare om gränsdragningen för nytt avtal 44

Kap. IV. HYRESTID OCH UPPSÄGNING

4,1. Maximitid för upplåtelse 53
4,2. Avtalstid och uppsägningsplikt 55

4,3. Uppsägnings- och förlängningstid 57
4,4. Tyst förlängning 65
4,5. Särskild legal uppsägningstid 68
4,6. Uppsägningsförfarandet 70
4,7. Särskilt om s.k. surrogatdelgivning 74
4,8. Fullmakt o.d. 76
4,9. Uppsägning av flera hyresgäster 78
4,10. Uppsägning av makars m.fl. kontrakt o.d. 81
4,11. Uppsägnings innehåll 83
4,12. Verkan av tvångsupplåtelse 88
4,13. Regler om fardag 89

Kap. V. SUBSTITUTION OCH SUBLOKATION

5,1. Allmänna anmärkningar 91
5,2. Obehörig överlåtelse eller upplåtelse? 95
5,3. Särskilt om överlåtelse av affärslägenheter 99
5,4. Hyresgästs uppsägningsrätt vid överlåtelsevägran 104
5,5. Ogrundad överlåtelsevägran 105
5,6. Hyresvärds underlåtenhet att lämna besked 113
5,7. Lägenhetens avträdande 114
5,8. Verkan av hyresvärds samtycke 115
5,9. Hyresnämnds tillstånd till överlåtelse 121
5,10. Överlåtelse till närstående 124
5,11. Överlåtelse till make och samboende 127
5,12,1. Lägenhetsbyte. Allmänna anmärkningar 132
5,12,2. Beaktansvärda skäl 137
5,12,3. Påtaglig olägenhet för hyresvärden 146
5,12,4. Särskilt om kopplade avtal m.m. 149
5,12,5. Särskild inskränkning i bytesrätten 151
5,12,6. Undantag från bytesrätten 152
5,13. Överlåtelse av lokal 154
5,14,1. Upplåtelse i andra hand av bostadslägenhet. Allmänna anmärkningar 159
5,14,2. Beaktansvärda skäl vid upplåtelse i andra hand 161

Kap. VI. VERKAN AV HYRESGÄSTS DÖD ELLER KONKURS

6,1. Allmänna anmärkningar 168
6,2. Dödsboets uppsägningsrätt 168
6,3. Hyresvärds onyttiga kostnader 170
6,4. Avtalets upphörande vid uppsägning 171
6,5. Livstidsavtal 173
6,6. Hyresgästs konkurs 173

Kap. VII. LÄGENHETS SKICK OCH HINDER FÖR HYRESRÄTTS UTÖVANDE

7,1. Allmänna anmärkningar 176
7,2. Lägenhets skick 177
7,3. Myndighets förbud 186
7,4. Rättighetskonkurrens 187
7,5. Närmare om kontrahenternas avtal 188
7,6. Klausulen »i befintligt skick» 191
7,7. Skadebringande egenskaper hos lägenhets anordningar 197
7,8. Hyresgästs rätt till avhjälpande av brist 203
7,9. Hyresgästs hävningsrätt 210
7,10. Hyresgästs rätt till nedsättning i hyra 212
7,11. Verkan av hyresgästs passivitet 214
7,12. Hyresgästs skadeståndsrätt 217
7,13. Dröjsmål med färdigställande av lägenhet 222
7,14. Reglernas tvingande natur 223
7,15. Hälsovådlig lägenhet 225

Kap. VIII. RÄTTSVERKNINGAR AV OHYRAS FÖREKOMST I LÄGENHET

8,1. Allmänna anmärkningar 227
8,2. Vad förstås med ohyra? 227
8,3. Ohyra likställes med brist 228
8,4. Hyresvärds utrotningsskyldighet 229
8,5. Hyresgästs rättigheter 230
8,6. Hyresgästs skyldigheter 233
8,7. Hyresrätts förverkande 234

Kap. IX. FÖRBÄTTRINGSARBETEN OCH REPARATIONER I LÄGENHET

9,1. Allmänna anmärkningar 237
9,2. Brådskande förbättringsarbete 238
9,3. Mindre brådskande förbättringsarbete av mindre betydelse .. 240
9,4. Annat arbete 242
9,5. Avtal om gottgörelse för arbeten 243
9,6. Hyresgästs rätt att själv reparera 244

Kap. X. HYRESGÄSTENS ALLMÄNNA SKYLDIGHETER VID LÄGENHETENS BEGAGNANDE

10,1. Skyldighet att ej nyttja lägenhet för främmande ändamål 246
10,2. Skyldighet att ej inrymma främmande personer 250

10,3. Allmän vårdnadsplikt 251
10,4. Förändring av inredning 252
10,5. Övergivande av lägenhet 254
10,6. Ansvar för andra 256
10,7. Underrättelseplikt 260
10,8. Ansvar vid överlåtelse 261
10,9. Allmän tillsynsplikt 261
10,10. Hyresrätts förverkande 262
10,11. Hyresgästs plikt att lämna tillträde 264

Kap. XI. HYRANS ERLÄGGANDE

11,1. Allmänna anmärkningar 266
11,2. Hyrans förfallotid 266
11,3. Tillämpning av lag om beräkning av lagstadgad tid 267
11,4. Särskild regel i fråga om smålägenheter 268
11,5. Särskilt om värmeersättning 269
11,6. Särskilda sätt för hyrans beräkning 269
11,7. Betalningsort 271
11,8. Genfordran mot hyra 274
11,9. Hyresrätts förverkande 276
11,10. Dröjsmål av ringa betydelse 279
11,11. Återvinnande av hyresrätt 281
11,12. Säkerhet för hyra 282

Kap. XII. DET DIREKTA BESITTNINGSSKYDDET BETRÄFFANDE BOSTADSLÄGENHETER

12,1. Allmänna anmärkningar 284
12,2. Allmänt om avstående från besittningsskydd 291
12,3. Närmare om hyresnämnds godkännande av avstående från besittningsskydd 293
12,4. De särskilda fallen av undantag från förlängning. Allmänna anmärkningar 299
12,5. Förverkandefall och därmed jämställda fall 301
12,6. Hyresgästens åsidosättande av förpliktelser 302
12,7. Rivningar 306
12,8. Ombyggnader 309
12,9. Bostadsändamåls upphörande 311
12,10,1. En- och tvåfamiljshus 313
12,10,2. Bostadsrättslägenheter 316
12,10,3. Avvägningen i sistnämnda båda fall 317
12,11,1. Hyresupplåtelser i förening med tjänst. Allmänna synpunkter 322
12,11,2. Treårsregeln 328

12,11,3. Uppsägningsregler i nämnda fall 335
12,11,4. Förhållandet till kollektivavtalslagen 338
12,12,1. Generalklausulen i punkt 10. Allmänna anmärkningar 339
12,12,2. Särskilt om förlängning vid dödsfall 342
12,12,3. Allmän avvägning 344
12,13. Förlängning för medhyresgäst m.fl. 351
12,14. Formella regler vid förlängning 353

Kap. XIII. BOSTADSHYRESGÄSTS UPPSÄGNING FÖR VILLKORSÄNDRING 359

Kap. XIV. DET INDIREKTA BESITTNINGSSKYDDET BETRÄFFANDE LOKALER

14,1. Avstående från besittningsskydd 363
14,2. Särskilda fall av undantag från det indirekta besittningsskyddet 366
14,3. Ersättningsskyldighetens omfång 372
14,4. Formella regler för rätt till ersättning 377

Kap. XV. LOKALHYRESGÄSTS UPPSÄGNING FÖR VILLKORSÄNDRING 383

Kap. XVI. HYRESSÄTTNING OCH ÖVRIGA VILLKOR

16,1. Allmänna regler 388
16,2. Prövningslägenhetens bruksvärde 392
16,3. Jämförelsematerialet 396
16,4. 1974 års lagändring 399
16,5. Det jämförliga hyresläget 400
16,6. Den särskilda spärregeln 402
16,7. Villkor som ej berör hyrans storlek 406
16,8. Generalklausulen i 64 § 415

Kap. XVII. PRESKRIPTION AV HYRESANSPRÅK

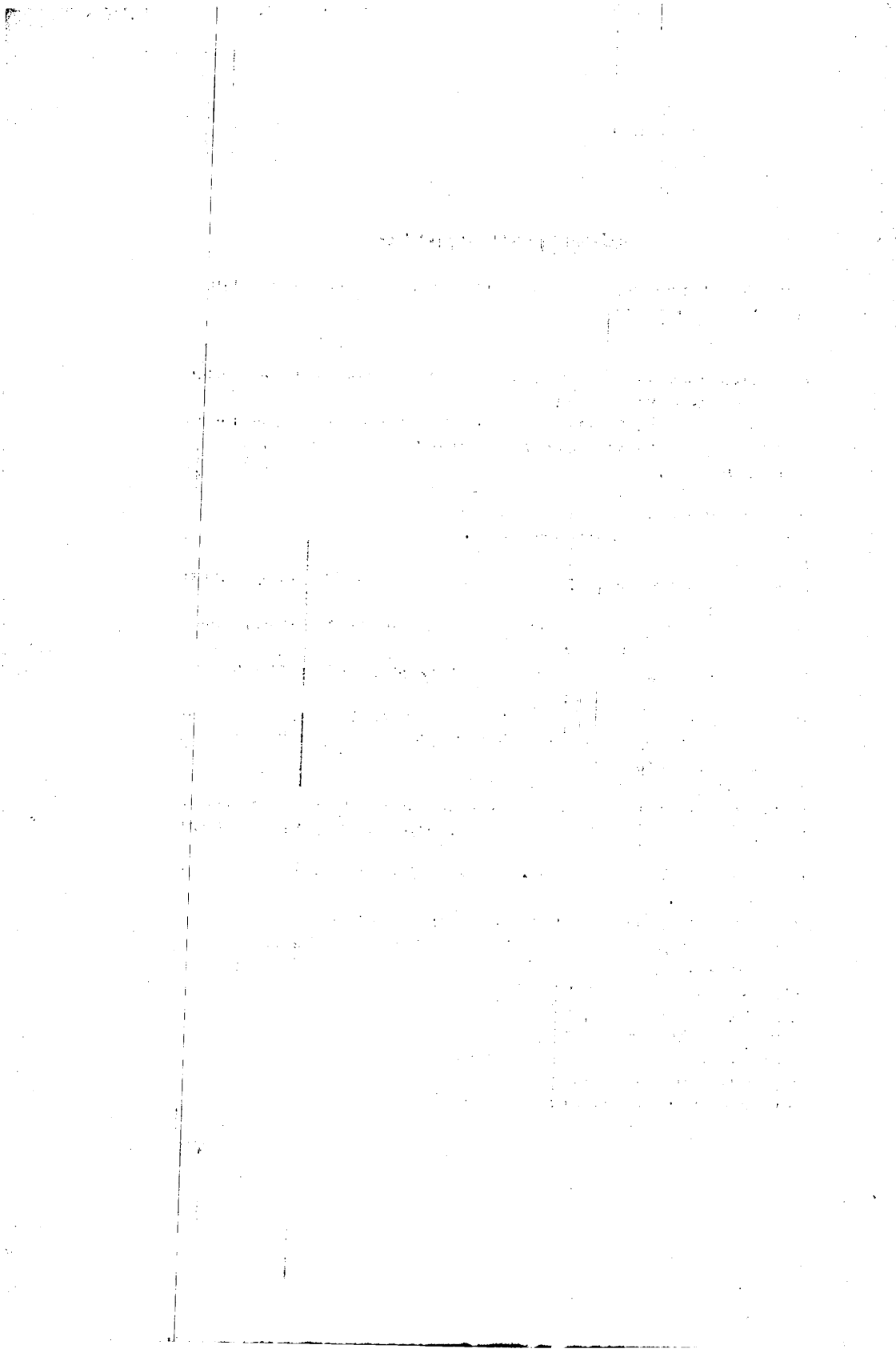
17,1. Allmänna anmärkningar 421
17,2. Begränsning till hyresfordringar 421
17,3. Preskriptionens utgångspunkt 422
17,4. Preskriptionsavbrott 424
17,5. Preskriptionens verkan 424
17,6. Preskriptionens dispositiva natur 424

LITTERATUR 426
RÄTTSFALLSREGISTER 430
Praxis i hyresmål 434
Opublicerade rättsfall från länshyresnämnderna 437
SAKREGISTER 439

FÖRKORTNINGAR

Beträffande litteratur som citeras i förkortad form, vari ingår författarnamn, hänvisas till s. 426.

Arrendelagsutredningen=Jordbruksarrende. Arrendelagsutredningens slutbetänkande. (SOU 1968: 57.)
Arrendeutredningen=Betänkande med förslag till lag ang. ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m. (SOU 1938: 38.)
FFP=Försäkringsjuridiska föreningens publikation
FFR=Försäkringsjuridiska föreningens rättsfallssamling
FT=Förvaltningsrättslig tidskrift
HD=Högsta Domstolen
HLK=Reviderad hyreslag. Förslag avgivet av hyreslagskommittén. (SOU 1961: 47.)
HLS=Ny hyreslagstiftning. Betänkande avgivet av hyreslagstiftningssakkunniga. (SOU 1966: 14.)
HP=Statens Hyresråd. Praxis i hyresmål. *Se vidare anm. vid rättsfallsregistret s. 430*
Hyreslagstiftningskommittén=Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning, avgivet av inom Justitiedepartementet tillkallade sakkunniga. (SOU 1938: 22.)
JB=Jordabalken den 17 december 1970
Lagberedningen 1905=Lagberedningens förslag till Jordabalk I. (1905)
Lagberedningen 1947=Lagberedningens förslag till Jordabalk I. (SOU 1947: 38.)
Lagberedningen 1960=Lagberedningens förslag till Jordabalk m.m. (SOU 1960: 24—26.)
NJA I=Nytt Juridiskt Arkiv. Avd. I. Tidskrift för lagskipning
NJA II=Nytt Juridiskt Arkiv. Avd. II. Tidskrift för lagstiftning m.m.
Prop.=Proposition
RÅ=Regeringsrättens Årsbok
SFS=Svensk författningssamling
SOU=Statens offentliga utredningar
SvJT (rf)=Svensk Juristtidning (rättsfallsavd.)
TfR=Tidsskrift for rettsvitenskap
TSA=Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund



Kap. I. INLEDNING

1,1. ÄLDRE HYRESLAGAR

Framför allt sedan stadssamhällen bildats, kom hyresavtalet, dvs. avtal om begagnande av hus eller del av hus, att få betydelse. Bestämmelser om detta avtal återfinnes från äldre tid i Bjärköarätten, i Visby stadslag och i Allmänna stadslagen. Enligt de två senare lagarna skulle sålunda hyresavtal ingås med erläggande av fästepenning och i närvaro av vittnen, men någon fullständigt bindande kraft omedelbart genom ingåendet fick icke hyresavtalet enligt dessa lagar, utan före tillträdet kunde avtalet mot visst vederlag ryggas av båda parter.

Först genom bestämmelserna i 1734 års lags Jordabalk, kap. 16, tillerkännes hyresavtalet verkligt bindande kraft oberoende av lägenhetens tillträde; endast i vissa undantagsfall kunde kontrahenterna frånträda detsamma. Bl.a. gives även regler om några kontraktsbrott, exempelvis om brister i lägenhet som husägare lovat bota, samt om hyresgästs »fördärvande» av hus, underlåtenhet att betala hyra och förande av ett »lastbart och lösaktigt leverne». Slutligen fastslås här den kända regeln, att »köp bryter legostämma», och medgives hyresgäst rätt att sätta annan i sitt ställe. I samma balk kap. 17: 5 gives en regel om tid för erläggande av hyra.[1]

1,2. 1907 ÅRS NYTTJANDERÄTTSLAG

Dessa regler i 1734 års lags Jordabalk gällde sedermera ända tills 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom m.m. trädde

[1] Om hyresrättens historiska utveckling i Sverige se Lagberedningens förslag till Jordabalk I (1905) s. 348 ff och von Sydow, Om hyresavtal, Lund 1884, s. 93 ff.

i kraft. Den upptog i sitt 3 kap. ingående bestämmelser om hyra. Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst reglerades här i stor utsträckning genom dispositiva regler. Man hade hoppats att dessa dispositiva regler skulle få sådan auktoritet för parterna på hyresmarknaden att de icke skulle försättas ur kraft genom särskilda bestämmelser i hyreskontrakten. Dessa förhoppningar kom dock grundligt på skam. Genom hyresvärdarnas övermakt blev hyresformulären försedda med en mängd tryckta bestämmelser, som på flera punkter innefattade modifikationer i lagens regler till hyresvärdarnas favör. Nödvändigheten av tvingande regler till hyresgästernas skydd blev uppenbar redan i och med första världskrigets utbrott och ledde så småningom till särskilda lagar mot oskälig hyressteg-ring, den första av år 1917. Denna särskilda första krigslagstiftning upphörde dock efter hand att gälla.

1,3. 1939 ÅRS HYRESLAGSTIFTNING

Under tiden mellan de båda världskrigen växte sig organisationerna på hyresmarknaden, Sveriges Fastighetsägareförbund och Hyresgästernas Riksförbund, alltmer starka. Den senare organisationen bidrog väl genom sin verksamhet att i någon mån minska hyresvärdarnas övermakt på hyresmarknaden och utgjorde säkerligen samtidigt en orsak till att man började överväga lagregler, som i långt större utsträckning gjordes tvingande till hyresgästens favör. Utmärkande för 1939 års lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m. blev också framför allt att reglerna om påföljder av hyresvärds kontraktsbrott gjordes tvingande.

1939 års hyreslagstiftning, som dock kan sägas vara en påbyggnad av den äldre, gjorde även i andra avseenden än nyss nämnts, till hyresgästens förmån åtskilliga modifikationer i de dittills gällande reglerna. Den bland hyresgästerna under dåvarande bostadsöverflöd impopulära regeln, att »dödsfall ej bryter kontrakt», ersattes av en regel om rätt för hyresgästs dödsbo att inom viss tid efter dödsfallet uppsäga hyresavtalet till upphörande med viss uppsägningstid. Å andra sidan infördes även

en del för hyresgästen strängare regler. Hyresgästs anmälningsskyldighet beträffande inträffad skada å lägenheten reglerades mera ingående än tidigare och skärptes i vissa avseenden (§ 24). Hyresvärds rätt att erhålla tillträde till lägenheten även för annat ändamål än nödvändigt reparationsarbete fastslogs i lag (§ 26).

1939 års hyreslagstiftning medförde också en del nyheter. Sålunda infördes ett depositionsförfarande till säkerställande av hyresgästs rätt att göra avdrag å hyra. Vidare infördes föreskrifter varigenom lagstiftaren avsåg att — om än i begränsad utsträckning — ge hyresgäst ett visst skydd, när det gäller att behålla det egna hemmet eller den av honom bedrivna rörelsen inom den förhyrda lägenheten. Hyresvärd kunde nämligen åläggas betala hyresgästs flyttningskostnader och i vissa fall ersättning för viss vinst hyresvärden bekommit, om han — låt vara på laga tid — utan tillbörlig anledning uppsagt hyresgästen till avflyttning. Bland hyresreglerna har också införts en s.k. generalklausul, dvs. en bestämmelse, som ger domstol möjlighet att jämka eller lämna utan avseende sådant villkor i hyresavtal, vars tillämpning är »uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörlig».

Under andra världskriget var emellertid icke dessa, så sent som 1939 tillkomna regler tillfyllest. En särskild hyresreglering måste införas genom en lag av 1942, varigenom möjlighet beredes hyresgäst att mot hyresvärds vilja erhålla tvångsförlängning av hyresavtal och varigenom hyreshöjning i princip förbjöds. Denna lag har alltjämt till dessa dagar varit gällande.

Hyresregleringen har emellertid ingalunda gått fri från kritik. Den har ansetts leda till fastlåsning av bostadsmarknaden, och dess samhällsekonomiska och bostadssociala följder har blivit omstridda. Redan från början hade hyresregleringslagstiftningen karaktären av ett provisorium. Emellertid har under de gångna 30 åren en ny syn vuxit fram på hyresgästs besittningsskydd. Detta har framstått såsom motiverat även under mera normala förhållanden på bostadsmarknaden. I anledning därav tillkom 1956 års lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, som skulle — dock provisoriskt — tillämpas å

hyresförhållanden för vilka hyresregleringens förlängningsregler icke gällde, och därigenom jämna vägen för regleringens avskaffande. Besittningsskyddet enligt denna lag var dock framför allt i två avseenden mindre omfattande än hyresregleringslagens, nämligen såvitt angick möblerade lägenheter och lägenheter i en- och tvåfamiljshus. Särskilda bestämmelser av främst familjerättslig karaktär gav också make vid äktenskaps upplösning ett visst besittningsskydd gentemot andra maken. Regler härom sammanfattades i 1959 års lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

1,4. 1968 ÅRS OCH SENARE HYRESLAGSTIFTNING

I övrigt har sedan 1950-talets början utredningar varit i gång främst i syfte att i princip avveckla hyresregleringen. I samband därmed blev det emellertid även nödvändigt att reformera den allmänna hyreslagstiftningen till hyresgästens favör på åtskilliga punkter. Sedan 1957 har två kommittéer efter varandra arbetat på revidering av ny allmän hyreslagstiftning, nämligen den 1957 tillsatta hyreslagkommittén, som avgav betänkande 1961, och de 1963 tillkallade hyreslagstiftningssakkunniga, som avgav betänkande 1966. Det senare betänkandet föranledde proposition till 1967 års höstriksdag. Denna byggde i princip på att hyresregleringen skulle avskaffas med förbehåll för vissa övergångsbestämmelser i orter med utpräglad lägenhetsbrist. Emellertid återtogs denna proposition, eftersom önskvärd enighet i riksdagen icke ansågs kunna uppnås. Den närmaste följden blev att hyresregleringen — dvs. besittningsskydd och hyreskontroll — kom att bibehållas tillsvidare såväl beträffande bostadslägenheter som affärslägenheter.

På den allmänna hyresrättens område avläts till 1968 års vårriksdag en ny proposition, som därvid antogs i form av ett nytt kap. 3 av 1907 års nyttjanderättslag, som trädde i kraft 1 januari 1969. I förhållande till dittills gällande lag innebar den nya lagstiftningen på den allmänna hyresrättens område bland viktigare nyheter regler om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst och indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäst, en

lagstadgad bytesrätt för bostadshyresgäst, ävensom en vidgad rätt för hyresgäst att överlåta hyresrätt och upplåta lägenhet i andra hand samt vidare ett förbättrat besittningsskydd för hyresgäst vars hyresavtal har samband med anställning och slutligen en vidgad skyldighet för hyresvärd att underhålla bostadslägenhet.

I den alltjämt bibehållna hyresregleringen lät man besittningsskyddet beträffande bostadslägenheter följa de regler som föreslagits i 1967 års proposition, genom lagändring som trädde i kraft i januari 1969. Vissa uppmjukningar av regleringen företogs därjämte i hyresregleringslagen. Från regleringen undantogs sålunda lägenheter, som utgör del av upplåtarens bostad, liksom lägenheter i hus, som färdigställts efter utgången av år 1968. Vidare genomfördes en nollställning av hyrorna per 31 december detta år, så att utgångspunkten för kommande hyreshöjningen blev den hyra, benämnd bashyra, som då utgick. Hyreshöjning medgavs även för vissa underhållsarbeten. För statliga och kommunala upplåtelser av bostadslägenheter gällde icke lagen. De kommunala hyresnämnderna ersattes av statliga hyresnämnder.

Efter det att de på grundval av hyreslagstiftningssakkunnigas förslag utarbetade bestämmelserna trätt i kraft 1969, uppkom snart på detta politiskt känsliga område behov av ytterligare ändringar. Sålunda utvidgades »bytesrätten» till att gälla alla fall då byteskontrahent hade beaktansvärda skäl att skaffa sig annan bostad överhuvudtaget, sålunda icke blott hyres- eller bostadsrättslägenheter utan exempelvis bostad genom inköp av villafastighet. I samband med förlängning av giltighetstiden för hyresregleringen på ytterligare tre år, från 1971 års utgång till 1974 års utgång, vidtogs ändringar i denna lag. Dels skedde ytterligare en nollställning av hyrorna till den 30 september 1972 och dels öppnades möjlighet att fastställa eller ändra bashyran genom fastighetsmarknadens organisationer. Därigenom skulle dessa bli den normala instansen för bestämmande av bashyran så att hyresnämnderna endast i undantagsfall skulle behöva belastas med dessa uppgifter. Den viktigaste reformen blev att hyresregleringen avvecklades för s.k. lokaler. Härjämte

undantogs lägenheter i hus färdigställda efter 1957 och blev vissa lägenheter undantagna från den snävare och strängare hyresregleringen och följaktligen endast underkastade den mindre ingripande regleringen i 6 § hyresregleringslagen. De lägenheter det här rörde sig om var lägenheter, som uthyres i möblerat skick, lägenheter i en- eller tvåfamiljshus eller upplåtna under bostadsrätt, ävensom också lägenheter upplåtna i andra hand i hus, som förvaltas av kommuner eller allmännyttiga företag, samt statlig myndighets upplåtelse överhuvudtaget och annan av Konungen på särskilda skäl undantagen lägenhet.

Vid tillkomsten av nya Jordabalken, som trädde i kraft 1 januari 1972, överfördes hyresreglerna i 3 kap. nyttjanderättslagen till Jordabalken kap. 12. Med ikraftträdande den 1 juli samma år ändrades vissa uppsägningsregler.

Redan 1973 blev det emellertid dags för större nya lagändringar på grundval av de erfarenheter som den praktiska tillämpningen av 1968 års hyreslagsreform gett, och de påpekanden som skett från hyresrådet och andra myndigheter samt organisationerna på hyresmarknaden.

Genom lagstiftning som trätt i kraft den 1 juni 1973 har bostadshyresgäst fått rätt att med bibehållet besittningsskydd uppsäga avtalet för ändring av hyresvillkoren samt att vid långtidsavtal uppsäga avtalet före hyrestidens utgång. Även i fråga om lokalhyra har hyresgästen fått rätt uppsäga avtalet för ändring av villkoren. Vidare har stadgats att hyran för bostadslägenhet i princip skall vara bestämd till sitt belopp och sålunda exempelvis icke får anknytas till viss index. I lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter har stadgats förbud mot ersättning för anvisning av bostadslägenhet och sådan lägenhets användning för väsentligen annat ändamål.

De senaste lagändringarna, som trätt i kraft den 1 januari 1975, innebär ett ökat inflytande för hyresgästen vid rivning, möjlighet till reparationsföreläggande för hyresvärd, rätt för hyresgäst att utföra vissa arbeten i lägenheten, visst förbättrat besittningsskydd i fråga om andra bostadslägenheter än möblerade rum och fritidslägenheter, viss justering av bruksvärdereglerna samt hyresregleringens avveckling från den 1 oktober

1975. Enligt den särskilda s.k. avvecklingslagen, som trätt i kraft 1 juli 1975, får hyran för tidigare hyresreglerade lägenheter endast höjas i etapper intill den 1 oktober 1978 och efter förhandlingar med hyresgästorganisation. Anmärkas må till slut att en ny överinstans i förhållande till hyresnämnderna tillskapats genom en för riket gemensam bostadsdomstol, som börjat sin verksamhet 1 juli 1975.

Kap. II. BEGREPPET HYRESAVTAL

2,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Såsom hyresavtal betecknas ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätt mot vederlag, då upplåtelsen avser hus eller del av hus. Objektet benämnes i lagen (§ 1) lägenhet.[1] För vilket ändamål nyttjanderätten upplåtes är härvid utan betydelse. Det kan vara fråga om begagnande av lägenheten såsom bostad, fabrikslokal, restaurang, butikslokal, garage etc.

Beträffande objektet »hus» märkes till en början, att det ej nödvändigt behöver vara fråga om sådant hus som utgör fast egendom; även nyttjanderätt till hus å s.k. ofri grund behandlas enligt reglerna om hyresavtal.

Lagen 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra upptog såsom tillbehör till jord »hus, vattenverk och andra byggnader». Denna bestämmelse överflyttades sedan till 1966 års lag om vad som är fast egendom. I nu gällande JB 2: 1 har »hus» och »vattenverk» bortredigerats. Kvar står endast »byggnad». Med byggnad avses enligt den förstnämnda lagens motiv »alla genom människohand å jorden medelst timring, murning eller på annat därmed jämförligt sätt uppförda konstruktioner», bl.a. broar, bryggor, järnvägsanläggningar och ålkistor.[2] Byggnad

[1] Olika lokaler i samma hus kan betraktas såsom en lägenhet, om de uthyrts genom ett kontrakt; jfr NJA 1924 s. 177. Exempel utgör det fall att hyresavtal rörande bostad omfattar även garageplats. Är upplåtelsen av garageplats fristående, föreligger beträffande denna lokalhyra eller lägenhetsarrende. Detta gäller oberoende av om den ena upplåtelsen är förenad med villkor av den andra. Ett sådant villkor kan av hyresnämnd förklaras ogiltigt. Se Prop. 1973: 23 s. 174. Jfr däremot NJA 1961 s. 380.

[2] NJA II 1896 s. 3 ff.

utgör följaktligen ett mera vidsträckt begrepp än hus. Med anledning härav lär i flera fall tvekan kunna uppstå, om en byggnad företer sådana egenskaper, att den kan hänföras till »hus». Dessa egenskaper torde framför allt vara att erbjuda ett någorlunda allsidigt skydd mot vädrets makter. Sålunda torde varjehanda bodar, visthus etc. som begagnas till förvaringsrum, få hänföras till hus, och dit torde även vara att räkna försäljningsstånd o.d. som bringats i fast förening med marken. Däremot kan knappast dit räknas öppna skjul, regnskydd o.d., som saknar de för ett hus nödvändiga beståndsdelarna väggar.[3]

Till skillnad från sådana nyttjanderätter, som omförmäles i JB 7: 3 och som brukar kallas partiella, brukar hyra liksom arrende betecknas såsom helnyttjanderätt.[4] Innebörden härav är dock ganska oklar. Ordet helnyttjanderätt för väl närmast tanken på ett fullständigt förfogande över den lägenhet som utgör hyresavtalets objekt.[5] Detta brukar även uttryckas så, att nyttjanderättshavaren skall äga besittning till objektet. Då det gäller »del av hus», kan det emellertid vara mycket tveksamt i vilka fall ett fullständigt förfogande eller besittningsförhållande skall anses föreligga.

[3] Walin, s. 18 not 2, har funnit ifrågavarande gränsbestämning alltför restriktiv och dessutom befarat att den är ägnad att skapa svårigheter vid gränsdragningen mellan hyra och arrende, därvid vissa nyttjanderättsavtal »onaturligt» kunde hänföras till arrende. Han förordar en definition av hus såsom »byggnad, som kan hysa person eller egendom». En sådan definition förefaller dock alltför vid och skulle väl medföra att även exempelvis fristående ställningar, parkeringsplatser med skyddstak, skyltskåp och automater skulle hänföras under hyresavtal, beträffande vilka då i varje fall indirekt besittningsskydd skulle föreligga.

Det synes icke — såsom Walin befarar — kunna invändas, att den mera restriktiva bestämningen förf. förordar, »onaturligt» hänför alltför många avtal under arrendeavtal. Om i nyss berörda fallen även mark upplåtits, torde man principiellt med Lagberedningen 1905 ha att gå efter upplåtelsens huvudsakliga ändamål, vilket »naturligt» pekar mot kategorien arrende.

[4] Se bl.a. Skarstedt-Ekberg-Anderberg, Arrendelagstiftningen, 2 uppl., s. 7 samt Bäärnhielm, Bostads- och anläggningsarrende s. 14.

[5] Jfr nedan om vissa korttidsavtal.

Ett exempel utgör här upplåtelse av garageplats.[6] Om en dylik upplåtelse avser viss bestämd plats i garaget, avskild genom ståltrådsstängsel eller utmärkt medelst streck på golvet, måste givetvis förutsättningarna för hyresavtal vara förhanden. Men om ingen bestämd plats i ett garage är angiven, utan varje bilägare skall parkera sin bil exempelvis i den ordning bilarna inkommer i garaget eller efter anvisning för varje särskilt fall av en garagevakt, blir frågan mera diskutabel. Man kan här göra gällande, att »upplåtelsen icke avser rätt att med uteslutande av andra nyttja hus eller del av hus».[7] Emellertid förefaller det ju synnerligen stötande och opraktiskt att bedöma olika fall av garageupplåtelse på olika sätt. En sådan konsekvens synes heller icke nödvändig. Även i sistnämnda fall bör nyttjanderätt till viss — låt vara icke absolut bestämd — del av hus kunna sägas vara förhanden. Nyttjanderättshavaren begagnar huset för att skydda bilen mot de skaderisker den löper utomhus; den normala användningen av hus är m.a.o. också här det väsentliga momentet i avtalet.

2,2. GRÄNSEN MOT ARBETSAVTAL

En annan aspekt är att just avtal av ifrågavarande slag *kan* vara att betrakta såsom ett arbetsavtal, om nämligen garageägaren skall omhändertaga bilen och på visst sätt vårda den, kanske också reparera den. Men det fordras givetvis alldeles särskilda skäl för att betrakta ett sådant avtal uteslutande såsom ett arbetsavtal. Som exempel på särskilt skäl kan anföras att garageägaren skall äga återlämna bilen, så snart han lämnat en viss vård eller utfört ett visst arbete. I de allra flesta fall måste säkerligen en kombination mellan ett arbetsavtal och ett hyresavtal här sägas vara förhanden, vilket också kommer till uttryck däri, att s.k. serviceverksamhet från garageägares sida icke brukar inkluderas i garageavgiften utan debiteras särskilt.

[6] Prop. 1945: 184 s. 14 ff, Hedfeldt m.fl., Hyresreglering och besittningsskydd s. 41.

[7] Jfr utlåtande av Statens hyresråd, anmärkt i Prop. 1945: 184 s. 15.

Ytterligare exempel i detta sammanhang utgör avtal om godsförvaring, möbelförvaring å vind etc. Här kan givetvis avtalet bli att betrakta som ett arbetsavtal eller som ett förvaringsavtal och icke som ett hyresavtal, och detta är fallet när omhändertagandet måste betraktas såsom det väsentliga i avtalet. Dock föreligger naturligtvis också här, när viss bestämd del av hus upplåtits, ett hyresavtal.[8] Att ägaren till de förvarade föremålen skall stå risken för dem är även en omständighet som talar för att ett hyresavtal är förhanden.

Beträffande gränsen mellan hyresavtal och arbetsavtal som blir aktuell vid s.k. kopplade avtal, dvs. i fråga om bostäder som upplåtits av arbetsgivare eller av annan för dennes räkning i anslutning till anställds tjänst, må här främst hänvisas till vad förf. i annat sammanhang uttalat angående gränsen mellan nyttjanderättsavtal överhuvud taget och arbetsavtal.[9] De mest aktuella fallen utgör, såsom förf. där framhållit, portvaktslägenheter och arbetarbostäder. I praxis och särskilt då det gällt frågan om besittningsskydd har denna gränsdragning under de senaste åren varit av stor betydelse i samband med upplåtelse förenad med anställning. I åtskilliga tvister under de senaste åren före 1968 års lagstiftning har fastighetsägaren -upplåtaren hävdat att det till grund för upplåtelsen liggande avtalet var ett tjänsteavtal och att följaktligen nyttjanderättshavaren icke kunde åtnjuta besittningsskydd enligt hyresregleringslagen. Hyresregleringsmyndigheterna har därvid oftast bedömt avtalen såsom hyresavtal och upptagit dem till prövning.[1]

[8] Se HP 1: 71 (avtal rörande förvaring av egendom i ett med spjälverk avskilt utrymme i en källarlokal bedömdes av Svea Hovrätt som hyresavtal, då ägaren till de förvarade föremålen ensam hade nycklar till lokalen och den som tillhandahöll lokalen icke skulle ta befattning med föremålen.)

[9] Se härom förf:s arbete Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom, s. 34 ff, och Svennegård i FT 1947 s. 257 ff. Även kombination av hyres- och arbetsavtal är vanlig. Jfr förf:s a.a. s. 47.

[1] Enligt en tidigare ordning kunde sedan på föranstaltande av hyresvärden särskild tvist om avtalets karaktär pågå vid de allmänna domstolarna. Se sålunda NJA 1955 C 756 (fastighetsskötare), SvJT 1960 rf s. 52 (sjukvårdsbiträde) och 54 (kontorist) samt NJA 1962 s. 554 och SvJT 1967 rf s. 43 (fastighetsskötare).

Denna gränsdragning visade sig emellertid ofta rätt svårbemästrad. HLS sökte en ny lösning för de kopplade avtalens problem. HLS skiljer därvid i sitt betänkande mellan två olika kategorier bostäder för anställda, allteftersom de hållits utanför resp. varit underkastade hyresregler. Den första kategorin benämnes tjänstebostäder, den senare personalhyresbostäder. HLS trodde sig kunna urskilja två olika principer för gränsdragning mellan dem, den s.k. funktionsprincipen och den s.k. överviktsprincipen. Den förra innebar gränsdragning efter rättshandlingens huvudsakligaste syfte. Den senare innebar urskiljande av fall, där tjänstemomentet är så dominerande att rättsförhållandet måste betraktas såsom ett tjänsteavtal, ehuru omfattande en bostadsupplåtelse. I motsatt fall föreligger enligt den senare principen en kombination av tjänste- och hyresavtal, så att olika regler blir tillämpliga på olika sidor av rättsförhållandet.[2]

Efter redogörelsen för ifrågavarande principer påpekar HLS att om tjänst inom offentlig verksamhet är förenad med bostadstvång, bostaden i regel blir att betrakta som en ren tjänstebostad, medan detta är mera tveksamt beträffande tjänst inom enskild verksamhet.

På grund av svårigheterna i rättspraxis att draga gräns mellan tjänsteavtal och hyresavtal har man i enlighet med HLS:s betänkande i 1968 års lagstiftning begagnat en ny metod, näm-

[2] Se HLS s. 170. Jfr Prop. 1939: 166 s. 50, förf:s arbete Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom s. 34 ff och Schmidt, Tjänsteavtalet, Sthlm 1959 s. 279. Schmidt påstår där, att förf. i sitt nämnda arbete söker »hänföra gränsfallen antingen under tjänsteavtal eller nyttjanderättsavtal». Jag måste här invända att jag ingalunda varit främmande för att s.k. kombinerat avtal kan föreligga. Se bl.a. mitt nämnda arbete, s. 46. Se vidare Walin, s. 19, Hedfeldt m.fl., Hyresreglering och besittningsskydd, 3 uppl., s. 170 ff, Svennegård, Blandade arbets- och hyresavtal, FT 1947 s. 257 ff och Ur hyresrådets praxis, 1956, s. 56. Det skall emellertid framhållas att *den* metoden, enligt vilken man uppdelar ett blandat avtal i olika led och låter varje led följa de regler, som skulle gällt om ledet i fråga varit ett fristående avtal, också kan ha sina brister. Rättsverkningarna kan bli svåra för parterna att förutse. Rättssäkerheten kan därigenom bli lidande och domstolarna bli ställda inför intrikata detaljproblem vid uppsplittrande av ett avtals olika element.

ligen att föra in lägenheter som upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till tjänst under hyreslagen enligt JB 12: 1. Hyresvärdens intresse av att få lägenheten fri när tjänsteavtal upphör tillgodoses genom bestämmelser rörande besittningsskyddet i 46 §. Besittningsskydd skall nämligen ej föreligga, då hyresförhållandet beror av anställning i statlig och kommunal verksamhet, som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, där det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för anställningens innehavare.[3] Avsteg från reglerna om besittningsskydd kan enligt 67 § göras genom överenskommelse som har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt förenings- och förhandlingsrättslagen är att anse såsom huvudorganisation.

Vid tillkomsten av JB har också i dess 12: 1 andra stycket andra punkten tillkommit en regel om gränsdragning mellan tjänsteavtal av ej ringa betydelse å ena sidan och arrende resp. hyra å den andra. Regeln gäller i praktiken s.k. skogsarbetararrenden. Den innebär, att om sådant avtal förenas med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, hyreskapitlet skall äga tillämpning, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden. Om denna regel skall nedan i detta kapitel närmare bli tal.[4]

2,3. GRÄNS MOT VISSA ANDRA AVTAL

I andra fall kan fråga uppstå, om icke avtalet väsentligen har karaktär av upplåtelse av rätt att driva rörelse (rörelsearrende) eller av nyttjanderätt till lös egendom, exempelvis inventarier till rörelse. Ett därmed besläktat fall är för övrigt uthyrningen av en möblerad lägenhet. I detta senare fall utgör dock själva huset uppenbarligen det väsentliga föremålet för avtalet och följaktligen bör hyreslagens regler vinna tillämpning. Men även i det fall att en lägenhetsupplåtelse ingår i ett avtal om uthyr-

[3] Hit hänfördes från början också anställning för skötsel och tillsyn av fastighet. Genom 1973 års regler har här statuerats ett relativt besittningsskydd.

[4] Se i detta sammanhang SOU 1968: 57 s. 419.

ning av maskiner eller dylikt, föreligger i allmänhet ingen anledning att frånkänna hyreslagens regler tillämpning å själva lägenhetsupplåtelsen. Om lägenheten är alldeles speciellt inrättad för de ifrågavarande inventarierna, kan naturligtvis detta förhållande tala för att icke betrakta avtalet såsom hyresavtal. Praxis torde säkerligen dock vara benägen att in dubio anse hyresavtal vara förhanden. Därest upplåtaren i dessa fall såsom vederlag skall bekomma andel i förtjänsten på viss rörelse, kan hela avtalet vara att betrakta såsom ett bolagsavtal men behöver ej betraktas så, om t.ex. lokalen är en väsentlig del av upplåtelsen ur ekonomisk synpunkt.[5]

Hänvisas kan i detta sammanhang till NJA 1949 s. 209, där det rörde sig om upplåtelse av en hotellrörelse, som upplåtaren själv under flera år drivit och upparbetat i egen fastighet. Rörelsen upplåts med inventarier. Hyran var bestämd till visst belopp. Underinstanserna synes ha lagt vikt vid att upplåtelseavtalet i kontraktet betecknats såsom hyresavtal och betraktat detta såsom en presumtion, som, då annat ej visats, medförde att avtalet måste bedömas såsom ett hyresavtal och att hyresregleringslagen vore tillämplig. HD kom till samma resultat men åberopade härför att det »av kontraktets avfattning, det betingade vederlaget och omständigheterna i övrigt måste anses framgå, att det väsentliga föremålet för upplåtelsen» icke var hotellrörelsen utan nyttjanderätten till lokalerna. HD ville tydligen lägga mindre vikt vid parternas rubricering av avtalet och gick in för en enhetlig bedömning av detta.[6] Ett annat fall, NJA 1952 s. 205, gällde två upplåtelser, den ena avseende en bagerirörelse med däri befintliga inventarier och den andra avseende bagerilokal med försäljningsbutik jämte bostadslägenhet i samma fastighet. Upplåtelserna hade skett i skilda kontrakt. Trots detta ansågs sådant samband föreligga mellan dem, att vederlaget för upplåtelsen av rörelsen betraktades som otillåten hyra enligt 24 § hyresregleringslagen, i den mån det uppenbar-

[5] Se härom förf:s a.a., s. 52 ff. Upplåtelse av hus jämte inventarier och rörelse, t.ex. hotell, kallas ofta »arrende», men utgör hyresavtal.

[6] Se om detta fall vidare Staedler, Tillfällig bostad, s. 149 ff.

ligen översteg gränsen för vad denna upplåtelse kunde vara värd.

I en del fall kan tvekan uppstå, huruvida ett avtal utgör hyresavtal eller avtal om ensamförsäljningsrätt till vissa varor. Såsom praktiska exempel härpå kan anföras avtal om ensamförsäljningsrätt till glass, konfektyrer och dylika varor från fasta försäljningsstånd inom utställningsområden, nöjesetablissemang eller — för att ta ett exempel från statens hyresråds praxis — Skansen i Stockholm. Ännu ett exempel härpå är drivande av marketenterirörelse inom visst fabriksområde. Nyttjanderättshavaren betalar ju här ett vederlag, som är väsentligt större än vad som motsvarar hyra för den upplåtna lokalen. Upplåtaren har intresse av att nyttjanderättshavaren bedriver sin försäljning på ett sätt som är nyttigt för upplåtarens verksamhet.[7] Den upplåtna lokalen är speciellt inrättad för sitt ändamål, och någon annan lokal finnes ofta icke tillgänglig härför.

Ytterligare exempel, aktuella i praxis, är restauranglokaler, upplåtna av idrottssällskap eller travsällskap i samband med sportverksamhetens bedrivande. I dessa fall intager nyttjanderättshavaren emellertid en mera självständig ställning. Upplåtaren är icke så beroende av rörelsens skötsel som vid en marketenterirörelse, vilken ju ofta är helt nödvändig för hans hela verksamhet. Det kan därför finnas större anledning statuera hyresavtal i fråga om de nämnda restauranglokalerna. Att vederlaget i nämnda fall är satt till viss procent av omsättningen synes väl i och för sig icke utesluta avtalets hänförande under hyresavtal.[8]

De hyresreglerande myndigheterna torde dock länge ha betraktat upplåtelser av nämnda slag såsom hyresavtal. I HD synes en viss vikt ha lagts vid vad som vore »det väsentliga föremålet för upplåtelsen». I ett tämligen nytt rättsfall, NJA 1971 s. 129, rörande restaurangrörelse och vissa för kioskrörelse

[7] Jfr de båda avgörandena i hyresrådet 7/6 1946 (not 72) och 8/12 1951, omnämnda hos Svennegård, Ur hyresrådets praxis s. 30—31.

[8] Se exempelvis hyresrådets utslag 20/4 1945 not 43 angående uthyrning av en verkstadslokal.

avsedda utrymmen på Solvalla travbana, som dess ägare, Stockholms Travsällskap, upplåtit till en restauratör mot vederlag, utgående med viss procent på omsättningen, avgav HD en deklaration, att en upplåtelse som beskrives såsom hyresavtal »någon gång» kan vara att hänföra till annat än hyra, nämligen när lokalupplåtelsen ingår som ett underordnat moment i avtalet. Emellertid ansågs härvid det kundunderlag som följt med ifrågavarande avtal och som ofta följde med hyresupplåtelser av butiks- och restauranglokaler icke i och för sig medföra att avtalet skulle sakna hyreskaraktär, även om upplåtaren blivit den som tillhandahållit kundkretsen och nyttjanderättshavaren blivit ensam i sin näringsgren på grund av de faktiska förhållandena. Den avgörande synpunkten för bedömning av avtalet som ett hyresavtal blev enligt HD, att avtalet »gällde mycket stora och kapitalkrävande lokaler, som hade central betydelse för kundunderlaget och därför icke kunde betecknas som en underordnad beståndsdel i avtalet». HD förklarade avslutningsvis att hyreslagens och hyresregleringslagens tvingande regler visserligen icke tillkommit med tanke på fall av ifrågavarande art men dock vore så utformade att de kunde tillämpas med skälig hänsyn till fallets speciella natur.

I en särskild fråga angående rätt, som restauratören tillförsäkrats till uteförsäljningsrörelse från vissa lösa kiosker å travbanan, anslöt sig HD till den uppfattningen, att bestämmelsen därom icke kunde betraktas som ett fristående avtal, som kunde uppsägas särskilt, utan som en del av hela hyresavtalet. Detta skulle alltså bedömas enhetligt.

Hyresregleringslagen har också enligt hyresrådets utslag 17/11 -67 ansetts tillämplig för förhyrande av personalbar och drivande av serveringsrörelse vid Stora teatern i Göteborg.

Ytterligare exempel utgör avtal om försäljning från diskar i biograflokaler och avtal om rockvaktmästarens verksamhet i en restaurang. I dessa fall lär knappast hyresavtal kunna anses föreligga.

Gäller det avtal om s.k. helinackordering, torde avtalet till

en del betraktas såsom ett hyresavtal.[9] En motsatt uppfattning skulle leda till att en stor grupp nyttjanderättshavare berövades det skydd hyresreglerna ger. Hyresreglering skulle enligt 26 § hyresregleringslagen icke tillämpas på bostadsupplåtelse i hotell- och pensionatrörelse för vilken fordras myndighets tillstånd[1] och icke heller på lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

[9] Att hyresvärden i många fall, t.ex. då hyresgästen ej längre intager sina måltider hos honom, bör vinna bifall till uppsägning av hyresgästen, är klart. Besittningsskyddet är sålunda svagare. Är lägenhet del av upplåtarens bostad, finnes inget besittningsskydd enligt 45 §. Ett ganska unikt rättsfall refereras i HP 48 § 1 st. 4 21: 72/73. Det gällde hyresgäster i kollektivhus, där hyresvärden var förpliktad tillhandahålla måltider i restaurang. Hyresvärden förde i Stockholms tingsrätt talan om förkortning av uppsägningsavtal, särskilt beträffande måltidsservicen. Tingsrätten förklarade att parternas förpliktelser beträffande restaurangen utgjorde villkor för förhyrningen och alltså inginge i hyresavtalen. En särskild uppsägningstid beträffande restaurangservicen skulle däremot enligt tingsrättens mening innebära att denna fråga reglerades fristående från parternas rättigheter och skyldigheter i övrigt. Eftersom överenskommelse om restaurangmåltider ej utgjorde hyresavtal, ansågs hyreslagens bestämmelse om avtals förlängning och ändring av villkor icke tillämpliga på sådan överenskommelse och talan kunde följaktligen icke lagligen bifallas. Synpunkten torde väl ha varit att ett yrkande, som avsåg frigörande och förkortning av uppsägningstid för det med hyresavtalet kombinerade avtalet om måltider, icke kunde bedömas i förlängningsmål beträffande hyresavtalet. Med denna uppfattning torde det emellertid ha varit riktigare avvisa yrkandet från prövning. I och för sig synes det ha varit rimligt att ogilla hyresvärdens yrkande om ändring av uppsägningstiden såsom obilligt mot hyresgästen, vilket också vederbörande hyresnämnd i målet gjort. Angående kombinationsavtal överhuvudtaget se SOU 1954: 3 s. 28 ff, 74 ff.

[1] Angående skillnader mellan tillfällig hotellbostad och lägenhet som är avsedd att nyttjas som bostad i möblerat skick se Staedler s. 23 ff. Här synes viss vikt läggas vid avtalets syfte att upplåtelsen skall avse en tillfällig resp. varaktig bostad. I förra fallet skulle s.k. hotellavtal föreligga. (Hotellverksamhet kan vara av två slag, dels sådan som omfattas av 1966 års hotellförordning och dels sådan som bedrives som led i verksamhet för vård, tillsyn, utbildning och uppfostran. Den förra är bunden av tillståndstvång, den senare icke.) Staedler kommer för sin del till det resultatet, s. 121—126, att hyreslagens och dess förarbetens tystnad samt det förhållandet, att besittningsskyddet icke lämpar sig för hotellavtal, utgör stöd för att hotellavtalet ansetts som en särskild, från hyresavtalet skild avtals-

Till sist skall i detta sammanhang beröras sådana särskilda nyttjanderättsupplåtelser till hus som upplåtelse av plats för ljusskylt å husets taknock, telefonledningar å husets tak, brevlådor och automater å dess vägg etc. Här föreligger visserligen nyttjanderätt till »hus», men huset begagnas icke här för sådant ändamål, vartill det normalt brukar uppföras. En vanlig byggnadskonstruktion skulle tjäna samma ändamål. Klart är, att under sådana förhållanden endast en partiell nyttjanderätt och icke sådan »helnyttjanderätt» som hyresreglerna förutsätter är förhanden. Nyttjanderätt till skyltfönster i en byggnad torde däremot innebära nyttjanderätt till »del av hus» och konstituera hyresavtal.

2,4. BENEFIKA AVTAL

För att hyresavtal skall anses föreligga, kräves enligt 1 § att nyttjanderätten skall ha upplåtits mot vederlag. Därmed är icke sagt att icke åtskilliga av de för hyresavtal givna reglerna, exempelvis de som rör hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande, kan vinna analogisk tillämpning å benefika nyttjanderätter till hus eller del av hus. Om problem som uppkommer i samband härmed har förf. i annat sammanhang uttalat sig.[2] Liknande fall föreligger då fastighet donerats till stiftelse som enligt donationsreglerna skall upplåta bostäder, t.ex. till behövande eller till studerande med goda studieresultat. Även här torde hyresavtal få antagas föreligga.[3]

typ. För denna skulle hyreslagens tvingande regler icke gälla. — Vad som kan vålla tvekan rörande denna S:s uppfattning synes vara att hyreslagen icke gjort något undantag för hotellrumsupplåtelser medan hyresregleringslagen tidigare gjort undantag för vissa sådana. De flesta regler i hyreslagen blir dock genom sitt faktiska innehåll knappast aktuella för hotellrumsupplåtelser. Ang. kombinationsavtal se Staedler s. 140—41. Se även NJA 1970 s. 267, där avtal varigenom resebyrå reserverat rum i utländskt hotell betraktades som ett avtal »av en särskild typ som betingats av den nutida organisationen för anordnande av sällskapsresor».

[2] Se härom förf:s arbete Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom s. 54 ff. Jfr även rättsfall i NJA 1952 s. 37 (bostad i samägt hus).

[3] HP 1: 72/73 (Stiftelsen Studentskegårdens i Lund upplåtelse ansågs av Hovrätten över Skåne och Blekinge falla under hyreslagen).

2,5. VID FÖRSÄLJNING FÖRBEHÅLLNA RÄTTIGHETER O.D.

Betonas bör, att den omständigheten, att nyttjanderätt till hus eller del av hus upplåtits genom förbehåll vid fastighetsförsäljning, icke i och för sig utgör någon anledning att frånkänna hyresreglerna tillämpning däråå, om vederlag får anses ha utgått genom avdrag å köpeskillingen vid försäljningen. Tvivelaktigt kan det dock i många fall vara, om i det särskilda fallet vederlag kommit köparen-fastighetsägaren tillgodo. Men om så skett, synes skäl saknas att utesluta tillämpning av hyresregler blott därför att hyran så att säga erlagts i förskott på en gång. Hyresgästen är för övrigt i större utsträckning än eljest i behov av det skydd de till hyresgästs förmån tvingande hyresreglerna lämnar, när avdrag å periodiskt förfallande hyra ej kan göras. Hyresvärden bör sålunda — för att ta ett exempel — i detta fall äga samma reparationsskyldighet som vid ordinära hyresavtal.[4]

Här kan ävenledes nämnas att på tvångsupplåtna nyttjanderätter, exempelvis nyttjanderätter som tillkommit genom expropriation, äger hyreslagen icke tillämpning.[5] Icke heller har i praxis lagen ansetts tillämplig i ett fall då byggnad tagits i anspråk för militära ändamål och vederlag härför erlagts utan att gällande rekvisitionsbestämmelser formellt trätt i tillämpning.[6]

2,6. FAMILJERÄTTSLIGA FALL

I vissa familjerättsliga fall kan tvångsvis nyttjanderätten upplåtas. Ett sådant fall föreligger, då rätten enligt GB 15: 11 i

[4] I denna riktning avgjordes också rättsfallet NJA 1917 s. 217. Jfr Skarstedt, Nya Jordabalken, 2 uppl., s. 159, och Walin s. 19, vilken sistnämnde förf. emellertid manar till en försiktig tillämpning av tvingande hyresregler å nyttjanderätter, som upplåtits genom förbehåll vid fastighetsförsäljning. Jfr även rättsfallen SvJT 1918 rf s. 52 och 1920 rf s. 5 och hyresrådets utslag 10 mars 1949 IE 1815 samt beträffande arrende NJA 1948 s. 101.

[5] Se härom förf:s a.a. s. 73 ff. Hyresregler torde ej heller vara tillämpliga då konkursgäldenär under konkurs bor kvar i sitt hus.

[6] NJA 1946 s. 573.

mål om äktenskapsskillnad förordnar om sammanlevnadens hävande och bestämmer att någon av makarna skall få sitta kvar i hemmet. När det dömes till äktenskapsskillnad, skall ju enligt stadgandet sådan bestämmelse gälla till dess bodelning sker, om beslutet ej återkallas. Något hyresförhållande mellan makarna kan icke sägas uppstå genom en dylik provisorisk nyttjanderätt. I rättspraxis har också framställning om kompensation från den make, som ägt fastighet, för andra makens nyttjande av fastigheten under nämnda förhållanden avslagits såvitt angår tiden före bodelning.[7] Nyttjanderätten blev alltså beträffande denna tid vederlagsfri. Samtidigt uttalades dock att vederlag kunde ifrågakomma, om ett sådant förordnande ägde rum under ovanligt lång tid. För tid efter bodelning ansågs i nämnda fall ersättning böra utgå. Även i sådana fall då ersättning för nyttjande här utgår, får dock icke hyresavtal med besittningsskydd och rätt till förlängning mellan parterna anses uppkomma. Ett hyresförhållande måste, såsom JB 12: 1 anger, grunda sig på en »upplåtelse». Däri ingår ett frivilligt moment.[8] Hit kan också räknas sådana fall då fortsatt nyttjande kan grunda sig på ett tyst medgivande.

Hyresrätt kan vidare »tvångsvis» överföras till den ene av två makar enligt den provisoriska lagen 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. Denna lag gäller lägenheter som hyrts för att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom makars gemensamma bostad, vid dom å äktenskapsskillnad eller makes död. Sådan hyresrätt kan då genom bodelning eller skifte tillföras ena maken, om han bäst behöver bostaden och det i övrigt kan anses skäligt. Detta gäller även om hyresrätten utgör andra makens enskilda egendom. En motsvarande ordning tillämpas enligt den likaledes provisoriska lagen 1973 om ogifta samboendes gemensamma bostad, huvud-

[7] NJA 1968 s. 197.

[8] Jfr härvidlag även NJA 1952 s. 37 (samboende mellan två bröder i samma fastighet ansågs ej medföra hyresrätt), och HP 1 § 1: 74/75 (hyresrätt ansågs ej ha uppkommit i ett fall, då son bott hos sin fader å fastighet som ingått i dödsboet efter deras avlidna moder resp. hustru, och betalt endast ett obetydligt belopp till fadern härför).

sakligen i fråga om sådana samboende, som har eller har haft barn tillsammans. De problem som kan uppstå mellan makarna eller de samboende vid dylik övergång av hyresrätt torde få lösas enligt familjerättsliga principer och sålunda icke hyresrättsliga, vilket icke hindrar att vissa hyresrättsliga regler kan begagnas analogivis.

Rättsförhållanden rörande hyresrätt kan också i övrigt tänkas uppkomma i familjerättsliga, successionsrättsliga och liknande förhållanden. Särskilt intresse har på senare tid tilldragit sig hyresrätts övergång genom testamente. Ursprungligen synes man väl ha ansett att en hyresrätt varken kunde övergå genom giftorätt eller genom testamente, eftersom den icke får överlåtas utan hyresvärds samtycke. Då värdet av hyresrätt till följd av bostadsbristen blivit högst beaktansvärt, har betraktelsesättet så småningom blivit ett annat, icke minst i följd av den nyssnämnda lagen om makars bostad. Anledning finns ofta att icke blott vid bodelningar utan också vid boutredningar efter dödsfall träffa avtal om hyresrätt. I ett nyinfört stadgande i JB 12: 33 första stycket synes man också förutsätta, att hyresrätt i och för sig kan övergå genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, låt vara att regeln i 12: 32 här skall tillämpas, dvs. hyresvärdens samtycke gäller som villkor.

Ett intressant rättsfall rörande hyresrätts övergång genom testamente föreligger från Svea Hovrätt 20/4 1971.[9] En person som avlidit 16/5 1969 hade genom testamente insatt en stiftelse som universell testamentstagare men därvid förordnat att hyresrätten till hans lägenhet i Stockholm med en hyrestid av ett år i sänder och sex månaders uppsägningstid skulle tillfalla en person B och dennes hustru. Stiftelsen förklarade sig kort tid efter dödsfallet icke ha någon erinran mot att B inflyttade i lägenheten under förutsättning att han betalade hyran. Inflyttningen synes ha skett 1/10 1969. (Vid dödsfallet gällde äldre hyreslag i fråga om dödsbos rätt att sätta annan i sitt ställe, men då hyresavtalet icke blev uppsagt till 1/10 1969, skulle nya lagen

[9] Se HP (33 § st. 1) 1: 72/73.

från denna dag börja tillämpas å avtalet. Testamentet blev godkänt av arvingarna, dock först sedan målet varit före i länshyresnämnden.) Hyresvärden uppsade dödsboet till avflyttning till 1/10 1970, medan B, som ansåg sig vara rätt innehavare av hyresrätten, begärde förlängning av hyresavtalet. Länshyresnämnden ansåg att varken nu eller tidigare gällande hyreslagstiftning medgav att hyresrätt överlätes genom testamente, varför B icke vore behörig föra talan. Stockholms rådhusrätt förklarade emellertid att frågan om B:s hyresrätt vore en del av den sak målet gällde och att grund för avvisande av talan ej förelåge. Rådhusrätten bedömde därefter B:s rätt till förlängning enligt 46 § under hänsynstagande till äldre hyreslags mera liberala bestämmelser om överlåtelse av avliden persons lägenhet, som gällde vid tiden för B:s förvärv, men ansåg att icke ens dessa bestämmelser kunde motivera förlängning. Rådhusrätten ogillade därför B:s talan under uttalande att anledning under sådana förhållanden saknades att bedöma frågan om B förvärvat hyresrätt. Svea Hovrätt, som accepterade Rådhusrättens uppfattning i avvisningsfrågan, uttalade följande: »Det testamentariska förordnandet medför icke att hyresrätten övergått till B utan uttrycker endast B:s vilja beträffande dispositionen av hyresrätten. I den mån dödsboet skall anses ha överlåtit hyresrätten på B genom att låta honom flytta in i lägenheten och betala hyran för denna kan överlåtelse i vart fall icke anses ha skett före 1/10 1969, då B enligt egen uppgift flyttade in i lägenheten. För att en sådan överlåtelse skulle ha varit giltig skulle — då något av de fall som anges i JB 12: 33—36 i nu gällande lydelse icke föreligger — ha fordrats tillstånd av hyresvärden. Sådant tillstånd har emellertid icke lämnats. B:s talan skall förty ogillas.»

Det verkar som om Hovrätten här hyst uppfattningen, att en hyresrätt med besittningsskydd och rätt till förlängning icke skulle kunna uppkomma för B annat än dels då dödsboet överlåtit hyresrätten och dels då hyresvärden medgivit överlåtelsen. Det torde emellertid icke finnas anledning ställa en testamentstagare av förevarande slag sämre än ett dödsbo enligt JB 12: 34 andra stycket. Hans fall bör jämställas därmed och han bör

oberoende av dödsboet ha rätt söka tillstånd till överlåtelse hos hyresnämnd och förlängning, om han finner sig ha skäl därtill såsom närstående eller varaktigt sammanboende med den avlidne.[1] Sådant tillstånd hade nu emellertid formellt icke sökts hos hyresnämnd, som bort pröva frågan härom i första hand. I motsats till Hovrätten har här Rådhusrätten intagit en för testamentstagaren upplysande och samtidigt ur principiell synvinkel mera försiktig ståndpunkt. (Hovrättens uppfattning att överlåtelse icke skulle ha skett före B:s inflyttning 1/10 1969 — då nya hyreslagen skulle börja tillämpas och hänsyn till äldre lagstiftnings mera liberala inställning icke längre kunde tagas — synes för övrigt icke överensstämma med den nya lagens ståndpunkt i frågan, när överlåtelse skall anses ha skett i mål om förverkande på grund av obehörig överlåtelse.)[2]

Rättsförhållandet mellan testamentstagare som bekommit hyresrätt och vederbörande dödsbo torde få bero på testamentets bestämmelser. I den mån dödsbos hyresrätt av dödsboet frivilligt upplåtes i andra hand till arvinge eller testamentstagare — vilket ju ofta kan förekomma — kommer givetvis hyresregler i tillämpning på det interna förhållandet, om vederbörliga förutsättningar rörande vederlag etc. är förhanden.

2,7. UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Den upplåtande kontrahenten behöver icke vara ägare till huset, utan hyresreglerna avser även upplåtelse i andra hand från en hyresgäst, något som är vanligt vid uthyrning av möblerade lägenheter. En upplåtelse i andra hand brukar med en från latinet hämtad term benämnas sublokation, för den händelse den ursprunglige nyttjanderättshavaren, såsom fallet oftast är, icke utträder ur rättsförhållandet till husägaren, utan alltjämt i förhållande till honom svarar för förpliktelse att betala hyra, skadestånd på grund av kontraktsbrott etc. En

[1] Jfr härmed att hyresrätt får anses kunna bli föremål för giftorätt och i varje fall enligt lagen om makars bostad kan tilläggas andra maken. Jfr Walin s. 263.

[2] Prop. 1968: 91. Bih. A. s. 217.

»underhyresgäst» svarar i sin tur i förhållande till den ursprunglige hyresgästen på samma sätt som denne i förhållande till husägaren.[1] Från sublokation måste noga skiljas substitution, då hyresrätten helt överflyttas på ny innehavare, som därefter svarar helt gentemot husägaren för hyresgästens förpliktelser i den ursprunglige hyresgästens ställe. En substitution kräver givetvis alltid samtycke av husägaren liksom varje annat utbyte av gäldenär i rättsförhållande.

2,8. HYRA OCH ARRENDE

Av vikt är här även att dra gränsen mellan hyra och arrende inbördes. 1907 års bestämmelser upptog i detta hänseende regeln att avtal, varigenom lägenhet uthyrdes och vilket samtidigt innefattade upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas, skulle vara underkastat hyresregler. I motiven talades om att urskiljandet borde ske »med hänsyn till vad kontrahenterna avsett med upplåtelsen». Därest byggnadens begagnande »varit det huvudsakliga ändamålet med upplåtelsen», borde hyresregler tillämpas. Det tillades därvid, att »med avseende å den upplåtna jorden dessa bestämmelser kunna komma att i vissa avseenden modifieras», och att »särskilt ifråga om vidtagande av anordningar å marken synes hyresgästen även utan uttryckligt medgivande i avtalet böra äga en större frihet än som beträffande förhyrd byggnad i allmänhet tillkommer en hyresgäst».[3]

Arrendeutredningen har i sitt betänkande av år 1938 [4] i visst avseende riktat kritik mot den nyssnämnda bestämmelsen i den äldre lagen. Arrendeutredningen framhåller därvid till en början, att den av lagen angivna metoden för avtalets rättsliga rubricering i det stora hela synes verka tillfredsställande, då

[1] Med latinska termer brukar man beteckna denne senare såsom »locator» och den ursprunglige hyresgästen såsom »conductor», varvid parterna vid andrahandsupplåtelsen erhåller beteckningarna »sublocator» och »subconductor».

[3] Lagberedningens förslag till Jordabalk I 1905 s. 229.

[4] Arrendeutredningen s. 278 ff.

det upplåtna området skall disponeras för annat ändamål än jordbruk och valet står mellan lägenhetsarrende och hyresavtal. »Ur allmän synpunkt», fortsätter arrendeutredningen, »torde ej finnas anledning att tillämpa reglerna för lägenhetsarrende å en upplåtelse, som kontrahenterna själva till synes betraktat såsom ett hyresavtal. Härvidlag må särskilt erinras, att om upplåtelsen skett på obestämd tid, avtalet, vare sig lägenhetsarrende eller hyra föreligger, skall upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett».

Däremot kritiserade arrendeutredningen ifrågavarande stadgande, såvitt det kunde anses avgörande för gränsdragningen mellan jordbruksarrende och hyra, och ansåg dess betydelse därvidlag tveksam. En enkät som arrendeutredningen företagit hade visat synnerligen skiftande åsikter i praktiken om denna gränsdragning. Somliga uppgiftslämnare hade angivit en bestämd arealgräns, exempelvis 0,5 eller 1 hektar åker, såsom avgörande, medan andra dragit gränsen efter storleken och beskaffenheten av den kreatursstam som kunde födas på fastigheten.

Arrendeutredningen ansåg att en frihet för kontrahenterna att bestämma, om ett avtal skulle betraktas såsom arrendeavtal eller hyresavtal, icke skulle stå i god överensstämmelse med den föreslagna arrendelagstiftningens tvingande regler, särskilt i fråga om besittningstidens längd, och betvivlade riktigheten att dra ifrågavarande gräns med hänsyn till om jorden eller huset vore det väsentliga i upplåtelsen. Utredningen föreslog därför — i syfte att utmärka att jordbruksarrende skulle föreligga då jorden vore »avsedd att utnyttjas enligt de metoder, som kännetecknа jordbruket såsom näring» — att den ifrågavarande bestämmelsen skulle ändras så, att såsom en ytterligare förutsättning för tillämpning av hyresregler skulle gälla, att jorden användes »för trädgårdsodling eller för annat ändamål än jordbruk».

Lagrådet anmärkte sedermera mot detta arrendeutredningens förslag, att det vore tvivelaktigt om den föreslagna ändringen kunde tjäna ändamålet att inskärpa, att jordbruksarrende städse skulle anses förhanden, då »egentligt jordbruk» förelåge,

samt påpekade, att »det synes snarare kunna befaras, att i vissa fall en verkan motsatt den avsedda skulle bliva en följd av ändringen; om sålunda upplåtelsen omfattar, förutom boningshus, t.ex. ett betydande område för trädgårdsodling, skulle enligt ordalagen upplåtelsen vara att anse såsom hyra, något som uppenbarligen ej vore riktigt».[5] Lagrådet hemställde därför, att stadgandet skulle bibehållas oförändrat.

Arrendeutredningens förslag blev emellertid sedermera, då 1943 års betydande ändringar i arrendelagstiftningen genomfördes, godtaget av vederbörande departementschef och upphöjdes då till lag med den jämkningen, att »trädgårdsodling» försågs med adjektivet »mindre», sannolikt för att göra rättvisa åt lagrådets påpekande. Numera återfinnes denna regel i JB 12: 1. Trädgårdsodling i och för sig hänföres alltså under jordbruksarrende. Endast då upplåtelsen därav är av mindre omfattning och avser även hus, blir hyresregler tillämpliga.[6] Och vad angår gränsen mellan jordbruksarrende och hyra, skall mindre hänsyn tagas till kontrahenternas beteckning av avtalet än till objektiva omständigheter.[7]

Ovannämnda fakta har här framdragits såsom utgörande tolkningsdata beträffande ifrågavarande stadgande. Det faller genast i ögonen, att stadgandet är synnerligen litet upplysande och därtill oklart såväl i sin tidigare som i sin nuvarande lydelse. Att dra gränsen mellan arrende och hyra efter den beteckning parterna givit i sitt avtal, såsom kan bli följden av vad

[5] Prop. 1943: 346 s. 199.

[6] Prop. 1943: 346 s. 114, 142 och 209. Jfr Skarstedt-Ekberg-Anderberg, Arrendelagstiftningen av år 1943, s. 14, och Holmbäck i SvJT 1946 s. 682.

[7] Om upplåtelsen skulle avse en s.k. kolonilott för uppförande av stuga torde arrende föreligga, tidigare lägenhetsarrende, numera enligt JB det speciella slag av arrende, som betecknas bostadsarrende, särskilt om stugan åsatts taxeringsvärde. Jfr SvJT 1941 rf s. 19 om gränsen mellan jordbruks- och lägenhetsarrende. Se SOU 1966: 26 s. 82 och 205, 1968: 57 s. 75 och Bäärnhielm, Bostads- och anläggningsarrende s. 21. Den nämnda uppfattningen bekräftas också av rättsfallet NJA 1974 s. 345 (bostadsarrende ansågs föreligga då nyttjanderättshavare enligt upplåtelsen haft rätt uppföra bostadshus på ett koloniområde, som »kommit att utvecklas till vad som närmast är att anse som ett sommarstugeområde»).

lagberedningen 1905 föreslog, måste anses mindre tilltalande också »ur allmän synpunkt» på grund av alla de tvingande regler som finns i hyres- resp. arrendelagstiftningen. Genom att beteckna avtalet på visst sätt öppnar sig möjlighet att kringgå dessa regler.

Den ändring, som 1943 genomförts i stadgandet, har avsett att inskärpa vikten av att uppmärksamma sådana fall som rätteligen bör hänföras till kategorin jordbruksarrende. Några fasta hållpunkter för avgränsningen av hyresavtal i förhållande till arrende kan dock stadgandet icke sägas lämna. Under sådana förhållanden måste denna fråga avgöras enligt en skälighetsprövning. Vad angår gränsdragningen mellan jordbruksarrende och hyra skulle detta närmast innebära att i de tveksamma fallen jordbruksarrende skulle antagas föreligga.

Problemet om gränsdragningen mellan arrende och hyra har emellertid ytterligare berörts i de utredningar och betänkanden, som ligger till grund för JB. Därjämte har ju en mängd sociala bestämmelser tillkommit såväl inom arrende- som inom hyreslagstiftningen. Dessa har emellertid blivit av helt olika art inom de båda lagkomplexen. Vad beträffar vissa speciella slag av arrenden, bostads- och anläggningsarrenden, företer dock vissa regler, t.ex. reglering om besittningsskydd, likheter med motsvarande regler om bostadslägenheter resp. lokaler. Trots detta är skillnaden mellan lagkomplexen stor. Det blir alltjämt av stor vikt att fastställa, om den ena eller den andra upplåtelseformen föreligger, när såväl jord som hus upplåtits.

En metod, som stundom begagnats, när det gällt gränsen mellan hyra och arbetsavtal eller hyra och bolagsavtal, nämligen att anse två kombinerade upplåtelser föreligga, den ena angående jorden och den andra angående huset, låter sig knappast användas. Objekten för en upplåtelse av jord och hus är därtill alltför intimt förknippade.[8] En sådan upplåtelse skall alltså hänföras antingen till arrende eller till hyra, icke till

[8] I ett rättsfall NJA 1962 s. 492 har grunderna för en arrenderegel i nyttjanderättslagen 2: 18 och 70 använts i fråga om hyresgästs rätt att bortföra byggnad i ett fall då mark upplåtits tillsammans med fabrikslokal.

bådadera. Detta gäller även om upplåtelsen av jord och av hus gjorts i olika kontrakt.

Till en början uppstår frågan hur det sagda påverkar det ovannämnda fallet att upplåtelsen omfattar hus och jord, avsedd att nyttjas enligt de metoder som kännetecknar jordbruket som näring. Någon anledning till ändring av den ovannämnda ståndpunkten beträffande dessa fall finnes tydligen ej. Här bör i princip föreligga jordbruksarrende, även om den odlade arealen är obetydlig, t.ex. ängsmark för födande av en ko. Endast om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning, t.ex. vid upplåtelse av byggnad med potatisland, ingriper den särskilda regeln, att upplåtelsen då skall följa hyresregler. Vid gränsdragningen skulle man alltså icke, såsom i de ursprungliga förarbetena gjorts gällande, »taga hänsyn till parternas rubricering av avtalet eller deras väsentliga ändamål» med upplåtelsen. Icke heller torde »det väsentliga» i upplåtelsen eller m.a.o. förhållandet mellan det ekonomiska värdet av bostadsupplåtelsen och markupplåtelsen få spela någon större roll. Härvid får man givetvis dock bortse från betydelsen av att en trädgårdsodling är »av mindre omfattning».

Vad sedan angår gränsen mellan hyra och arrenden för andra ändamål än jordbruk, såsom lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende, är denna ganska oklar. I de ursprungliga förarbetena talades det om att urskiljandet borde ske »med hänsyn till vad kontrahenterna avsett med upplåtelsen». Därmed lämnades utrymme för ett kontrahenternas fria val mellan lägenhetsarrende och hyra. På föranledande av arrendeutredningens betänkande 1938 markerades genom lagändringen 1943, att hyresregler skulle tillämpas å jord att nyttjas i förening med lägenhet, då jorden skall »användas för annat ändamål än jordbruk». Därvid avsåg man främst att precisera gränsen för jordbruksarrende men icke att göra någon ändring i den principiella gränsdragningen mellan lägenhetsarrende och hyra. Trots de nämnda ganska kategoriska ordalagen, numera i JB 12: 1, skulle alltså ett visst utrymme fortfarande kunna finnas för parternas avtalsfrihet. Så har också antagits i arrendelagsutredningens betänkande om bostadsarrende m.m. och i

dess huvudbetänkande.[9] I det förra betänkandet anges det dock höra till undantagen att en upplåtelse av hus i förening med jord blir att beteckna som lägenhetsarrende.

De fall där man verkligen kan tveka, om upplåtelsen bör hänföras under hyra trots det angivna stadgandet i JB 12: 1, är sådana, där husupplåtelsen är av alldeles underordnad betydelse. Att undantaga dessa upplåtelser från hyresreglerna skulle kunna vinna visst stöd i stadgandets ordalydelse, där det talas om upplåtelse av jord att *nyttjas i förening med lägenheten* och där följaktligen jorden framstår som ett i viss mån underordnat moment i upplåtelsen.[1] Framför allt torde detta betyda, att man liksom beträffande trädgårdsodlings klassificering har att taga hänsyn till det ekonomiska värdet av marken i upplåtelsen efter rent objektiva synpunkter. Om detta framstår såsom helt dominerande bör möjligen lägenhetsarrende anses föreligga även efter den senast tillkomna lagstiftningen. Med de tvingande bestämmelser som nu tillkommit beträffande hyra är det däremot mindre riktigt att taga hänsyn till parternas rubriceringar.[2]

När det gäller de två speciella arrendeformerna i den nya lagstiftningen, bostads- och aläggningsarrenden, anges här i JB 10: 1 och 11: 1 speciella kriterier på när dessa arrendeformer skall anses föreligga. I det förra fallet är ändamålet att upplåta jord för ett arrendatorns bostadshus och i det senare fallet att upplåta jord för en arrendatorns byggnad, som är avsedd för hans förvärvsverksamhet. I dessa fall blir knappast någon gränsdragning i förhållande till hyra aktuell annat än i sådana fall då också ett hus som tillhör jordägaren upplåtits till nyttjanderättshavaren. I dylika fall torde det vara riktigast att bedöma rättsförhållandet efter det mest dominerande inslaget i avtalet, också här bedömt efter rent objektiva synpunkter.

I samband med tillkomsten av JB fann man också lämpligt

[9] SOU 1966: 26 s. 17 och 1968: 57 s. 75.

[1] Jfr Bäärnhielm, Bostads- och anläggningsarrende s. 15.

[2] Jfr dock hyresrådets utslag 13/2 1968 not 712, där upplåtelse av mindre fastighet med tillhörande byggnader, s.k. soldattorp, som använts för minkfarm, förelåg.

ge en regel för sådana tjänsteavtal av ej ringa betydelse, som kombineras med upplåtelse av dels bostad och dels jord.[3] Det är framför allt här fråga om skogsarbete. Regeln i JB 12: 1 andra stycket andra punkten stadgar sålunda att om dylikt tjänsteavtal förenas med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall hyresregler tillämpas, om »upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden». På i viss mån samma sätt som vid kombination av upplåtelse av hus och trädgårdsodling har man här att anlägga objektiva synpunkter och draga gränsen efter det mest dominerande inslaget i upplåtelsen.

Det gäller emellertid här att göra en allmän jämförelse mellan de olika momenten i upplåtelsen och sålunda icke som vid den nyssnämnda kombinationen blott en bestämning av det ena momentets betydelse. I praktiken blir skillnaden dock kanske ej så stor mellan de båda metoderna. Enligt arrendelagsutredningen kan ledning hämtas från en jämförelse mellan nyttjanderättshavarens arbetsskyldighet enligt avtalet och det antal dagsverken jordbruket på gården beräknas kräva. Överväger antalet dagsverken i det egna jordbruket bör upplåtelsen hänföras till arrende, eljest till hyra. Det framgår klart, att syftet med den nya lagregeln varit att överföra en del fall från arrende till hyra.

2,9. VAD FÖRSTÅS MED BOSTADSLÄGENHET?

En viktig definition ger JB 12: 1 tredje stycket, då bostadslägenhet där bestämmes såsom en lägenhet, som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad. Denna bestämning är av stor betydelse vid tillämpning av åtskilliga hyresregler. Sålunda är reglerna om besittningsskydd olika för bostadslägenheter och övriga lägenheter, s.k. lokaler. Då lagstiftaren ansett angeläget att bereda ett starkt besittningsskydd åt upplåtelser med bostadsinslag, har gränsen dragits så, att de flesta kombinerade upplåtelser klassificerats som bostadslägenheter. Endast där inslaget av bostad är av ringa

[3] SOU 1968: 57 s. 419 ff. Prop. 1970: 20 s. 1017.

Kap. III. HYRESAVTALS INGÅENDE

3,1. ALLMÄNNA REGLER

Om formen för hyresavtal innehåller JB 12: 2 det stadgandet, att »hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det». Något formkrav gäller alltså icke. Muntligt avtal är i och för sig bindande, och något åsämjande därom — såsom tidigare varit föreskrivet för avtal på minst ett år — är icke längre behövligt.

Det var framför allt med hänsyn till det vittgående besittningsskyddet som man i 1968 års lagstiftning ansåg det lämpligast med möjlighet för vardera kontrahenten att begära skriftlig form, men sådan form är också av betydelse för hyresrättens skydd mot ny ägare enligt reglerna i JB 7: 7 ff. Något undantag för mycket kortvariga avtal, exempelvis avtal om hotellrum, har ej stadgats men skriftliga avtal är givetvis i sådana fall ovanliga.[1] Begäran om skriftlig form torde kunna framställas, även om hyresgästen ännu icke tillträtt lägenheten.

I detta sammanhang inställer sig frågan om utfästelse att uthyra lägenhet är bindande. I ett rättsfall, NJA 1960 s. 619, har så ansetts vara fallet, men här hade utfästelsen avgivits av en hyresvärd vid sammanträde inför hyresnämnd och även angivits som en förutsättning i hyresrådets beslut att låta hyresvärdens uppsägning av ett tidigare hyresavtal rörande lägenhet i ett rivningshus stå fast. Särskilda förhållanden förelåg sålunda här. Frågan kan eljest synas tveksam med hänsyn till lagstiftningens inställning till utfästelse att sälja fast egendom.[2] Om

[1] Staedler s. 185, som icke anser att skriftlig form kan krävas.

[2] Se bl.a. Hessler, Allmän sakrätt, s. 454 f.

emellertid tiden från vilken uthyrningen skall ske är någorlunda fixerad, är det svårt att se varför en utfästelse ej skulle bli bindande. Under alla förhållanden torde underlåtenheten att infria utfästelsen kunna medföra skadestånd.[3] Hyresgäst blir givetvis å sin sida skadeståndsskyldig om han undandrar sig att fullfölja hyresavtalet enligt allmänna regler, men det åligger här hyresvärden att söka begränsa sin skada genom att skaffa sig hyresinkomster av lägenheten på annat sätt.

I de fall, där en part vägrar att infria ett påstått löfte om hyresavtal beträffande en lägenhet eller vägrar att giva skriftligt kontrakt, uppstår ofta fråga om avtal överhuvudtaget träffats. Den som påstår att sådant avtal träffats har bevisskyldigheten därför, om motparten bestrider. Ett viktigt indicium gentemot hyresvärden på att avtal slutits är naturligtvis att han tillåtit hyresgästen att flytta in. I ett tidigare rättsfall, NJA 1933 s. 321, där hyresvärden påyrkade avtalets giltighet, har också den omständigheten att hyresgästen låtit föra möbler till lägenheten, valt tapeter och beställt telefonledning, ansetts indicera icke blott hyresavtal utan också avståendet från skriftligt kontrakt. I NJA 1969 s. 79 gällde frågan vad som skulle vara tillräckligt för att hyresavtal skulle anses föreligga i avseende å hyrans bestämmande. Det var mellan parterna underförstått att viss högre hyra skulle utgå än enligt ett tidigare avtal som förfallit, och att hyran skulle närmare fastställas efter förhandlingar mellan parterna. Detta ansågs tillräckligt.[4] Har någondera parten under förhandlingarna vägrat skriftlig bekräftelse före den tidpunkt, då motparten påstår att muntligt avtal träffats, torde detta i allmänhet tyda på att sådant avtal ej förelegat.[5] I somliga fall kan väl också den omständigheten

[3] Jfr bl.a. SvJT 1959 rf s. 65 angående en lägenhet med utsikt över Öresund. Här ogillades dock talan, därför att förlust av utsikt icke ansågs ha förmögenhetsvärde. Detta skäl torde icke vara godtagbart, eftersom en lägenhet med god utsikt får anses ha ett förhöjt hyresvärde. Jfr Walin s. 27.

[4] Enligt en ledamots skiljaktiga mening skulle dock krävas att kontrahenterna enats om såväl huvudprestation som motprestation.

[5] Jfr dock här NJA 1939 s. 529 (äldre lag), där enligt uppgift i referatet hyresvärden sagt sig icke ha tid upprätta kontrakt men ändock ansetts ha medgivit uthyrning. Fallet är dock av mindre betydelse, eftersom det

att part ej framställt begäran om skriftligt kontrakt, då det gäller avtal på längre tid, anses tyda på att han ej velat binda sig. Åtminstone torde detta vara fallet beträffande hyresgästen.

Stundom kan antagas att ett hyresavtal kommit till stånd genom passivitet. I många sådana fall ligger ett avtal om tidigare uthyrning av lägenheten antingen mellan samma eller andra kontrahenter till grund, och passiviteten kan därvid tyda på ett accepterande av detta tidigare avtal beträffande förhandenvarande förhållanden.[6]

Även i fall när lägenhet ockuperats obehörigen, kan situationer tänkas, då hyresvärden i efterhand uppträtt på sådant sätt att hyresavtal får anses ha tillkommit. En dylik situation bör dock vara rätt sällsynt. Att hyresvärden i sådant fall mottagit ett belopp, som motsvarar exempelvis den hyra som tidigare utgått för lägenheten eller eljest skälig hyra, kan i och för sig icke medföra att hyresförhållande uppstått. Försiktigtvis bör hyresvärden i sådana fall vid mottagandet förklara, att beloppet icke mottages såsom hyra. För obehörigt nyttjande är han berättigad till skadestånd, motsvarande skälig hyra. Underlåter hyresvärden att utkräva hyra under en längre tid, kan detta medföra att han får anses ha godtagit en hyresfri upplåtelse, intill dess han meddelar hyresgästen att han vill utkräva hyra.[7]

Beträffande bevisskyldigheten för innehållet i ett hyresavtal torde allmänna regler gälla. Härvid lär man också i fråga om tvistigt hyresbelopp kunna falla tillbaka på den nya regel som utkristalliserats i praxis rörande avtal om köp, där priset läm-

egentligen gällde frågan om hyresvärden avstått från skriftligt kontrakt, vilket han ej ansågs ha gjort.

[6] Se sålunda NJA 1949 s. 444 angående lägenhetsarrende. Här hade en person genom skriftligt kontakt utarrenderat en fastighet utan att äga den. Avtalet ansågs dock gälla i förhållande till de verkliga ägarna (släktingar till upplåtaren), eftersom kontraktet opåtalt tillämpats under lång tid och ägarna därför måste antagas ha godkänt såväl kontraktet som en överlåtelse därav.

[7] Så har skett i SvJT 1961 rf s. 1, där dock särskilda förhållanden i form av hyresvärdens önskan att tillgodose hyresgästen, en församling, förelåg.

nats obestämt.[8] Detta torde innebära, att om hyresgästen uppger att hyran bestämts till ett lägre belopp än det hyresvärden yrkar, hyresvärden blir skyldig att vederlägga uppgiften.[9]

3,2. TOLKNING AV HYRESAVTAL

Även då det gäller tolkning av hyresavtal blir allmänna tolkningsregler att tillämpa.[1] Här förekommer emellertid ofta s.k. standardkontrakt, utformade av fastighetsägarorganisation, stundom under samverkan med hyresgästorganisation. Sådana standardformulär kan ofta innehålla en del ordningsregler, vilkas iakttagande icke alltid är av den väsentliga betydelse, att hyresrätten kan förverkas, om hyresgästen icke följer dem.

I mycket stor utsträckning är det hyresvärden, som formulerar de olika klausulerna i hyreskontrakt. I den mån en klausul är otydlig, kan här ofta den s.k. oklarhetsregeln vid tolkning ingripa. Avtalet tolkas till nackdel för den som formulerat klausulen. I övrigt bör hänsyn tagas till parternas tidigare rättsförhållande, rättsförhållandets mer eller mindre affärsmässiga karaktär, kutymer etc. I hyresförhållanden där hyresvärden är den dominerande parten, såsom oftast i förhållandet mellan

[8] Se närmare Hellner, Köprätt, s. 42 ff.

[9] Att närmare här ingå på bevisregler är icke möjligt. Då förf. i föreg. arbete s. 30 not 6 uttalat, att »allmänna regler inom bevisrätten för tolkning av avtal» bör komma till användning, åsyftas *både* allmänna regler inom bevisrätten *och* allmänna regler för tolkning. Formuleringen hade tyvärr råkat bli felaktig. Jfr Walin s. 25.

[1] Se exempelvis NJA 1966 s. 289 (sedvanlig avtalsklausul om höjning av hyra för lokal efter hyresnämnds beslut ansågs med stöd av 26 § st. 2 hyresregleringslagen böra tillämpas också på länsbostadsnämnds beslut att bevilja statligt lån för ombyggnad »från inflyttningen», och detta *på grund av sistnämnda passus*, enligt majoriteten i denna del av målet, till och med retroaktivt före bostadsnämndens beslut) och 1969 s. 97 (hyresvärden fick i ett fall, där hyresreglering utan hyresgästens kännedom varit upphävd vid tiden för kontraktet ändock utkräva den hyra som enligt regleringen beräknades skola ha utgått i ett fall, där hyran i kontraktet betecknats såsom preliminär och förklarats skola regleras enligt hyresrådets beslut; hyresgästen ansågs ha bort föra frågan om kontraktets innebörd på tal vid kontraktets tecknande).

större bostadsföretag och bostadshyresgäster, kan icke lika stränga krav ställas på hyresgästerna, utan en mera vittgående upplysningsplikt måste då åligga hyresvärden.

I detta sammanhang må också påpekas, att hyreslagens regler enligt 1 § tredje stycket är av tvingande natur till hyresgästens förmån. Förbehåll som strider mot lagens regler blir därför utan verkan mot denne. Dessutom innehåller hyreslagen en särskild generalklausul (JB 12:64), där det stadgas att om tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörlig, villkoret kan jämkas eller lämnas utan avseende. Denna regel gäller både till förmån för hyresvärden och för hyresgästen. Den kommer närmare att behandlas i det följande. I praktiken har den icke kommit att begagnas ofta; ett sparsamt begagnande av sådana generalklausuler torde vara kännetecknande för svensk rättstillämpning.

3,3. SKYLDIGHET UNDERTECKNA SKRIFTLIGT KONTRAKT

En särskild fråga blir vilken påföljd som inträder om någondera parten, sedan muntligt avtal blivit styrkt, icke vill underteckna skriftligt avtal. Utkrävandet av parts skyldighet i detta avseende torde kunna ske genom stämning till domstol, eventuellt genom föreläggande av vite. Det kan också ifrågasättas om motparten i sådant fall är berättigad frånträda det muntliga avtalet å sin sida. Då det gäller hyresvärdens rätt att frånträda avtalet, har man emellertid att beakta JB 12:42 angående hyresrättens förverkande, där uttömmande anges de förverkandeanledningar hyresvärden kan åberopa. Bland dem upptages icke den här avsedda situationen, och det är därför svårt att se, att hyresvärden för sin del kan frånträda avtalet. För hyresgästens del finnes icke något motsvarande hinder för frånträdande, och det kan också med fog påstås att hans intresse av att få hyresvärdens prestation preciserad åtminstone oftast är större än hyresvärdens rent ekonomiska intresse att vara säker om lägenhetens uthyrning och hyresgästens villkor. Det

kan därför finnas anledning medge hyresgästen frånträda avtalet. Därvid måste givetvis såväl hyresavtalet som hyresvärdens vägran att fästa avtalet i skrift vara klart styrkta och tillräckligt rådrum ha beretts hyresvärden för fullgörande av hans skyldighet.

Föreligger en uttrycklig överenskommelse mellan parterna, att skriftligt kontrakt icke skall upprättas, torde den icke vara bindande. Hyresgästen kan i dylika fall åberopa JB 12: 1 tredje stycket om ogiltighet av förbehåll som strider mot bestämmelse i lag. Även hyresvärden torde ha goda möjligheter att hävda, att en sådan överenskommelse är utan verkan såsom stridande mot god sed i hyresförhållanden enligt JB 12: 64. Det är nämligen svårt att se vilket berättigat intresse i själva det hyresrättsliga förhållandet hyresgästen skulle kunna ha av att avtalet icke fästes i skrift. Förklaringen till en sådan hyresgästens önskan ligger väl oftast i att han vill behålla en möjlighet att komma ifrån ett ingånget avtal.

3,4. ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Från den äldre hyreslagstiftningen kvarstår — ehuru numera generellt för alla nyttjanderättsavtal — i JB 7: 8 tredje stycket regeln att ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Regeln är framför allt viktig för rättsförhållandet till tredje man men tjänar också till att klargöra rättsförhållandet mellan parterna. Såsom ovan nämnts gäller nu även för huvudavtalet genom 1968 års lagstiftning en regel, att vardera kontrahenten kan begära dess fästande i skrift, medan å andra sidan ett huvudavtal som ingåtts muntligen i och för sig gjorts bindande även om det avser ett år eller längre tid och även om något åsämjande om avstående från skriftformen ej skett. Härigenom har samma reglering blivit gällande för huvudavtalet som för ändringar och tillägg. De senare har blivit bindande oberoende av hyrestidens återstående längd; enligt tidigare reglering var det problematiskt, om ändringar och tillägg, som skolat gälla för en minsta återstående kon-

traktstid av ett år, var bindande utan åsämjande. Ändringar och tillägg är numera gällande även om huvudavtalet upprättats skriftligen. Den som vill åberopa en ändring eller ett tillägg måste givetvis kunna styrka ändringen eller tillägget och visa dess innehåll.

Skyldigheten att fästa ändringen eller tillägget i skrift innebär att ändringen eller tillägget skall antecknas å det skriftliga kontrakt som upprättats eller vars upprättande kan begäras. Det räcker sålunda icke med anteckning å separat handling. Anteckningen skall ske å både hyresvärdens och hyresgästens exemplar. Är det fråga exempelvis om en ensidig utfästelse från någondera partens sida, exempelvis en hyresvärdens utfästelse om viss reparation utan hyreshöjning, räcker det sålunda icke med anteckning å hyresgästens exemplar. Med hänsyn till eventuell partssuccession kan anteckning krävas även å hyresvärdens exemplar.

Genom en ny regel i JB 12: 2 andra stycket har föreskrivits att »träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe skall anteckning därom på begäran göras på handlingen». Den ändring av hyresavtalet, som härigenom sker, innebär i själva verket ett nytt hyresavtal mellan andra parter. Lagen synes dock icke anse att nytt avtal i teknisk mening föreligger, om ändringen blott inskränker sig till personväxling.

Det naturliga i sådana fall är givetvis att ett nytt kontrakt upprättas mellan hyresvärden och den nye hyresgästen.[2] Så lär väl också ofta ske, och den nya regeln torde icke göra någon inskränkning i vardera partens rätt till nytt kontrakt mellan de nya parterna. Men vid sidan härav har det ansetts viktigt att en personförändring å hyresgästsidan antecknas även å det gällande kontraktet, såvida ej dess båda exemplar makuleras. Motivet är väl här särskilt den nye hyresgästens intresse att personförändringen skall komma till en eventuellt ny fastighetsägares kännedom genom anteckning å fastighetsägarexem-

[2] Det är viktigt rent praktiskt, att det av nya kontraktet framgår att det rör sig om överlåtelse. Hyressättningen enligt den s.k. avvecklingslagen kan nämligen influeras härav.

plaret och den nye hyresgästen sålunda vinna skydd mot honom enligt reglerna därom i JB 7: 12—14.[3] Men även hyresvärden och den avträdande hyresgästen har rätt påfordra en dylik anteckning. Den förre kan vilja skaffa sig bevis för sina rättigheter mot den nye hyresgästen och den senare bevis för befrielse från sina skyldigheter enligt avtalet, om sådan befrielse skett. Anteckning bör ske å båda exemplaren. Stadgandet gäller såväl sådan överlåtelse av hyresrätt som sker med stöd av hyresvärdens medgivande och sådan som kan framtvingas med stöd av lag enligt JB 12: 33—36 och 47. Det finns icke heller någon anledning att icke anse stadgandet också tillämpligt vid ren sublokation, dvs. vid en upplåtelse i andra hand av lägenheten med hyresvärdens samtycke eller med stöd av hyresnämnds medgivande enligt JB 12: 40. Även om hyresgästen här ej omedelbart utträder ur rättsförhållandet, kan möjligheten härav bli aktuell i framtiden och anteckning kan därför bli av betydelse.

Någon motsvarande rätt att vid personförändringen å hyresvärdssidan få anteckning å hyreskontrakten har ej stadgats. En sådan personförändring inträffar ju främst vid överlåtelse av fastigheten men även vid s.k. universalfång. Vid överlåtelse gäller hyresavtalet mot nye ägaren om skriftligt kontrakt upprättats och tillträde skett samt vidare om nye ägaren ägt eller bort äga vetskap om hyresrätten genom förbehåll vid förvärvet, anteckning å fastighetsägarexemplaret eller eljest (JB 7: 11—14). Vid sådan personförändring kan hyresvärden ha intresse av bevis för hyresgästens kännedom om förändringen för att hyresbetalningar skall ställas rätt, för att rätt person skall kontaktas vid reparationer eller ev. överlåtelse av hyresrätten osv. Även hyresgästen kan ha intresse av bevis för nye ägarens kännedom om hyresavtalet och dess villkor. Skäl kan därför tala för att anteckning å kontrakten även i dessa fall bör kunna krävas. Emellertid skulle en sådan rätt kunna föranleda en

[3] Närmast blir väl här 14 § första stycket aktuell (skydd gentemot ondtroende). Jfr beträffande överenskommelse om ändring också 8 § första stycket. Hänvisas kan också till Hessler s. 283 ff och 322.

ikraftträdande, bestämmelserna i nya lagen icke skall tillämpas. Att från dessa speciella promulgationsregler draga en generell slutsats att ett förlängt avtal aldrig kunde betraktas som ett nytt avtal synes förhastat. Som lagberedningen 1960 själv anger har dess uppfattning icke omfattats av den arrendeutredning som legat till grund för 1943 års ändringar i arrendereglerna.[4]

Lagberedningen 1960 behandlade också den förlängning av ett nyttjanderättsavtal som kunde inträda som en omedelbar följd av stadgande i lag, s.k. legal förlängning. Till en början uppmärksammades här den enligt äldre lag betydelsefulla s.k. tysta förlängningen av avtal på bestämd tid, då nyttjanderättshavaren kvarsuttit efter denna tids utgång utan att han inom viss kortare tid blivit anmanad att flytta. I dessa fall hade lagberedningen 1905 uttryckligen uttalat att det gamla rättsförhållandet vore slut och att ett nytt hade återuppstått. Detta förhållande hade bl.a. den betydelsen att en inteckning som meddelats för nyttjanderätten kunde på ansökan av fastighetsägaren utan vidare dödas. I rättspraxis hade också denna uppfattning följts i NJA 1946 s. 201. Ett senare tillkommet fall av legal förlängning enligt äldre lag var den optionsrätt som enligt de s.k. sociala arrendebestämmelserna tillkom arrendator.[5]

[4] Walin har i 4 uppl. s. 225 not 1 anslutit sig till uppfattningen, att nytt avtal i dessa fall ej föreligger. I samma uppl. s. 36 uttalar emellertid Walin i samband med diskussion i en annan rättsfråga att en bestämmelse i hyresavtal »av innebörd, att hyrestiden skall anses förlängd om uppsägning ej sker, måste nämligen anses utgå från att underlåtenhet att verkställa uppsägning innebär en tyst överenskommelse om att avtalet skall fortfarande gälla på oförändrade villkor». Om denna överenskommelse skall hänföras till tiden för »underlåtenheten» kunde detta tala för att nytt avtal här är förhanden.

[5] Walin synes även i fråga om legal tyst förlängning ansluta sig till uppfattningen, att nytt avtal enligt äldre lag icke kan anses föreligga, i varje fall icke då det gäller tillämpning av olika bestämmelser inom hyreslagens ram. Han vill därvid tillämpa rättsfallet 1946 s. 201 med försiktighet. Se härom Walin 4 uppl. s. 225 not 1 och 5 uppl. s. 34 not 7. Även här kan man emellertid göra gällande, att förlängningen grundar sig på ett tyst avtal mellan parterna, som därvid tagit hänsyn till lagens regler som en ingrediens i avtalet. Erkännas må emellertid att det i varje särskilt fall och

annan eller bättre rätt än den tidigare ägaren. Härom skall senare bli tal.

Man utskilde därefter först de fall, då särskild överenskommelse träffas om ändrade villkor eller förlängning av avtalstiden utan att stöd härför kan hämtas från innehållet i avtalet. Exempelvis utökas den tid varmed avtalet skall förlängas vid underlåten uppsägning [2] eller ändras ett på obestämd tid ingånget avtal till ett avtal på bestämd tid eller tvärtom. I sådana fall skulle ny upplåtelse alltid föreligga (s.k. självständig prolongation).

En annan grupp av fall utgöres enligt lagberedningen 1960 av sådana, där förlängning eller annan ändring kommer till stånd på grund av klausuler i avtalet, innebärande t.ex. att avtal på bestämd tid vid underlåten uppsägning skall förlängas viss tid osv. Sådana klausuler är som bekant mycket vanliga. Ändringar eller prolongationer med stöd härav skulle kunna benämnas konventionella tysta ändringar eller prolongationer. Lagberedningen 1960 hävdade, att enligt den ursprungliga nyttjanderättslagen och den åsikt, som omfattades av lagberedningen 1905, avtal förlängda på detta sätt icke vore att betrakta som nya avtal. Som stöd härför åberopade lagberedningen 1960 en regel i nyttjanderättslagens promulgationslag 1 § andra stycket andra punkten, att om hyresavtal slutits före lagens ikraftträdande och med förbehåll för båda kontrahenterna om uppsägning, nya lagen skulle tillämpas å avtalet från och med den tidpunkt, då på grund av uppsägning efter ikraftträdandet avtalet tidigast kunnat frånträdas.[3] Synpunkten torde här varit, att denna särskilda regel skulle varit onödig, om förlängningen redan utan regeln inneburit ett nytt avtal. Från regeln kunde alltså e contrario slutas att förlängningen i sig vore att betrakta som en fortsättning av det ursprungliga avtalet.

Emellertid är det tveksamt om en så vittgående slutsats kan dragas av denna regel. Formellt står regeln som ett undantag från en föregående allmän regel i 1 § andra stycket första punkten, att i fråga om nyttjanderätt, som upplåtits före lagens

[2] Exempel utgör NJA 1938 s. 489.

[3] Lagberedningen 1960 II s. 290.

vara av s.k. blandad natur, varigenom somliga förpliktelser från äldre avtal fortbestår, medan andra ändrats genom nytt rättsfaktum.[7]

Betydelsen av att nytt avtal skall anses föreligga förringas å andra sidan av att vissa bestämmelser i hyreslagen bestämmer rättsföljderna oberoende av om nytt avtal föreligger. Exempel härpå utgör reglerna om s.k. korttidsavtal i 3 § och besittningsskydd i 45, 46 och 56 §§. Det relevanta är här hyresförhållandets varaktighet, oberoende av hur många avtal i följd detta grundar sig på. Ett annat exempel utgör numera preskriptionsregeln i 61 §, som tager sin utgångspunkt i den tidpunkt, då hyresgästen avträdde lägenheten. Vid en förlängning av ett hyresförhållande som grundar sig på ett nytt avtal inträder sålunda ingen preskription för det äldre avtalets förpliktelser med utgångspunkt från dess slutpunkt.

En reell betydelse får däremot distinktionen, då det gäller vilken lag som skall tillämpas å ett avtal. Är det här fråga om ny upplåtelse, blir det lagen vid den tidpunkt, då förlängningen skedde, som blir tillämplig å denna.[8] Det kan också förhålla sig så att ett lagbuds tillämpning beror på vissa faktiska förhållanden, exempelvis karaktären av det hus där lägenheten är belägen, upplåtarens egenskap av arbetsgivare etc. Anses då ett nytt avtal föreligga, blir det likaledes de faktiska förhållanden, som är förhanden vid tidpunkten för förlängningen, som blir avgörande.[9]

3,6. NÄRMARE OM GRÄNSDRAGNINGEN FÖR NYTT AVTAL

Lagberedningen 1960 sökte i sitt betänkande utröna hur man dittills dragit gränsen mellan fortsatt upplåtelse och ny upplåtelse.[1] Det bortsågs därvid först från sådan överenskommelse varigenom avtalet bringades att upphöra eller avtalstiden förkortades, och där tredje man icke ansågs kunna göra gällande

[7] Jfr NJA 1944 s. 216 angående reparationsskyldighet, som överenskommits i äldre avtal.

[8] Exempel utgör NJA 1946 s. 201.

[9] Exempel utgör NJA 1956 s. 98.

[1] Lagberedningen 1960 II s. 289 ff.

kommelsen om förlängning mot ny ägare.[5] Om däremot den förutvarande upplåtelsetiden utgår först efter överlåtelsen, kan ju ett tillträde vid tiden för överlåtelsen icke fylla någon funktion som ett medel att varna en förvärvare för en förlängning, som skall taga sin början efter överlåtelsen, och förlängningen gäller då icke mot ny ägare enligt 7: 13 första stycket; en annan sak är att den kan gälla på grund av dennes onda tro etc. Likställt med detta fall är det fall att överenskommelsen visserligen innebär att förlängningen skall träda i tillämpning före överlåtelsen men detta skett genom att den ursprungliga upplåtelsetiden i motsvarande mån förkortats.

Distinktionen mellan ny upplåtelse och fortsatt äldre upplåtelse kan också få betydelse för frågan, om skriftligt kontrakt skall anses föreligga och därmed indirekt för rättsskyddet mot ny ägare. Om exempelvis en hyresgäst till stöd för sitt innehav av lägenheten kan stödja sig på en tyst förlängning av ett skriftligt kontrakt på grund av en avtalsklausul och detta icke skall anses innebära ny upplåtelse, vinner han genom den nämnda regeln i 7: 13 första stycket ett skydd mot ny ägare, som han ej skulle haft om han ej kunnat stödja sig på den äldre skriftliga upplåtelsen utan endast på en muntlig ny upplåtelse.[6]

Även i fråga om rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst blir det av stor betydelse om ett helt nytt avtal skall anses föreligga, varigenom strykes ett streck över de förpliktelser som förelegat enligt äldre avtal. Det bör dock här observeras, att frågan om sådana förpliktelsers bortfall måste bedömas med hänsyn till varje förpliktelse för sig och att därför någon generell regel icke kan uppställas. Ett avtal kan givetvis

[5] Jfr Lagberedningen 1960 II s. 308 ff. Regeln i andra stycket in fine att »tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning» får rimligen tolkas så att det ej räcker med att hyresgästen innehar lägenheten då överenskommelsen träffas. Lagtekniskt synes denna »tillträdesregel» rätt märklig, då den föreskriver att »tillträde» ej föreligger i ett fall, då kriterierna för tillträde normalt är uppfyllda. Detta sammanhänger med att publicitetskravet här ej anses uppfyllt. Jfr lagrådet i Prop. 1970: 20 A s. 252.

[6] Jfr här NJA 1949 s. 444.

lande mot ny godtroende ägare, om ej anteckning skett å fastighetsägarens exemplar.[4]

En specialregel ges i JB 7: 13 andra stycket beträffande tillträdandets betydelse vid överenskommelse om förlängning. Har den förutvarande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen och föreligger, som i första stycket sägs, skriftligt avtal och tillträde vid det tillfälle då förlängningen skall träda i tillämpning, dvs. när den nya förlängningstiden skall börja löpa, gäller överens-

[4] Undantag måste nämligen uppenbarligen göras, då anteckning skett enligt 7: 12. Se Prop. 1970: 20 A s. 326 och 403. Jfr här rättsfallet NJA 1938 s. 489. Här blev en godtroende ny ägare bunden av en överenskommelse mellan parterna om förlängning av hyrestiden utan stöd av avtalsklausul eller lag. Överenskommelsen hade blott antecknats å hyresgästens exemplar. Genom den sedermera införda skyldigheten att anteckna ändringar och tillägg å båda exemplaren och genom föreskrifter om sådan anteckning som förutsättning för giltighet mot godtroende ny ägare enligt de (mycket svårfattliga) reglerna i JB 7: 12—13 har dennes rättssäkerhet förbättrats. Men alltjämt kan tänkas fall, då de nya reglerna ej räcker till. Den nye ägaren kan exempelvis vid förvärvet av fastigheten ha bekommit ett äldre hyreskontrakt, som utan hans vetskap annullerats och ersatts med ett nytt. I den mån det nya kontraktet gäller mellan samma parter eller hyresgästen överlåtit hyresrätten, får man väl antaga, att den nye ägaren icke blir bunden av ändringar i hyresförhållandet, som ej anmärkts i det äldre kontraktet eller som han eljest ej ägt eller bort äga kännedom om. Men det kan ju också förhålla sig så, att den tidigare ägaren efter kontraktets annullering hyrt ut lägenheten till ny hyresgäst och den nye ägaren är ovetande härom. Särskilt i fråga om större hyreshus är det risk för en sådan situation. Här blir nye ägaren bunden, låt vara med eventuellt skadeståndskrav mot överlåtaren.

I anledning av vad Walin s. 27 yttrat, må anmärkas att här ovan nämnda rättsfall endast rör det fall, att kontrahenterna under hyrestiden slutit särskild överenskommelse om ny hyrestid. Det har i sig icke betydelse för det fall att hyrestiden förlängs i enlighet med förlängningsklausul i det ursprungliga avtalet. Att man emellertid före 1968 års bestämmelser hyst uppfattningen, att förlängning som sker enligt en bestämmelse i lag om automatisk förlängning vid passivitet, utgör ett nytt avtal, synes framgå av NJA 1946 s. 201. Denna uppfattning synes även delas av lagberedningen 1960 (SOU 1960: 25 s. 292. Jfr prop. 1970: 20 B 2 s. 918). Efter min mening har icke funnits anledning enligt äldre lag skilja mellan förlängning genom ömsesidig passivitet i förlitan på avtalsklausul och förlängning genom ömsesidig passivitet i förlitan på en lagbestämmelse, som gjort motsvarande avtalsklausul onödig.

mängd besvär i fråga om större hyreshus, där i så fall många hyreskontrakt skulle inlämnas vid varje överlåtelse. I praktiken torde väl fråga om sådan anteckning få lösas på frivillig väg.

3,5. FRÅGAN OM NYTT AVTAL FÖRELIGGER OCH DESS BETYDELSE

Då ändring eller tillägg till avtal göres kan det emellertid ibland vara tveksamt, om icke i stället ett helt nytt avtal skall anses ha uppkommit. Redan har berörts personväxling å hyresgästsidan. Blir objektet för hyresavtalet genom tillägg till avtalet utökat, föreligger uppenbarligen ett nytt avtal beträffande de nya utrymmena, i varje fall då det inte rör sig om rent obetydliga annexutrymmen, såsom källar- eller vindskontor till bostadslägenheter. Då hyrestiden förlänges kan också med fog göras gällande att ett nytt avtal för den nya hyrestiden skall anses föreligga. Såsom nedan närmare skall utredas kan emellertid gränsen genom lagstiftningen dragas på annat sätt.

Frågan om gränsdragningen mellan ändring och tillägg i det ursprungliga avtalet å ena sidan och nytt avtal å andra sidan blir av stor betydelse dels för rättsförhållandet till tredje man såsom ny ägare, senare rättighetsinnehavare i fastigheten eller rätt ägare som återfår fastigheten efter klander och dels för rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Om förlängning, ändring eller tillägg skall betraktas som nytt avtal, gäller sålunda enligt JB 7: 11, 12 och 14 en för det ursprungliga avtalet meddelad inskrivning eller träffat förbehåll icke mot ny ägare, såvida icke anteckning skett å fastighetsägarens kontraktsexemplar eller nye ägaren är i ond tro. I motsatt fall blir förlängningen en ingrediens i det ursprungliga avtalet.

På samma sätt får den nämnda distinktionen betydelse vid tillämpning av regeln i JB 7: 13 första stycket, att hyresavtal som grundar sig på skriftligt kontrakt gäller mot ny ägare, om tillträde skett. Betraktas förlängning, ändring eller tillägg som nytt avtal, blir den enligt detta lagrums andra stycke ej gäl-

Lagberedningen 1960 kritiserade nu den uppfattning som lagberedningen 1905 hävdat i fråga om legal förlängning. Även om rätten till förlängning vid den konventionella tysta prolongationen framginge av upplåtelsehandling eller ev. inskrivning, kunde enligt lagberedningen 1960 detta förhållande »icke som upplysningskälla tilläggas större betydelse än lagens egna omedelbara stadganden». Huruvida detta argument är hållbart, synes tveksamt. Den »upplysningskälla» som avtalet utgör torde dock i varje fall för parterna vara mera lättillgänglig än en lagbestämmelse.[6] Den senare kan dessutom ofta vara för parterna svårtolkad.

Efter denna bakgrund till det behandlade gränsdragningsproblemet blir uppgiften att redogöra för den lösning detta problem fått enligt de nu gällande reglerna i JB 7: 7—8. Då lagstiftaren haft att taga ställning till de åsikter som framkommit hos lagberedningen 1960 och en del andra instanser, har uppgiften varit ganska svårbemästrad. Främst synes man därvid haft de sakrättsliga konsekvenserna för ögonen. Därvid har man trott sig kunna konstatera, att en lösning som innebär att det ursprungliga avtalet anses fortfara, generellt skulle gynna nyttjanderättshavaren på tredje mans bekostnad, medan en lösning som innebär att ny upplåtelse anses komma till stånd i regel skulle innefatta ett större tillgodoseende av tredje mans intresse.[7]

Redan vid den första lagrådsremissen 1966 uttalade sig departementschefen för en lösning i enlighet med det första alternativet. Hans ståndpunkt innebar därvid, att endast s.k. självständiga prolongationsöverenskommelser och s.k. egentliga ändringsavtal vore att betrakta som nya upplåtelser, medan

beträffande varje särskild rättsföljd bör prövas, om förlängning bör medföra samma verkan som ett nytt avtal.

[6] Jfr här också departementschefens uttalande i Prop. 1970: 20 B 1 s. 373, att prolongation eller annan förändring, som grundar sig på bestämmelse i lag eller på avgörande av domstol eller skiljenämnd, kan sägas intaga en mellanställning i förhållande till prolongation på grund av avtalsklausul.

[7] Som ett undantag från denna bedömning kan framdragas det ovan nämnda rättsfallet NJA 1938 s. 489.

övriga former av förlängningar och ändringar utgjorde fortsättningar av det ursprungliga avtalet. Ett särskilt skäl för utvidgningen av den sista kategorin synes ha varit att optionsrätten vid arrende »vilar på en social grund, vilket bör påverka bedömningen till rättighetshavarens fördel».[8] Onekligen har man här låtit diffusa sociala synpunkter dominera över juridiskt tekniska, vilka senare säkerligen varit mera ägnade att tillskapa en i och för sig alltid önskvärd klar gräns för tredje mans rättsskydd. Anmärkas må, att det här icke blott rör sig om tredje man som fastighetsägare utan även om rättighetshavare av olika slag i fastigheten.

Lagens regler har blivit följande. Vad beträffar förlängningar betraktas sådana varom särskild överenskommelse träffats (självständiga prolongationer) såsom nya upplåtelser enligt JB 7: 7 första stycket. Detta innebär enligt departementschefen, att »överenskommelsen både i obligationsrättsligt och sakrättsligt hänseende är en självständig upplåtelse, som ersätter den tidigare upplåtelsen». Härvid är dock att märka att en särskild överenskommelse om förlängning, som i och för sig icke har någon betydelse, därför att en avtalsklausul eller en lagregel ändå skulle ha medfört förlängningen, icke kan betraktas såsom ny upplåtelse.[9]

Det vanligaste slaget av förlängning, nämligen förlängning på grund av bestämmelse i upplåtelseavtalet — ovan benämnd konventionell tyst förlängning — innebär enligt stadgandets andra stycke icke ny upplåtelse. Och icke heller förlängning på grund av lag skall innebära en sådan upplåtelse. Enligt propositionen syftas här på »tyst förlängning, automatisk förlängning och förlängning på grund av bestämmelserna om direkt besittningsskydd».

Med »tyst förlängning» på hyresrättens område avsågs den förlängning, som kan komma till stånd enligt 12: 4 första stycket beträffande korttidsavtal på bestämd tid genom kontrahenternas passivitet. Vad som åsyftas med s.k. automatisk förlängning på detta område har icke angivits i propositionen. I

[8] Prop. 1970: 20 B 1 s. 373—4.
[9] Prop. 1970: 20 B 2 s. 919—20.

fråga om arrende syftas på den förlängning, som vid de olika slagen av arrende kan komma till stånd i följd av att uppsägning — utom vid vissa kortvariga avtal — gjorts obligatorisk, även när avtalet gäller för bestämd tid. Beträffande hyresavtal har också uppsägning enligt JB 12: 3 gjorts obligatorisk för avtal på bestämd tid, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader i följd. Påföljden av utebliven uppsägning blir här förlängning på ett år, om den löpande hyrestiden överstiger nio månader och eljest på tid som motsvarar hyrestiden. Det får antagas, att detta slag av förlängning inbegripes under den förlängning på grund av lag som nu icke skall anses innebära ny upplåtelse. Beträffande förlängning på grund av bestämmelsen om direkt besittningsskydd syftas på reglerna i JB 12: 45 ff. Det blir därvid närmast fråga om en tvångsvis förlängning genom hyresnämnd eller domstol, något som kan kallas för judiciell förlängning. En sådan förlängning måste nämligen tredje man ha anledning räkna med.

Det har emellertid anmärkts att regeln i JB 7: 7 andra stycket blir tillämplig »om förlängningen kommer till stånd genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren inom ramen för lagens bestämmelse om direkt besittningsskydd». Teoretiskt kan en sådan komplettering synas välmotiverad. I praktiken lär den dock kunna vålla åtskilligt huvudbry. Ty det torde vara svårt att fastställa vad som av en överenskommelse kan ligga »inom ramen» för ett besittningsskydd, som ytterst avgöres av hyresnämnd eller domstol och som i många fall beror av ren skälighetsprövning, exempelvis angående vad som strider mot god sed i hyresförhållande eller eljest är obilligt. Det torde i dylika fall vara viktigt att förlängningen för undvikande av tvist bringas till tredje mans kännedom, eventuellt genom anteckning å fastighetsägarens kontraktsexemplar. Om det äldre kontraktet vid dylik överenskommelse om förlängning förstöres, kan det lätt inträffa att tredje man saknar kännedom därom.

Motsvarande regler har givits för ändring och tillägg i JB 7: 8. I första stycket behandlas här vad som kan betecknas

såsom självständiga eller egentliga ändringsavtal och som är att betrakta som nya upplåtelser, i princip ej gällande mot tredje man.[1] Till skillnad härifrån skall ändringar och tillägg med tillämpning av bestämda regler i lag om rätt till förlängning av avtalet enligt andra stycket icke innebära ny upplåtelse och skall alltså gälla mot tredje man. Man torde här främst syfta på de ändringar och tillägg, som hyresnämnd eller domstol kan göra i samband med avtals förlängning enligt 12: 48. Hit kan även hänföras vad domstol eller skiljenämnd bestämmer enligt 12: 11—18. Sådana ändringar och tillägg framgår ju av protokollen hos vederbörande myndighet och kan på den vägen komma till tredje mans kännedom. Dessutom kan publicitet föreligga genom möjligheten enligt JB 7: 8 tredje stycket att anteckna ändringar och tillägg på fastighetsägarens kontraktsexemplar. Framhållas måste dock att tredje mans risk för rättsförlust är stor om sådan anteckning ej skett.[2]

Liksom beträffande rena förlängningar måste dock, såsom i propositionen påpekas, huvudregeln för vad som skall betraktas som ny upplåtelse kompletteras med regeln att ändringar och tillägg, som kommer till stånd genom frivillig överenskommelse mellan kontrahenterna men som står i samband med förlängning av avtalet på grund av besittningsskyddsbestämmelserna, icke skall innebära ny upplåtelse.[3] En överenskommelse i samband med en förlängningsöverenskommelse, som icke kan genomföras tvångsvis, behandlas däremot som en ny upplåtelse. Även här torde det mången gång bli svårt att fastställa sambandet med besittningsskyddsbestämmelser. Kravet på styrkande av sambandet måste ställas högt för att tredje man ej skall lida rättsförlust. Det ligger följaktligen mycket

[1] Jfr här lagrådets yttrande i Prop. 1970 20 A s. 325.

[2] Överhuvudtaget synes det dubiöst att reglera ändringar och tillägg på annat sätt än huvudavtalet. Rättsförhållandet mellan upplåtaren och hyresgäst är dock enhetligt och om exempelvis huvudavtalet gäller mot ny ägare på grund av dennes onda tro, kan det i det särskilda fallet visa sig mindre lämpligt med en annan lösning i fråga om ändringar och tillägg. Jfr också lagrådet i Prop. 1970: 20 A s. 251.

[3] Prop. 1970: 20 B 2 s. 920.

stor vikt vid att låta anteckna ändringar eller tillägg å fastighetsägarens exemplar för att det skall gälla mot tredje man.

Till slut bör i detta sammanhang beröras ändringar, som avser objektet för upplåtelsen. Utvidgas objektet genom ändringen, föreligger, såsom tidigare omnämnts, alltid ny upplåtelse. Innebär »ändringen» avtalets annullering eller dess upphörande å tidigare tidpunkt än ursprungligen bestämts, anses enligt lagberedningen 1960 ändringen alltid kunna göras gällande mot tredje man.[4] Detta motiveras med att det sakrättsliga skyddet är stadgat i rättighetshavarens intresse och att ny ägare icke kan göra gällande bättre rätt än tidigare ägare. En ny ägare skulle därför här, om han går miste om en inkomstbringande upplåtelsemöjlighet som han räknat med, endast kunna ställa anspråk mot sin överlåtare och icke mot rättighetsinnehavaren. Det synes dock tveksamt, om denna uppfattning står i god överensstämmelse med den reglering som ändringar och tillägg i övrigt fått i lagen. Beträffande rent benefika upplåtelseavtal, vartill ju hyresavtal icke hänföres, kan nämnda synpunkter förtjäna beaktande, men vid onerösa avtal är detta tveksamt. Om exempelvis ett upplåtelseobjekt inskränkes, så att en del av lägenheten frånskiljes denna med därav föranledd minskning av hyran, kan det synas rimligast att behandla överenskommelsen härom på samma sätt som andra ändringsavtal.[5]

Beträffande ändringsavtal har icke något uttalande gjorts i förarbetena angående dess verkan mellan parterna. Har ändring eller tillägg skett blir det en tolkningsfråga att fastställa vad som kvarstår av det ursprungliga rättsförhållandet mellan parterna. Har domstol eller annan myndighet fastställt en ändring i visst avseende i samband med förlängning, torde det ursprungliga avtalets bestämmelser fortfarande gälla i övrigt, i den mån de ej är helt stridande mot ändringen.

Tillfogas kan att ett hyresavtal liksom andra avtal kan komma att upphöra på grund av bristande förutsättningar eller allmänna ogiltighetsgrunder. Speciella regler ges emellertid i

[4] Lagberedningen 1960 s. 288. Jfr Prop. 1970: 20 B 1 s. 363.

[5] Lagberedningen 1960 s. 289.

JB 12: 29—30 beträffande de fall, att fastigheten före hyresgästens tillträdesdag utmätes eller fordran för vilken panträtt upplåtits i fastigheten fastställes till betalning ur denna eller hyresvärden försättes i konkurs. I dessa fall får hyresgästen uppsäga avtalet och har rätt till skadestånd. Uppsägning skall dock ske inom en månad efter det han fick kännedom om den uppsägningsgrundande orsaken och får ej ske sedan denna bortfallit, exempelvis utmätningen förfallit. Har hyresgästen efter erhållen kännedom likväl tillträtt, får han anses ha frånfallit sin uppsägningsrätt.

Kap. IV. HYRESTID OCH UPPSÄGNING

4,1. MAXIMITID FÖR UPPLÅTELSE

JB 7: 5 uppställer en supplerande regel. Den innehåller den ur allmän synpunkt motiverade regeln, att nyttjanderättsavtal beträffande fast egendom inom stadsplan icke, frånsett tomträttsupplåtelse, är bindande utöver tjugofem år och beträffande övrig fast egendom icke utöver femtio år.[1] Synpunkten är att fastighetsägaren ej skall bli bunden under alltför lång framtid, och regeln blir tvingande även för hyresgästen. Undantag utgör det fall att upplåtelsen sker på nyttjanderättshavarens livstid. Ingår i samma upplåtelse både fast egendom inom och utanför stadsplan, kommer alltså olika maximitid att gälla för olika delar av samma upplåtelse.[2] Maximitid gäller ej upplåtelse från staten och icke heller enligt JB 7: 4 bostadsrätt.

Tiden räknas här från avtalets slutande och icke från hyrestidens början eller tillträdet. Ingås särskild överenskommelse om ändring blir blott själva ändringen ny upplåtelse; maximitiden för det ursprungliga avtalet blir densamma. Ingås senare en särskild överenskommelse om förlängning, blir denna bindande under en maximitid som räknas från den särskilda överenskommelsen. Överenskommelse i själva avtalet om förlängning vid underlåten uppsägning av det slag som stadgas i de flesta hyresavtal i städerna torde däremot icke vara bindande

[1] Härmed avses även hyresrätt i hus som ej hör till fastighet enligt JB 7: 2. Se prop. 1970: 20 A s. 324.

[2] Prop. 1970: 20 A s. 247, 324 och 401. Jfr om tilläggsupplåtelse Lagberedningen 1960 s. 298.

efter maximitidens utgång. Det kunde visserligen göras gällande, att förlängningen här grundade sig icke på det ursprungliga avtalet utan på den tysta överenskommelse, som kan sökas bakom den senast uteblivna uppsägningen före maximitidens utgång, men då det här är ett allmänt intresse som utgör grund för regeln, torde ej passivitet kunna tillmätas samma betydelse som ett uttryckligt avtal, varigenom kontrahenterna ju blir mera medvetna om den framtida upplåtelsetiden.[3] (Såsom ett belägg för denna ståndpunkt kan kanske också åberopas NJA 1921 s. 158, i vilket rättsfall stadgandet om tyst förlängning av arrendeavtal i dåvarande 2: 2 nyttjanderättslagen vid arrendators kvarsittande efter arrendetids utgång — motsvarande i fråga om hyresavtal JB 12: 4 första stycket — icke ansågs tillämpligt, då nyttjanderätten skulle upphöra på grund av maximitidens utlöpande.)

Genom en särskild regel i 7: 5 tredje stycket andra punkten förklaras, att regeln om maximitid icke skall inverka på nyttjanderättshavarens rätt till förlängning av avtalet på grund av lag. Man torde härvid framför allt ha haft de socialt betingade reglerna om besittningsskydd i åtanke och förmenat, att regeln om maximitid måste stå tillbaka för den förlängning, som kan beviljas av hyresnämnd på grund av dessa bestämmelser.[4]

7: 5 fjärde stycket föreskriver nu, att om maximitiderna överskridits och någon av kontrahenterna på denna grund vill frånträda avtalet, detta frånträdande skall ske efter uppsägning. Uppsägningstiden bestämmes här efter 12: 6, som i sin tur hänvisar till de i 12: 3 andra stycket och 12: 4 andra stycket för avtal på bestämd resp. obestämd tid meddelade reglerna om uppsägningstider. Uppsägning kan ske i så god tid före maximitidens utlöpande, att lägenheten kan avträdas å den första därefter infallande dag, till vilken uppsägning kan ske. I all-

[3] Prop. 1970: 20 B 1 s. 367. Se även Walin s. 39, Skarstedt, 2. uppl., s. 169 och Lagberedningen 1960 s. 298.

[4] Prop. 1970: 20 B 2 s. 917. Som förlängning på grund av lag lär i förevarande sammanhang knappast kunna betraktas bestämmelsen i 12: 3 tredje stycket, som supplerar avtalet i fråga om längden av förlängningstid, då avtalet vid utebliven uppsägning befinnes sakna sådan.

mänhet kommer därvid avträdandet att ske efter maximitidens utgång.[5]

4,2. AVTALSTID OCH UPPSÄGNINGSPLIKT

Kontrahenterna har i princip makt att själva bestämma avtalstiden. Detta kan ske absolut till viss tidpunkt eller relativt, dvs. intill dess viss händelse inträffar, såsom hyresgästens död eller lästermins slut, eller också intill dess uppsägning från någondera sidan skett, med eller utan föreskrift om viss bestämd uppsägningstid; i sista fallet kan stadgas viss absolut maximitid eller minimitid för avtalet. Mycket vanligt är, särskilt i städerna, att ett hyresavtal ingås på absolut bestämd tid, vanligen ett år, med förbehåll om förlängning, vanligen också på ett år, därest uppsägning icke sker viss tid före avtalets utlöpande.

Den grundläggande bestämmelsen i 1968 års lagstiftning om hyresavtal, träffat för bestämd tid i JB 12: 3 innehåller en regel om att sådant hyresavtal skall, om hyresförhållandet vid hyrestidens utgång varat längre än nio månader, uppsägas för att upphöra att gälla.[6] Att sålunda s.k. korttidshyresförhållanden undantagits sammanhänger med att besittningsskydd icke skulle gälla för dessa, numera i varje fall icke för alla dessa. Att tiden satts till nio månader (och exempelvis icke till ett år) sammanhängde med att man endast velat utesluta uthyrningar av uppenbart tillfällig karaktär, såsom uthyrningar för ett kursår vid läroanstalt eller uthyrningar av fritidshus för en sommar.[7]

[5] Exempel härpå utgör NJA 1944 s. 28, där maximitiden för ett arrende utgick den 7 september 1942 och uppsägning skedde ett år före denna tids utlöpande men fastighetens avträdande fastställdes till den 14 mars 1943.

[6] Se NJA 1972 s. 233 (överenskommelse i samband med upprättande av hyreskontrakt på 3 år, att avtalet skulle upphöra efter treårstiden, har ej ansetts som uppsägning). Uppsägning som intages i själva avtalet kan knappast tillerkännas giltighet.

[7] Eventuell uppsägningsplikt gäller även s.k. kopplade avtal, dvs. avtal

Med hyresförhållande förstås hyresrättens utövning på grund av avtal, ett eller flera. Att det sista hyresavtalet träffats på endast nio månader eller kortare tid är sålunda icke tillräckligt för att göra uppsägning onödig.[8] Hyresrättens utövning börjar å tillträdesdagen, dvs. å den dag då hyresgästen har rätt att tillträda lägenheten. Denna dag kan givetvis vara en annan dag än den, då han inflyttat. Uppsägning blir nödvändig om mer än nio månader kommer att förflyta mellan tillträdesdagen och den tilltänkta avträdesdagen. Enligt lagrådets uttalande skulle med den tid hyresförhållandet varar »tydligen vara att förstå hela den tid hyresgästen disponerat lägenheten, vare sig fråga är om endast den ursprungliga upplåtelsetiden eller sådan tid och tid, under vilken avtalet förlängts, eller ock en sammanhängande tid, bestående av tidsperioder för upplåtelser, som i princip är självständiga i förhållande till varandra». Klart är att tid under vilken hyresgästen obehörigen kvarsuttit, icke inräknas i hyresförhållandet.

En fråga som icke saknar betydelse i praktiken är, hur det går om hyrestiden ändras genom överenskommelse mellan parterna. Det kan därvid inträffa, att om hyrestiden förkortas genom dylik överenskommelse, detta kan syfta till att missleda hyresgästen genom att en uppsägningsskyldighet han räknat med bortfaller. Ogiltighetsregler kan då tänkas ingripa. Men bortsett från sådana fall bör gälla, att om ett hyresavtal från början ingåtts exempelvis från 1 oktober 1970 till påföljande 1 oktober, men sedan genom överenskommelse 1 november 1970 i stället erhåller 1 juli 1971 som slutdag, uppsägning icke behöver ske. Och omvänt, om hyresavtalet från början ingåtts från 1 oktober 1970 till påföljande 1 juli men genom överenskommelse 1 november 1970 förlänges till 1 oktober 1971 och sålunda nytt avtal ingås, så kräves uppsägning till denna dag för att det skall upphöra vid denna tidpunkt.[9]

i relation till anställningstid. Angående uppsägningstid och övriga problem i samband med dylika se närmare nedan s. 335 ff.

[8] HLS s. 124 och lagrådets uttalande Prop. 68: 91 Bih. A s. 320.

[9] Huruvida Walin s. 32, då han uttalar att ändring av villkor är utan

4,3. UPPSÄGNINGS- OCH FÖRLÄNGNINGSTID

Såsom framgår av en jämförelse mellan å ena sidan 12: 3 och 12: 4 första stycket och å andra sidan 12: 4 andra stycket, gäller det även enligt de nya bestämmelserna av år 1968 i första hand att avgöra, om hyresavtalet skall anses ingånget på bestämd eller obestämd tid. Tidigare hade emellertid denna distinktion långt större betydelse. En anledning härtill var den regel om tyst förlängning, som då var stadgad för avtal »för viss tid», då hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att ha fått anmaning avflytta. En sådan regel finns visserligen också i nuvarande 4 § första stycket men gäller endast s.k. korttidsavtal, alltså ej då hyresförhållandet varat längre än nio månader, ej heller då förbehåll skett om uppsägning. En tidigare tvistefråga om förlängning gällde för avtal som måste uppsägas (eller som oberoende härav ändå uppsagts) är följaktligen icke längre aktuell.[1]

Alltjämt är emellertid distinktionen mellan avtal på bestämd och på obestämd tid av betydelse, dels eftersom olika legala uppsägningstider gäller för de båda slagen enligt 3 § resp. 4 § andra stycket, om avtalet saknar bestämmelse om uppsägningstid, och dels med hänsyn till den nämnda förlängningsregeln för korttidsavtal i 4 § första stycket. Dessutom har, efter introduktion 1973, tillkommit en regel, numera i 54 § tredje stycket och tvingande till hyresgästs förmån, om rätt till uppsägning av bostadslägenhet för villkorsändring beträffande hyresavtal på bestämd tid, då hyrestiden är längre än ett år.[2] (Regeln som först gällde även avtalets upphörande, har i detta

betydelse, där också yttrar sig om ändringar, som influerar på hyresförhållandets varaktighet, framgår ej klart.

[1] Jfr i nämnda fråga bl.a. NJA 1931 s. 623 och 1938 s. 349. Se härom förf. i tidigare arbete s. 63 ff.

[2] Se angående denna regel Prop. 1973: 23 s. 106. I propositionen benämnes avtal med en hyrestid, överstigande ett år, »långtidsavtal». Detta begrepp bestämmes alltså efter andra grunder än »korttidsavtal» i Prop. 1968: 91 Bih. A s. 57 och HLS 122. Här blir det fråga om »hyresförhållande» å högst nio månader. Att begagna termen långtidsavtal på sätt som sker i den förstnämnda propositionen är därför mindre lämpligt.

avseende, såsom nedan närmare skall nämnas, ersatts av en regel i 4 a § om hyresgästs rätt till uppsägning vid månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.)

Med avtal på bestämd tid i 3 § förstås givetvis i första hand de absolut tidsbestämda avtalen, alltså avtal med fixerad slutdag eller på viss fixerad hyrestid från avtalets begynnelsedag. Ett dylikt avtal kan emellertid vara försett med en uppsägningsklausul och meningen kan därvid vara att det genom uppsägning skall kunna upphöra *innan* den bestämda tiden gått till ända. Detta kan då exempelvis ha angivits så, att avtalet skall upphöra två månader efter uppsägning men om uppsägning ej sker fortfara till en bestämd tidpunkt. Denna markerar en maximitid för avtalet. På sitt sätt är då hyrestiden obestämd intill maximitiden, men denna är bestämd. Om hyresförhållandet varat så länge, att uppsägning är nödvändig vid maximitidens utgång, torde den för tiden dessförinnan bestämda uppsägningstiden gälla även här, om parterna ej avsett annat. Ännu vanligare är att avtalet ingås på en viss minimitid, exempelvis ett år, men skall förlängas om uppsägning ej sker. Även här får då hyrestiden anses bestämd, varvid uppsägningstid och förlängningstid rättar sig efter 3 §, om parterna ej överenskommit annat.[3] Har de överenskommit om förlängning på obestämd tid, blir därefter uppsägningstiderna i 4 § andra stycket normerande.

I detta sammanhang bör särskilt uppmärksammas de situationer, då avtalstiden bestämts av myndighet eller domstol i samband med förlängning på grund av besittningsskyddsregler. I allmänhet har i samband härmed också bestämts den eventuella uppsägnings- eller förlängningstid, som i fortsättningen skall gälla för avtalet. Men i praxis har tvekan uppstått, särskilt vid tolkning av den tidigare regeln om tyst förlängning vid kvarsittande för alla avtal på bestämd tid, om ett avtal på obestämd tid genom förlängning till viss tidpunkt övergått till

[3] Se här NJA 1956 s. 98. Jfr också det tidigare NJA 1931 s. 623. Jfr mitt tidigare arbete s. 63 och Walin s. 30. (Walins uttalande där i st. 2, de två sista meningarna, torde hänföra sig till detta rättsfall men har formellt kommit att hänföras till NJA 1946 s. 671. Jfr Walin 4 uppl., s. 39 not 4.)

ett avtal på bestämd tid. Sålunda har i NJA 1950 s. 662 ett hyresrådets beslut om förlängning till viss dag icke ansetts innebära mer än att skyldighet för hyresgästen att i anledning av uppsägningen avflytta icke skulle inträda förrän på den bestämda dagen. I SvJT 1955 rf s. 50 rörde det sig om ett sedvanligt hyresavtal på ett år med ett års förlängning vid underlåten uppsägning där hyresnämnd förlängt avtalet att gälla till den fardag näst efter tre månader då hyresvärden delgivit hyresgästen rivningstillstånd. Hyresnämndens beslut ansågs här ha förvandlat avtalet till ett tillsvidareavtal. Avgörandet torde knappast anses acceptabelt.[4]

Hur avtal för relativt bestämd tid, dvs. avtal där hyrestiden löper till viss tidpunkt, som ej är fixerad till visst datum, skall behandlas, torde icke vara alldeles klart. Enligt uttalande av HLS skulle regeln att uppsägning är obligatorisk för tidsbestämda hyresavtal för längre tid än nio månader också tillämpas vid de relativt bestämda hyresavtalen.[5] Att märka är här att HLS:s förslag om obligatorisk uppsägning formellt avsåg fall, där själva hyrestiden överskred nio månader och sålunda icke anknöt till fall där hyresförhållandet varat längre än denna tid. Det förefaller dock som om propositionen icke upppmärksammat denna skillnad utan uppfattat HLS så, att HLS avsett de sistnämnda fallen, eftersom ju uppsägningsplikten enligt HLS främst syftade på fall förenade med besittningsskydd och detta skydd anknöt till hyresförhållandets varaktighet.[6]

Klart torde vara att om ett avtal på relativt bestämd tid, exempelvis för en viss sammanträdesperiod eller studiekurs, kommit att räcka mer än nio månader, uppsägning är behövlig. Det är dock kanske rätt sällsynt att avtal av detta slag träffas på så lång tid. Diskuteras kan däremot om avtal som löper till dess att visst faktum, som sedan visar sig inträffa *inom* nio månader, skall behöva uppsägas. Då det gäller vissa slag av relativt bestämda avtal, de s.k. kopplade avtalen, dvs. avtal

[4] Se närmare Lejman i SvJT 1958 s. 18.

[5] HLS s. 197 och 393.

[6] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 204.

knutna till arbetsanställning, synes lagstiftarens ståndpunkt, som i annat sammanhang närmare skall utredas, vara att hyresvärden alltid skall vara skyldig uppsäga sådana avtal, om anställningsavtalet genom uppsägning eller eljest upphört och han önskar få även hyresförhållandet upplöst.[7] Lagstiftarens inställning till de kopplade avtalen — i mycket föranledd av politiska skäl — behöver emellertid icke medföra konsekvenser för övriga relativt bestämda korttidsavtal. Att hyresgästen vid kopplade avtal sålunda blir berättigad till särskild uppsägning av hyresavtalet — och enligt uttrycklig regel i stadgandet om obestämd hyrestid 4 § andra stycket till en månads uppsägningstid, som eventuellt kan överskrida anställningstiden — behöver sålunda icke innebära att uppsägning skulle vara obligatorisk beträffande de övriga relativt bestämda korttidsavtalen.

Man skulle emellertid också kunna betrakta dessa såsom avtal på obestämd tid, eftersom hyrestiden rent faktiskt är obestämd.[8] Detta skulle då medföra att hyresavtalet enligt nämnda stadgande skulle upphöra först viss tid efter uppsägning. Den som främst skulle ha intresse av en uppsägningsplikt för motparten vore hyresvärden, eftersom hyrestiden här ofta är bestämd med hänsyn till hyresgästens särskilda förhållanden, exempelvis hans bevistande av undervisning etc., förhållanden vari hyresvärden ofta har mindre inblick.

Enligt förf. torde det dock vara riktigast att in dubio låta avtalet upphöra vid den överenskomna slutpunkten, så att det icke till förfång för någon av parterna på grund av uppsägningstid förlänges därutöver. Skulle avtalet vara så konstruerat att det »kan uppsägas» dessförinnan utan angivande av uppsägningstid, torde denna senare dock få rättas efter stadgandet i 4 § andra stycket, ty de i 3 § angivna uppsägningstiderna hänför sig endast till avtal med fixerade slutdagar.

Vid avtal med intermittenta hyrestider kan också uppstå frågan om uppsägning skall ske då avtalet skall upphöra, även

[7] Se nedan s. 336 ff.

[8] Jfr Walin s. 36.

om så ej stadgats i avtalet. Härvid bör observeras att bestämmelsen om uppsägning i 3 § endast avser sådana fall, då hyresförhållandet varat längre än nio månader *i följd*. Enligt lagrådets ovannämnda uttalande skulle »med den tid hyresförhållandet varar» förstås »hela den tid hyresgästen disponerat lägenheten, vare sig fråga är om endast den ursprungliga upplåtelsetiden eller sådan tid och tid, under vilken avtalet förlängts, eller ock en sammanhängande tid, bestående av tidsperioder för upplåtelser, som i princip är självständiga i förhållande till varandra».[9] Då här talas om tidsperioder, som är självständiga i förhållande till varandra, torde enbart åsyftas perioder som grundar sig på olika avtal. Någon anledning att antaga att man här haft avtal med intermittenta hyrestider i tankarna finnes ej. Under sådana förhållanden torde man endast ha lagens ordalag om att hyresförhållandet skall ha varat, dvs. hyresgästen disponerat lägenheten längre tid än nio månader »i följd» att gå efter. Sträcker sig uthyrningsperioderna visserligen över längre tidrymd än nio månader men utgör sammanlagt icke mer än nio månader, blir uppsägning ej behövlig.

Parterna har frihet att bestämma uppsägningstider vid avtal på bestämd tid. Det torde icke vara något hinder att bestämma skilda uppsägningstider för hyresvärd och hyresgäst. Ny lagstiftning av 1973 och 1974 har för övrigt beträffande bostadslägenheter accepterat en sådan ordning. Till en början fanns i 4 a § en 1973 tillkommen regel att hyresgäst fick uppsäga avtal beträffande bostadslägenhet på bestämd tid, längre än ett år, till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på denna fardag varat längre än nio månader i följd. Har exempelvis ett sådant hyresavtal träffas den 1 december 1972 på 1 1/2 år eller längre tid, kan det uppsägas redan den 31 mars samma år till den 1 oktober samma år. Denna radikala regel inskränktes emellertid 1974 till uppsägningar för villkorsändring och infogades då i 54 § tredje stycket. 4 a § ändrades därvid och blev en ännu mera radikal regel, gällande hyresgästens rätt att säga upp för

[9] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 320.

avflyttning. Sådan rätt gäller redan till månadsskifte, som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen.[1] Föredrar han att säga upp till senare tidpunkt kan alltså så ske. Dock torde han ha att hålla sig till uppsägning till månadsskiften, om han ej kan åberopa sig på bestämmelse i hyresavtal.

Har uppsägningstid icke avtalats beträffande sådana avtal, som träffats på absolut bestämd tid men som skall uppsägas för att upphöra — antingen enligt bestämmelse i avtalet eller enligt 3 § första stycket — gäller viss supplerande legal uppsägningstid. Dennas längd har till skillnad från uppsägningstiden för avtal på obestämd tid enligt tidigare lag icke anknutits till period, för vilken hyran beräknats utan i stället till den s.k. hyrestiden. Därmed förstås nu ingalunda hela den sammanlagda tid hyresgästen disponerat lägenheten utan den löpande hyrestiden, dvs. avtalets hyrestid.[2] Har avtalet förlängts, blir det själva förlängningstiden som blir att anse såsom hyrestid, vare sig denna bestämmes enligt överenskommelse eller legalt enligt 3 § tredje stycket. Alltefter denna hyrestid blir uppsägningstiden längre. För den tämligen vanliga hyrestiden av ett år är exempelvis uppsägningstiden i avsaknad av avtal tre månader. I fråga om s.k. kopplade avtal hänvisas till det följande.[3] På grund av nyssnämnda regel i 4 a § får för hyresgästens del nämnda supplerande regel betydelse i praktiken i fråga om lokalhyresförhållanden, uppsägningar för villkorsändring och hyresavtal med kortare uppsägningstider än tre månader.

Därest avtal på bestämd tid som måste uppsägas icke skulle innehålla någon regel om verkan av utebliven uppsägning, skall avtalet enligt 3 § sista stycket förlängas på ett år, om den löpande hyrestiden överstiger nio månader och i annat fall på tid som motsvarar hyrestiden. Om i förra fallet avtalstiden

[1] Regeln motiveras med att hyresgästen skall slippa betala dubbel hyra under någon längre tid, om han i tider med god tillgång på bostäder vill flytta; hyresvärdens möjligheter till »riskfördelning» ansågs större än hyresgästens. Prop. 1974: 150 s. 460.

[2] Jfr lagrådets yttrande Prop. 1968: 91 Bih. A s. 320.

[3] Se nedan s. 335 ff.

övergått till att bli ettårig — från att ha varit kortare eller längre — torde den legala uppsägningstid, som i avsaknad av överenskommelse skall tillämpas, därefter få rätta sig efter ettårstiden och sålunda bli tre månader.

Är hyrestiden ej alls bestämd, dvs. har avtalet ingåtts tills vidare, skall hyresavtalet enligt 4 § andra stycket upphöra efter uppsägning. Liksom då det gäller avtal på bestämd tid, kan kontrahenterna fritt avtala om uppsägningstidens längd.[4] Om så ej skett, skall hyrestiden utgå en månad efter uppsägning eller om hyresförhållandet varat längre än ett år, på den fardag, som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. I detta fall har man sålunda behållit fardagarna, den 1 april och 1 oktober, som enligt äldre lagstiftning hade än större praktisk betydelse. I detta sista fall — om hyresförhållandet varat längre än ett år — kan för bostadshyresgästens del regeln i 4 a §, att avtalet får uppsägas till månadsskifte tidigast efter tre månader från uppsägningen, bli aktuell såvitt angår uppsägning för avflyttning. Denna regel kan givetvis också bli aktuell, då uppsägningstiden är längre än tre månader.

Stadgandet i 4 § andra stycket kan vålla tvekan, huruvida uppsägningstiden av en månad skall gälla i alla fall då uppsägning sker inom ett år från det hyresförhållandet börjat eller om också den tidpunkt, till vilken avtalet uppsäges, dvs. hyrestidens utgång, måste falla inom denna tidrymd. Ordalagen synes närmast tyda på att detta sistnämnda icke skall vara behövligt. Till stöd för denna ståndpunkt kan också e-contrarioslut från andra lagrum åberopas. I exempelvis 8 § angives uttryckligen att det är den tidpunkt, till vilken uppsägningen sker, som skall falla inom en nio månaders frist för att muntlig uppsägning skall få ske. Och för att uppsägning av avtal på bestämd tid skall få underlåtas anger 3 § första stycket uttryckligen att även hyrestidens utgång skall falla inom en 9-månaders frist. I 4 § andra stycket säges däremot ej, att hyresförhållandet »vid hyrestidens utgång» skall ha varat längre än ett år

[4] HP 4 § 2 st. 1: 71 (bestämmelse i hyreskontrakt, att hyresgäst vore skyldig att utan uppsägning flytta två månader efter viss anställnings upphörande, ansågs ej innebära överenskommelse om uppsägningstid).

för att den längre uppsägningstiden skall tillämpas. Följaktligen bör ett avtal på obestämd tid, som börjat löpa den 1 januari ett år kunna uppsägas den 31 december samma år att upphöra den 31 påföljande januari.

Ett speciellt fall må här beröras. Det händer att hyreskontrakt innehåller klausul om att avtalet förlänges att gälla med en viss (längre) »uppsägningstid», exempelvis fem år. Därmed kan då förstås antingen att avtalet kan uppsägas till upphörande tidigast vid femårsperiodens slut eller att uppsägning kan äga rum tidigast efter femårsperiodens slut till den dag, då så kan ske med anlitande av den *gällande* uppsägningstiden; denna senare är i dylika fall oftast icke avtalsvis bestämd utan följer lagens regel. Om intet tyder på att kontraktet bör tolkas på det sistnämnda sättet, torde det förra alternativet få antagas överensstämma med kontrahenternas avsikt. I dessa fall får givetvis också observeras hyresgästs särskilda uppsägningsrätt beträffande bostadslägenhet enligt 4 a §.

Beträffande det närmare beräknandet av uppsägningstiden skall det förflyta en tidrymd, motsvarande minst uppsägningstiden, mellan uppsägningen och dagen för lägenhetens avträdande, (NJA 1913 s. 360). Om uppsägningstiden beräknas i månader och lägenheten skall avträdas 1 april eller 1 oktober, skall alltså uppsägning ske senast den sista dagen i vederbörande tidigare månad.

Är uppsägningstiden exempelvis sex månader, blir det 30 september resp. 31 mars. Tiden räknas härvid enligt 1 § i 1930 års lag om beräkning av lagstadgad tid, så att slutdag — då tid räknas efter vecka, månad eller år — blir den dag som genom sitt namn i veckan eller tal i månaden, motsvarar den dag från vilken tideräkningen börjas, eller om motsvarande dag ej finnes, månadens sista dag. Däremot torde ej den s.k. söndagsregeln i 2 § nämnda lag vara tillämplig beträffande de legala fristerna. Uppsägning bör därför ej kunna ske på nästkommande vardag, om sista dagen för uppsägning eljest är en söndag eller därmed jämställd dag. Beträffande uppsägningsfrister, som bestämts genom parternas avtal, gäller i och för sig icke söndagsregeln. Den skulle dock kunna tillämpas, om par-

terna uttryckligen eller tyst överenskommit därom. Kan det ej styrkas att regeln varit underförstådd mellan parterna, kan den ej heller här tillämpas.[5]

4,4. TYST FÖRLÄNGNING

I fråga om sådana hyresförhållanden, där uppsägning ej gäller, dvs. avtal på bestämd tid, där hyresförhållandet vid hyrestidens utgång icke varat mer än nio månader i följd, har en särskild regel om tyst förlängning vid hyresgästens kvarsittande efter hyrestidens utgång ansetts påkallad. I 4 § första stycket stadgas sålunda att sådant avtal anses förlängt på obestämd tid, om hyresgästen suttit kvar i lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta. Bestämmelsen var väl ursprungligen enligt HLS avsedd att tillämpas även vid s.k. relativt tidsbestämda avtal, bland dem avtal som anknutits till tjänst, s.k. kopplade avtal.[6]

Såsom nedan vidare skall utredas, torde emellertid i varje fall de kopplade avtalen enligt den ståndpunkt som intagits i 1967 års proposition få anses såsom avtal på obestämd tid.[7] Följaktligen skulle icke regeln om tyst förlängning vara tillämplig å dem. Även övriga avtal på relativt bestämd tid torde — ehuru detta är tveksamt — icke förlängas enligt denna regel. Givetvis gäller bestämmelsen icke, då avtalet innehåller förlängningsklausul.[8]

Liksom i fråga om motsvarande stadgande i äldre lag kan tvist uppstå om vad som skall förstås med kvarsittande. I detta sammanhang må till en början några fall från arrenderättens område beröras.

I NJA 1919 s. 173 refereras ett fall rörande motsvarande stadgande i arrendelagen. Arrendatorn hade här efter arrendetidens utgång den 1 maj 1916 kvarbott i fastighetens byggnader men

[5] HP 3 § 1 74/75 (Stockholms Tingsrätt).

[6] HLS s. 197 och 394.

[7] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 204 ff.

[8] Sådana avtal brukar ju oftast vara försedda med uppsägningsförbehåll och faller ju då redan av denna anledning utanför bestämmelserna.

hade icke tagit någon som helst befattning med att beså fastigheten eller eljest ägna den skötsel eller vård; det var fråga om jordbruksarrende. Arrendatorn ansågs icke ha kvarsuttit å fastigheten. I SvJT 1919 rf s. 53 rörde målet arrende av en obebyggd ängsteg, där arrendatorn de sista åren endast haft att bärga höskörden under juli månad. Då avtalet gått till ända ett år den 1 oktober, ansågs arrendatorn ändock ha kvarsuttit å fastigheten under de två närmaste månaderna därefter, oaktat han vid denna årstid icke tagit någon befattning med denna.

Man får vid bedömande av om hyresgäst kan anses ha kvarsuttit i en lägenhet hämta ledning av det sätt, på vilket folk i allmänhet brukar begagna en lägenhet av ifrågavarande slag enligt det föreliggande avtalet, men säkerligen också av det sätt på vilket lägenheten tidigare av hyresgästen nyttjats, enligt vad för hyresvärden varit veterligt. Då det i här avsedda fall gäller rättsförhållandet mellan kontrahenterna, finnes särskild anledning att lägga vikt vid sistnämnda förhållande.

Gäller det en vanlig bostadslägenhet, torde det icke i allmänhet räcka med innehav av nycklarna.[9] Har hyresgästen tidigare haft bohag i lägenheten, kan han icke sägas kvarsitta, om han flyttat väsentlig del av bohaget därifrån. Måhända bör man i dessa fall dock göra undantag, för den händelse hyresgästen givit meddelande om att han anser sig kvarbo.

Likvärdigt med hyresgästens kvarsittande är givetvis också kvarsittande av någon person som han med hyresvärdens medgivande inhyst i lägenheten, såsom för övrigt framgår av det tidigare omnämnda rättsfallet i NJA 1938 s. 349. Därest s.k. substitution föreligger, dvs. den ursprunglige hyresgästen helt utträtt ur rättsförhållandet, bör han dock vara fri från förpliktelser med anledning av kvarstannandet.

Ett ofta aktuellt fall är, att hyresgästens hustru, som vid sammanlevnads hävande berättigats kvarsitta i den för makarna tidigare gemensamma bostaden, kvarsitter därstädes efter

[9] Underlåtenhet att avlämna nycklarna kan, även om det ej kan tolkas som »kvarsittande», föranleda skadestånd för hindrande av hyresvärdens tillträde till lägenheten.

hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmanar till avflyttning. Hustruns kvarstannande i lägenheten även under tid, då detta skett mot mannens vilja, exempelvis då domstol mot mannens bestridande medgivit henne detta intill dess bodelning skett, kan också åstadkomma hyresförhållandets förlängning gentemot såväl mannen-hyresgästen som hyresvärden. Liknande situation kan uppstå, då ogift samboende kvarstannar i lägenhet, varom råder tvist mellan de samboende.

Beträffande den anmaning att avflytta som enligt här ifrågavarande stadgande skall förhindra tyst förlängning av hyresavtalet, gäller icke samma formföreskrifter som för uppsägning. För att anmaning behörigen skall ha skett, torde i princip krävas att anmaningen kommit hyresgästen tillhanda, och det är måhända tillräckligt, att avi om anmaningen i god tid före anmaningsfristens utgång framkommit till hyresgästens bostad.[1] Lika stränga krav torde alltså ej kunna ställas på en anmaning som på en uppsägning. Det rör sig nämligen här icke om en upplösning av ett rättsförhållande utan blott om ett förhindrande av en förlängning, och konsekvensen för hyresgästen är därför icke så ingripande. Beträffande i övrigt fordringarna för att anmaning skall anses ha skett, märkes NJA 1920 s. 287, där underhandlingar mellan fastighetsägare och nyttjanderättshavare angående den senares avflyttning ansetts innebära anmaning i behörig ordning. Anmaning att avflytta som sker före hyrestidens utgång torde ej kunna godkännas.[2]

Lägenheter med s.k. intermittenta hyrestider, t.ex. uthyrningar under vissa säsonger, såsom sommarmånader, vintersporttider etc., kommer i allmänhet att falla under korttidsavtalen, då de inte brukar avse mer än nio månader i följd, och är oftast undandragna besittningsskydd.[3] Regeln om tyst förlängning är föga lämpad för sådana avtal. Ett rättsfall, NJA 1946 s. 671, har i sin rubrik angivits utvisa att motsvarande

[1] Så tolkas stadgandet av Walin s. 36.

[2] Jfr NJA 1914 s. 64 (rörande arrende) och 1938 s. 349.

[3] Om de skulle vara ingångna på perioder om 10 månader, lär dock i många fall besittningsskydd förvägras enligt 46 § p. 10.

lagstadgande i äldre lagstiftning, som dock var tillämpligt även på andra avtal än korttidsavtal, icke tillämpades å hyresavtal med intermittenta hyrestider. I domen utsäges emellertid blott, att hyresgästen icke »på det sätt som åsyftas i 3 kap. 6 § nyttjanderättslagen» (motsvarande stadgande) kvarsuttit i lägenheten, en sommarrestaurang, under vintermånaderna.[4] Någon slutsats att stadgandet icke kunde tillämpas å hyresavtal med intermittenta hyrestider över huvud taget kan därför ej dragas från fallet. Emellertid skulle en förlängning »på obestämd tid» här i realiteten innebära förlängning på vissa korta bestämda perioder med intervaller och en kort uppsägningstid av en månad. En sådan förlängning ter sig ganska meningslös och bör därför knappast accepteras. Det är då rimligare att statuera ett tyst avtal för en ny period, därest förutsättningar härför föreligger, exempelvis i form av hyresgästens nyckelinnehav och fortsatt förvaring av möbler i lägenheten.

4,5. SÄRSKILD LEGAL UPPSÄGNINGSTID

I JB 12: 6 har genom 1968 års lagstiftning införts en särskild samlingsregel för uppsägningstider, då kontrahent har rätt frånträda avtalet på grund av brist i lägenheten, motpartens försummelse etc. eller vissa därmed besläktade fall. Om sålunda hyresavtalet uppsäges av orsak, som anges i JB 12: 11—14, 16—19 eller 42, upphör det genast att gälla. En reservation göres dock härvid för den socialt motiverade respittid hyresgästen enligt JB 12: 44 får åtnjuta, innan han på grund av underlåtenhet att betala hyran går miste om lägenheten. När

[4] Walin s. 30 opponerar sig mot att förf. i tidigare arbete skulle velat tillmäta innehav av nycklar utslagsgivande betydelse för tillämpning av det äldre stadgandet, då en lägenhet av förevarande slag begagnas endast under sommaren. Walin synes härvid ha missuppfattat förf. I och för sig är givetvis innehavet av nycklar i sådana fall en betydelsefull omständighet men som jag framhållit både i det tidigare arbetet s. 74 och här ovan icke i allmänhet tillräckligt. Innehav av bohag i lägenheten spelar också stor roll. I det nämnda rättsfallet tillhörde inventarierna i lägenheten icke hyresgästen.

avtalet uppsäges på grund av kontraktsbrott bör anledningen till uppsägningen anges. Eljest kan skyldighet att omedelbart avflytta icke föreligga.[5]

En tvistefråga i sådana fall blir, huruvida den uppsägande blir skyldig att uppsäga avtalet till omedelbart upphörande eller om han kan uppsäga det till upphörande först en senare dag, exempelvis närmaste månadsskifte, därest detta skulle passa honom bättre. I rättsfallet NJA 1915 s. 17 synes ett sådant förfarande ha godkänts. Emellertid kan detta i många fall strida mot motpartens intresse, då denne kan vara mera betjänt av att få hyresförhållandet upplöst tidigare. Det förbehållet bör därför här måhända göras, att uppsägning icke får ske till senare dag än den till vilken avtalet med stöd av bestämmelse i avtalet eller i avsaknad av sådan bestämmelse enligt 3 § andra stycket resp. 4 § andra stycket kan uppsägas. Till denna tidpunkt kan ju motparten här själv uppsäga avtalet men om han försummat detta, bör han ej tvingas fortsätta hyresförhållandet ytterligare.

I JB 12: 6 andra stycket ges en regel om uppsägningstid för fall, då avtalet kan uppsägas utan att de nyssnämnda stadgandena kan åberopas. Regeln gäller dock ej sådana fall, där särskild bestämmelse om uppsägningstid ges i andra stadganden i JB 12. De fall det rör sig om blir hyresvärds uppsägningsrätt enligt 28 § vid försämring av hyresgästs säkerhet, konkursbos och hyresvärds uppsägningsrätt enligt 31 § vid hyresgästs konkurs, hyresgästs uppsägningsrätt enligt 32 § vid hyresvärds underlåtenhet att utan anledning giva samtycke till överlåtelse av hyresrätten, vardera kontrahentens uppsägningsrätt enligt JB 7: 5 i anledning av att maximitiden för avtalet utgått, uppsägningsrätt enligt JB 7: 29 andra stycket vid ändring i fastighetsindelning, och ny fastighetsägares uppsägningsrätt enligt JB 7: 14 och 46 § lagen om exekutiv försäljning av fast egendom. I dessa fall gäller den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 3 § andra stycket, om avtalet är träffat för

[5] Jfr NJA 1915 s. 269, SvJT 1955 rf s. 18. Om å andra sidan uppsägning skett med åberopande av förverkande, kan uppsägning enligt SvJT 1955 s. 17 icke åberopas för avhysning på den grund att hyrestiden ändå utgått.

bestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyrestiden ej är bestämd. De där angivna legala uppsägningstiderna skall gälla oberoende av om avtalet innehåller därifrån avvikande bestämmelse om uppsägningstid.[6] Om uppsägning sker innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock omedelbart att gälla. Såsom exempel kan anföras, att om en lägenhet hyrts den 1 oktober på ett år med sex månaders uppsägningstid och ett års förlängning och hyresgästen är i konkurs den 15 april, konkursboet enligt 31 § då kan uppsäga hyresavtal att enligt 3 § andra stycket punkt 5 upphöra den 15 juli oberoende av att längre uppsägningstid stadgats i avtalet.

4,6. UPPSÄGNINGSFÖRFARANDET

Om förfarandet vid uppsägning av hyresavtal finnes bestämmelse i JB 12: 8. Här föreskrives *i princip* skriftlig uppsägning, om hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägning sker. Förklaringen till att denna gräns sattes ligger i att det här rör sig om avtal som i 1968 års lagstiftning förenades med besittningsskydd. Om ett hyresavtal träffats för längre tid men exempelvis uppsäges på grund av hyresrättens förverkande efter tre månader, skulle alltså skriftlig uppsägning enligt ordalagen vara obehövlig. Sannolikt får man rimligen kräva skriftlig form också då den löpande hyrestiden överstiger nio månader.[7]

Skriftformen i de nämnda fallen är dock ej obligatorisk. Om nämligen skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas, får uppsägningen vara muntlig. Emellertid har undantag härifrån måst göras i vissa fall, där uppsägningen enligt lag skall innehålla särskilt meddelande. De fall, som här avses och som uttryckligen anges i 8 §, behandlas i 54 § (bostadshyresgästs uppsägning för villkorsändring), där uppsägningen skall inne-

[6] Lagstadgandet var tidigare i detta avseende i sina ordalag oklart. Jfr Berg i SvJT 1971 s. 56. Genom 1973 års lagstiftning har stadgandet förtydligats. Jfr SvJT 1973 rf s. 47.

[7] HLS s. 395 synes här ha förordat skriftlig form och detta har icke föranlett anmärkning i Prop. 1968: 91 Bih. A s. 208.

hålla begäran om ändrade hyresvillkor, 58 § (hyresvärds uppsägning av lokal), där uppsägningen skall innehålla dels hyresvärdens villkor för förlängning av avtalet och dels underrättelse om vad hyresgästen har att iakttaga vid begäran om ersättning och slutligen 58 § a (hyresgästs uppsägning av lokal för villkorsändring), där uppsägningen skall innehålla begäran om ändrade hyresvillkor.

Däremot är det inget hinder att skriftligt erkännande får ersätta skriftlig uppsägning, då hyresvärden säger upp avtal i fråga om en bostadslägenhet, även om besittningsskyddsreglerna är tillämpliga. Utgångspunkt för besittningsskyddsproceduren är nämligen här enligt 49 § icke uppsägningen i och för sig utan ett särskilt avflyttningsmeddelande om att hyresgästen har att inom viss tid hänskjuta förlängningstvisten till hyresnämnd. Beträffande detta avflyttningsmeddelande gäller, såsom nedan närmare skall behandlas, vissa strängare regler för s.k. surrogatdelgivning.[8]

För delgivning gäller i tillämpliga delar delgivningslagen 1970 utom 12—15 §§, som rör förhållanden, varom 8 § själv ger speciella regler.[9]

Muntlig uppsägning godtages följaktligen dels i sådana fall då skriftlig bekräftelse av uppsägning sker och dels då hyresförhållandet icke varat längre än nio månader, såsom oftast beträffande hotellrum o.d.[1] I senare fallet får möjligen reservation göras för sådana fall då *avtalet gäller* för längre tid än nio månader.[2] I vissa fall, då delgivning skall ske, exempelvis då staten eller kommunen skall uppsägas, synes delgivningen förutsätta en handling som kan vidarebefordras. I dessa fall lär knappast muntlig uppsägning kunna begagnas, om icke någon

[8] Jfr SvJT 1962 rf s. 77 (uppsägning »för hyresreglering» fick ej ändras att avse avflyttning).

[9] Man må observera vid delgivning med dödsbo, att om ingen delägare sitter i boet och ingen boutredningsman förordnats, delgivning måste ske med samtliga dödsbodelägare. Jfr om äldre rätt SvJT 1957 rf s. 42.

[1] Staedler s. 213.

[2] Enligt Staedler är hyreslagens krav på skriftlig form icke analogt tillämpligt på hotellavtal.

viss person, exempelvis en vice värd som äger uppbära hyra, har behörighet företräda mottagaren.[3]

Skriftlig uppsägning kan översändas med posten eller med bud eller också överlämnas av den uppsägande kontrahenten eller hans ombud. Skrivelsen måste ha kommit adressaten *tillhanda* före uppsägningsfristens utgång. Det räcker sålunda ej, att skrivelse om uppsägningen *avlämnas* å posten, rekommenderad eller icke, före uppsägningsfristens utgång. Avsändaren har att styrka att skrivelsen framkommit dessförinnan. Detta får anses styrkt, om mottagaren utlöst en rekommenderad försändelse inom vederbörlig tid. Avsändaren har också att styrka innehållet i ett brev, om mottagaren bestrider att det innehåller uppsägning.[4] På grund av avsändarens bevisskyldighet är det vanligt att stämningsman anlitas för delgivning.

I fråga om de ordinära fallen av delgivning, då mottagaren har känt hemvist i riket där han kan träffas, kan diskuteras om avlämnandet av en avi om en rekommenderad försändelse, som mottagaren haft tillfälle avhämta i god tid innan uppsägningsfristen utgår, får anses medföra att uppsägning vederbörligen skett.[5] Skälet för att godtaga en dylik form av uppsägning skulle vara, att det hör till normal ordning, att dylika försändelser avhämtas, och att adressaten följaktligen icke bör få skylla på försummelse härvidlag.

Hyreslagstiftningskommittén hade på sin tid 1938 här intagit den för den uppsägande liberala ståndpunkten, att uppsägning skulle anses behörigen fullgjord i och med att rekommenderad försändelse angående uppsägningen avsänts.[6] Sedan i vissa yttranden över betänkandet invänts, att det vore obilligt om adressaten sålunda stundom skulle vara skyldig att god-

[3] Någon annan innebörd har jag ej inlagt i vad jag i tidigare arbete s. 45 härom yttrat. Jfr Walin s. 48 not 3.

[4] Jfr NJA 1963 s. 643.

[5] Walin s. 46. Att göra skillnad mellan uppsägningar som kommer överraskande och sådana som är »väntade» torde var riskabelt ur rättssäkerhetssynpunkt. Jfr Walin s. 220, som beträffande vissa andra meddelanden diskuterar en sådan åtskillnad.

[6] Hyreslagstiftningskommittén s. 142.

taga en uppsägning, varom han erhöll kunskap först efter det att uppsägningsfristen utgått, bibehöll departementschefen i sin proposition tidigare gällande bestämmelser.[7] Detta förhållande behöver kanske i och för sig icke utgöra någon anledning att icke godtaga en uppsägning, varom avi utfärdats i god tid före uppsägningsfristens utgång. I 1968 års lagstiftning har emellertid delvis nya bestämmelser införts för fall då den som skall uppsägas ej träffas i sitt hemvist. Förutom avsändandet av rekommenderat brev skall därvid uppsägning lämnas till hushållsmedlem resp. kontorsanställd eller, om någon sådan ej påträffas, nedläggas i den söktes brevlåda. Enligt dessa bestämmelser anses det ej tillräckligt med avsändande av rekommenderat brev.[8] Säkerligen torde därför den ståndpunkten förtjäna företräde, att mottagaren — därest icke särskilda regler skall tillämpas — bör äga kännedom om uppsägningen för att denna skall anses fullbordad. Invänder han exempelvis att han varit bortrest och härigenom ej fått vetskap om avin, kan uppsägningen ej anses fullbordad. I vissa fall kan dock en sådan invändning anses vederlagd av omständigheterna.

I princip skall sålunda mottagaren inom fristen ha bevisligen erhållit kännedom om ett skriftligt meddelande från den uppsägande parten angående uppsägningen.[9] Anmärkas kan att rättspraxis beträffande uppsägning ganska rigoröst hållit på formkrav. Sålunda har i NJA 1942 s. 704 en jordägares uppsägning av ett arrendekontrakt icke ansetts ha skett i behörig ordning genom att en fjärdingsman besökt arrendatorn och hans hustru samt därvid muntligen uppsagt avtalet, förevisat jordägarens kontraktsexemplar, varå fanns tecknad påskrift om erkännande av uppsägning, avsedd att undertecknas av arrendatorn, ävensom på begäran överlämnat en avskrift av denna påskrift, som denne emellertid vägrat underteckna. Den uppsägandes namnunderskrift under uppsägningen saknades

[7] Prop. 1939: 166 s. 47.

[8] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 209. Se även von Koch i SvJT 1970 s. 761.

[9] Därest mottagaren i följd av sinnessjukdom icke förmår fatta innebörden av uppsägning, blir uppsägningen dock ogiltig. Se härom NJA 1953 C 269 och 1955 s. 305. — Se här även NJA 1975 s. 193 (plenimål) (postombud ej behörigt mottaga delgivning).

här, vilket förklarar utgången. Två ledamöter av HD var skiljaktiga och ansåg den vidtagna åtgärden böra godtagas såsom laglig uppsägning.

4,7. SÄRSKILT OM S.K. SURROGATDELGIVNING

Särskilda förfaringssätt är föreskrivna dels — såsom nämnts — då den som skall uppsägas har känt hemvist men icke träffas där och dels då han icke har känt hemvist eller känt ombud här i riket. Man brukar i dylikt fall tala om s.k. surrogatdelgivning, som innebär ett avsteg från principen att den som uppsäges skall ha kännedom om uppsägningen när den sker.

Då man har att bedöma tillåtligheten av surrogatdelgivning, gäller det att bestämma vad som förstås med hemvist. Den vanligaste uppfattningen torde vara att därmed avses den bostad som är belägen i vederbörandes mantalsskrivningsort.[1] Om det rör sig om en hyresvärds uppsägning av viss bostadslägenhet, är det följaktligen ej säkert att uppsägningen skall ske vid denna.[2] Om det rör sig om uppsägning av en av hyres-

[1] Jfr RB 10 kap. 1 §.

[2] I några hovrättsfall har frågan om rätt hemvist varit aktuell. I SvJT 1956 rf s. 5 godtogs icke hyresvärds uppsägning, som skett vid den med uppsägningen avsedda lägenheten. Hyresgästen hade här under två års tid icke avlämnat någon mantalsuppgift, varför hyresvärden fick anses ha kännedom om att han bodde å annan adress. Då emellertid hyresgästen faktiskt mantalsskrivits å lägenheten — ehuru som okänd — synes avgörandet strängt för hyresvärden. (Jfr SvJT 1926 rf s. 36.) I SvJT 1961 rf s. 46 underkändes uppsägning som skett under lägenhets adress, då hyresgästen varken var mantalsskriven eller hade stadigvarande bostadsadress därstädes. Hyresvärden hade här hyst uppfattningen, att lägenheten vore hyresgästens rätta hemvist, eftersom hyresgästen i huvudförteckningar till mantalsskrivning upptagits som innehavare av lägenheten och avier om hyresutbetalning begagnats av hyresgästen för betalning av hyra utan att annan adress angivits.

Enligt Järtelius s. 44 skulle vid en uppsägning av hyresgästen på grund av förverkande i följd av obehörig överlåtelse utan att rättelse skett, hyresvärden därmed ha vidgått att lägenheten icke vore hyresgästens hemvist och följaktligen icke kunna verkställa surrogatdelgivning vid lägenheten. Om emellertid hyresgästen, såsom ofta är fallet, fortfarande är mantals-

gästen förhyrd lokal, är det ej tillräckligt att han söks i denna.[3]

Reglerna om surrogatdelgivning innebär nu att den som skall uppsägas icke behöver ha fått personlig kännedom om uppsägningen före uppsägningsfristens utgång. Om den sökte har känt hemvist här i riket men ej träffas där, skall skriftlig uppsägning lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll han tillhör, eller om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där.[4] Om icke någon som nu angivits påträffas, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda om sådan finnes. Dessutom skall emellertid också uppsägningen såsom i de ordinära fallen sändas i rekommenderat brev under den söktes vanliga adress.[5] Härvid räcker det — i motsats till vid vanlig uppsägning — att avsändandet skett före uppsägningsfristens utgång. Det kräves således icke att mottagaren varit i tillfälle att avhämta försändelsen.

Om den sökte icke äger känt hemvist här i riket och icke heller känt ombud för honom finnes, som är behörig mottaga uppsägningen, får uppsägningen enligt 8 § fjärde stycket ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.[6]

I förevarande sammanhang bör slutligen också påpekas vad som gäller om det tidigare nämnda avflyttningsmeddelandet från hyresvärd, som enligt 49 § skall bilda utgångspunkt för

skriven under lägenhetens adress och hans post går dit, synes knappast hinder möta att där verkställa sådan delgivning, trots att något husfolk icke kan påträffas där.

[3] Se härom NJA 1973 s. 383.

[4] Då så ej skett, underkändes uppsägningen i SvJT 1958 rf s. 58. Att uppsägningen lämnas till fastighetsskötare är ej tillräckligt.

[5] I stadgandets tredje stycke begagnas här det i lagskrivningen numera populära »får». Det synes dock icke finnas någon anledning att här icke anse sändande av rekommenderat brev obligatoriskt. Se här Prop. 1968: 91 Bih. A s. 209.

[6] Dödsbo i Sverige ansågs ha hemvist i den lägenhet, där den avlidna varit mantalsskriven enligt H. D:s dom i NJA 1975 s. 144. Kungörelseförfarandet underkändes därför i fallet, där den ende dödsbodelägaren varit bosatt i Danmark.

tidsfristen för hyresgästs skyldighet att hänskjuta hyrestvisten till hyresnämnden i och för förlängning av avtalet.

Då det gäller surrogatdelgivning av sådant meddelande tillämpas samma regler som beträffande uppsägning med ett synnerligen viktigt undantag. 8 § tredje stycket tredje punkten skall nämligen icke tillämpas. Innebörden härav skall — om än oklart angivet — vara, att om ej hushållsmedlem resp. kontorsanställd påträffas, detta *icke* kan ersättas med meddelandets nedläggande i brevlåda. Hyresvärden skulle alltså i dessa fall icke kunna få den frist som gäller för hänskjutandet till hyresnämnd att börja löpa.[7] Om härvid meddelandet, såsom ofta sker, tas in i själva uppsägningshandlingen och denna delges genom surrogatdelgivning, varvid husfolk ej påträffas men handlingen i stället nedlägges i brevlåda, får uppsägningen men däremot icke meddelandet verkan. Hyresvärden måste här följaktligen ombesörja särskild delgivning av avflyttningsmeddelandet. Enligt en lagändring 1973 skall avflyttningsmeddelande delges senast inom tre månader efter hyrestidens utgång.[8] Iakttages ej den tiden, blir uppsägningen utan verkan, om ej hyresgästen dessförinnan hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

4,8. FULLMAKT O.D.

En ingalunda oviktig fråga i detta sammanhang är spörsmålet om fullmakt behöver företes vid uppsägning. Att så icke behöver vara fallet vid överlämnande av skriftlig uppsägning genom stämningsman eller eljest, framgår av att sådan uppsägning kan översändas med posten. Garantin mot missbruk får här anses ligga i kravet på egenhändigt undertecknande av uppsägningshandlingen. Liksom i allmänhet beträffande ansökningar torde en namnteckning presumeras vara egenhändig, såvida motsatsen ej bevisas.

Är uppsägningshandling ej egenhändigt undertecknad, torde

[7] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 209.

[8] Angående motivet för denna ändring se Berg i SvJT 1971 s. 59. Tremånadersfristen gäller ej hyresgästs make eller ogift samlevande, som ej har del i hyresrätten. Se vidare nedan s. 355.

den vara giltig, om den sedermera — låt vara efter uppsägningsfristens utgång — ratihaberas av dess utfärdare, vilket här ofta kan anses ske genom att denne ej gör invändning mot den. Hänsyn får härvid tagas till att uppsägningar mycket ofta ombesörjs av ombud för vederbörande part. Möjligen bör emellertid uppsägningen anses ogiltig, därest något uppdrag från dess undertecknare bevisligen icke från början förelegat, t.ex. därför att det kan styrkas att denne befinner sig å okänd ort eller eljest måste sakna varje kunskap om en eventuell uppsägning före uppsägningsfristens utgång.[9]

Uppsägningens undertecknare är obunden, om han gör sannolikt, att undertecknande skett utan hans medgivande. Uppsägningens mottagare kan alltså här löpa risken att icke kunna göra uppsägningens verkningar gällande, åtminstone under den tid som förflyter, till dess han interpellerat undertecknaren därom.[1] Detta är en mindre tilltalande konsekvens, som emellertid måste dragas av den lösning fullmaktsfrågan erhållit.

I detta sammanhang må ock observeras spörsmålet vem som äger företaga uppsägning i egenskap av uppsägande part. Här möter till en början frågan, huruvida den som för en fastighetsägares räkning satts att uppbära hyra på grund härav är berättigad verkställa uppsägning. Så torde ej vara förhållandet, utan i dylikt fall erfordras att vederbörande mera generellt intager ställningen av vicevärd för fastigheten enligt uttrycklig fullmakt eller på grund av sin ställning jämlikt 10 § andra stycket avtalslagen.[2] Möjligen kan denna slutsats också dragas motsättningsvis av bestämmelsen i 8 § första stycket tredje punkten, som förklarar en sådan person behörig mottaga uppsägning. Behörighet att verkställa uppsägning torde icke heller

[9] Jfr NJA 1913 s. 205. Se i detta sammanhang också NJA 1949 s. 352. Uppsägning för dödsbos räkning har godkänts, trots att behörighet att företräda dödsboet ej förefanns, i ett fall, då mottagaren utgått från att behörighet förelåg och uppsägningen ratihaberats av dödsboet, innan han åberopat fel i behörigheten.

[1] Mottagaren bör här giva medkontrahenten meddelande om uppsägningen. Den senare torde också här kunna åläggas svarsplikt, enär obligatoriskt rättsförhållande föreligger.

[2] NJA 1945 A 71.

följa med innehavet av hyresvärdens kontraktsexemplar, detta i strid med en rätt utbredd uppfattning.

Bestämmelsen i 8 § första stycket tredje punkten, som nyss berördes innebär att vicevärd eller portvakt eller annan som å hyresvärdens vägnar är behörig uppbära hyra med laga verkan kan mottaga uppsägning såsom hyresvärdens representant. Behörighet att mottaga uppsägning kan knappast anses tillkomma bank eller annan, som blott förmedlar hyresbetalning till hyresvärds konto.[2a]

Slutligen gäller enligt en särskild bestämmelse, att stämning, vari talan föres om hyresrätts upphörande, samt ansökan om vräkning av hyresgäst skall, om delgivning skett i behörig ordning, ha samma verkan som uppsägning. Det spelar härvid ingen roll, om något hinder för prövning av stämningsyrkandena vid domstol eller vräkningsansökan föreligger; har blott delgivningen skett i behörig ordning enligt föreskrifterna härför, äger den verkan, oberoende av om exempelvis målet avvisas.[2b]

4,9. UPPSÄGNING AV FLERA HYRESGÄSTER

Beträffande uppsägning av avtal, som ingåtts av två eller flera personer såsom hyresgäster, möter beträffande uppsägning *från hyresgästsidan* ett särskilt problem i sådana fall, då underlåten uppsägning enligt avtalet eller enligt lag (jfr 3 § sista stycket) skall föranleda förlängning av hyrestiden. Om man nämligen utgår från att den underlåtna uppsägningen har denna påföljd, eftersom den måste anses tyda på en tyst överenskommelse mellan kontrahenterna å den berörda sidan, att avtalet skall förlängas, skulle en uppsägning från en av dem vara tillräcklig för att förhindra förlängning av avtalet.[3]

[2a] Jfr Staedler s. 273. Se även NJA 1975 s. 193 (plenimål) (postombud ej behörigt mottaga delgivning).

[2b] Se sålunda NJA 1923 s. 148. Jfr NJA 1917 s. 615.

[3] Walin s. 34 och Prop. 1946: 97 s. 8. Jfr också Prop. 1939: 166 s. 58 noten. Walin motiverar denna av honom omfattade åsikt med att det eljest »kan bli ganska bekymmersamt för den som ej längre vill vara med i hyresförhållandet att komma ur detta». Häremot kan dock åberopas hän-

Nyssnämnda slutsats torde dock icke vara obetingat riktig, allmänt sett. Huruvida hyresavtalet i ifrågavarande fall skall utan vidare upphöra måste nämligen ytterst bero på vad hyresgästerna sinsemellan avtalat eller eljest kan vara avsett mellan dem. Särskilt i tider med bostadsbrist kan hyresvärden icke ha skäl antaga att en av hyresgästerna skall, utan underrättelse till de andra, kunna avklippa möjligheten för dem att få hyresavtalet förlängt och själv komma ifrån sin andel i hyran. Då hyresvärden uthyrt till flera personer, skulle det därför icke ligga något oriktigt i att han måste finna sig i att erhålla meddelande även från de andra, innan han får betrakta hyresförhållandet såsom definitivt avslutat. Det kan också förhålla sig så, att hyresvärden vid hyresavtalet lagt särskild vikt vid att just den uppsägande bebor lägenheten. Hyresvärden skulle då icke behöva finna sig i att denne avflyttar. Det kunde då bli fråga om obehörig överlåtelse föreligger med ev. förverkande som påföljd. De övriga hyresgästerna skulle här behöva ha någon tid på sig att söka komma överens med hyresvärden i anledning av den inträdda situationen, i den händelse de vill behålla lägenheten.

I 1968 års lagstiftning synes man nu emellertid ha byggt på uppfattningen att om flera gemensamt hyrt en lägenhet, uppsägning från en av hyresgästerna skall medföra att avtalet upphör. Emellertid kan detta såsom nyss antytts vålla rättsförlust för medhyresgäst, som på grund av överenskommelse, uttrycklig eller tyst, kan ha räknat med att behålla lägenheten. Dessutom strider det mot den allmänna regeln att en rättighet som tillkommer två personer gemensamt icke kan ändras eller upphävas utan bådas samtycke.

Den sålunda accepterade uppfattningen har också föranlett erinringar inom lagrådet, som dock funnit försvarligt att icke

synen till den andra kontrahenten och det är svårt att se varför man, när det gäller hyresrätt, skulle bedöma rättsförhållandet mellan två personer, som innehar rättighet gemensamt, på annat sätt än när det gäller exempelvis två samägare. I tider med bostadsbrist finns anledning antaga, att kontrahenterna förutsatt att den ene icke till förfång för den andre skall kunna uppsäga hyresavtalet.

behandla problemet i hela dess vidd, eftersom 1968 års hyresreform icke var en totalreform av hela hyresområdet utan en delreform, som utan omprövning upptog åtskilliga äldre stadganden.[4] Man må dessutom observera, att då uppsägning numera gjorts obligatorisk även från hyresgästsidan beträffande alla hyresförhållanden längre än nio månader, uppsägningen ofta blir en ren rutinåtgärd. Det blir då vanligare att den ene hyresgästen har den andres uppdrag att säga upp avtalet. Rättsförlust å hyresgästsidan kunde uppstå, om uppsägningen från den enes sida icke skulle få verkan.

Om nu emellertid en uppsägning från en hyresgästs sida har verkan också för medhyresgäst, måste garantier skapas för att dennes intressen ej skall lida intrång. Det är på denna punkt som 47 § ingriper ifråga om bostadslägenheter och ger medhyresgästen rätt till förlängning, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom. För att medhyresgästen skall åläggas flytta krävs att han av hyresvärden tillställts s.k. avflyttningsmeddelande i den strängare ordning för delgivning som gäller enligt 49 § samt att han försummat söka förlängning inom en treveckorsfrist därifrån eller fått framställning därom avslagen. Avflyttningsmeddelande skall enligt den 1973 nyinförda regeln lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång men behöver alltså icke lämnas vid uppsägningen. Vid uppsägning från en av flera hyresgäster blir lägenheten alltså icke friställd för hyresvärden, förrän en dylik procedur fullföljts. Fullföljes den ej, torde hyresförhållandet fortsätta på tidigare villkor med kvarvarande hyresgäst. Om hyresgästerna är tre eller flera har var och en för sig rätt till förlängning av hyresavtalet.

Vid bostadshyresgästs uppsägning för ändrade hyresvillkor har icke några särskilda bestämmelser meddelats angående medhyresgästs ställning. Detta torde dock knappast vålla några olägenheter för denne. Vid sådan uppsägning och hänskjutande till hyresnämnd från den uppsägandes sida torde ofta ställningsfullmakt kunna anses föreligga.

Vid uppsägning av lokal har icke heller föreskrifter medde-

[4] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 333.

lats om medhyresgästs ställning. I detta fall talar övervägande skäl för att uppsägning icke bör kunna ske annat än av hyresgästerna gemensamt. I varje fall torde detta vara motiverat, då i lokalen bedrives en rörelse som äges gemensamt av dem.

Gäller det uppsägning *från hyresvärdssidan*, torde intet tvivel råda om att den alltid måste verkställas i förhållande till envar av hyresgästerna, ifall flera sådana undertecknat hyreskontraktet. Detta belyses för övrigt av rättsfall i NJA 1910 s. 479 och 1917 s. 230. I det senare av dessa fall gällde det talan om förverkande av ett arrende, vilken talan endast riktats mot den ene av två arrendatorer och motiverades med att denne för sin del skulle ha överlåtit sin »hälft» av arrendet. Uppsägning på grund av det påstådda förverkandet hade också endast riktats mot honom. De båda »hälfterna» av den arrenderade egendomen synes ha varit i sambruk med varandra. HD förklarade härvid att talan om förverkande hade bort riktas mot båda arrendatorerna och fann den väckta talan »icke kunna bifallas». Det torde knappast finnas anledning att antaga annan åsikt beträffande uppsägning.[5] En person, som bor i lägenheten och till vilken denna obehörigen överlåtits, är icke heller behörig mottaga uppsägning och kan följaktligen icke vräkas därifrån utan att avtalet uppsagts hos den egentlige hyresgästen, som utan hyresvärdens samtycke överlåtit bostaden.[6]

4,10. UPPSÄGNING AV MAKARS M.FL. KONTRAKT O.D.

Ett i praktiken förekommande fall är att den ene av två makar å bådas vägnar uppsäger ett hyreskontrakt rörande deras bostad. Behörighet härtill kan emellertid icke stödjas på 5: 12 Giftermålsbalken, eftersom uppsägning lika litet som ingående av hyresavtal kan anses utgöra sådan rättshandling

[5] HD:s ovilja i målet att bifalla N Rev:s betänkande, vari det uttryckligen utsades, att uppsägning bort ske hos båda arrendatorerna, torde ha berott på att det ansågs riktigast att i första hand pröva frågan om rätt svarande instämts.

[6] Se NJA 1948 s. 331.

som företages för den dagliga hushållningen. Det har även inträffat, då den ene av makarna vid skillnad berättigats kvarsitta i boet tills skifte sker men icke undertecknat hyreskontraktet såsom hyresgäst, att han utan den andres hörande uppsagt kontraktet. Att en sådan uppsägning icke är giltig framgår emellertid redan av nyssnämnda stadgandes sista moment, som utesluter dess tillämpning, när makarna på grund av söndring lever åtskilda; det sistnämnda är ett förhållande, varom hyresvärden icke äger åberopa god tro. Man har att noggrant fasthålla att hyresavtalet skall uppsägas av den som undertecknat det.

Att make eller ogift samboende, som ensam undertecknat kontraktet, ensam har i sin makt att uppsäga detsamma eller överenskomma med hyresvärden om dess upphörande har lett till obillighet beträffande lägenheter, som bebos av äkta makar eller ogifta samboende. Vid stridigheter mellan dem kan missbruk ske och då oftast av mannen när han uppsäger hyresavtalet utan hänsyn till hustruns eller barnens intresse av att bo kvar i lägenheten. Detta föranledde på sin tid hyresrådet att förklara hemskild hustru, som under hemskillnadstiden enligt domstols beslut suttit kvar i hemmet, behörig att föra talan om förlängning enligt hyresregleringslagen, fastän kontraktet slutits med mannen och denne ej velat föra talan i målet och icke överlåtit kontraktet på hustrun. Så småningom har make erhållit samma rätt som medhyresgäst, genom att 47 § stadgar rätt till förlängning av hyresavtalet för make som bor i lägenheten, såvida hyresvärden kan åtnöjas därmed. Rätten gäller i princip även vid förverkande, såvida icke förverkandet grundar sig på dröjsmål med hyresbetalning och maken har del i hyresrätten. Ogift samboende jämställes i viss utsträckning med make. Såvitt angår make och ogift samboende gäller ingen tidsfrist för hyresvärdens delgivning av avflyttningsmeddelandet.

För det fall att hyresvärden uppsäger avtalet, kan icke heller någon behörighet för den ene av två makar att mottaga uppsägning anses föreligga på grund av 5: 12 i Giftermålsbalken eller eljest, även om ju mottagandet av uppsägning måste anses vara en mindre betydelsefull rättshandling än verkställandet

av sådan.[7] Har båda makarna undertecknat kontraktet, måste uppsägningen verkställas mot båda, och även om så icke är förhållandet, måste hyresvärden i praktiken, såsom ovan nämnts, giva avflyttningsmeddelande till make eller ogift samboende som ej undertecknat kontraktet men som bor i lägenheten, för att den tid inom vilken vederbörande enligt 47 och 47 a §§ skall kunna söka förlängning av avtalet skall börja löpa.

4,11. UPPSÄGNINGS INNEHÅLL

Beträffande uppsägnings innehåll må först uppmärksammas den grundläggande skillnaden mellan uppsägning för avflyttning och uppsägning för villkorsändring såvitt angår hyresförhållande med besittningsskydd. Den sista formen av uppsägning har lagfästs framför allt genom 1973 års lagändringar och har motiverats med att hyresgästen liksom hyresvärden vid avtalstidens utgång bör få hyran och övriga villkor prövade i förhållande till bruksvärdet utan att riskera besittningsskyddet. Viktigt att framhålla är emellertid att, om ingenting sägs i uppsägningshandlingen, uppsägningen alltid gäller för avflyttning. Tidpunkt bör angivas, särskilt då § 4 a åberopas.

Vid bostadshyresgästs uppsägning för villkorsändring enligt 54 § skall han i uppsägningen uttryckligen angiva att han begär ändring av hyresvillkoren. Han behöver emellertid icke närmare konkretisera de ändringar han begär, utan detta kan ske när han senare inom viss frist hänskjutit ärendet till behandling inför hyresnämnd. Enligt motiven kan hyresgästen icke ens alternativt säga upp för avflyttning och villkorsändring.[1] Någon ändring av uppsägningens karaktär skall ej kunna äga rum, eftersom hyresvärden här bör få klart besked om när uppsäg-

[7] Detta framgår även av NJA 1942 s. 704, där arrendators hustru förklarades obehörig mottaga uppsägning, samt NJA 1943 A 159. Jfr SvJT 1926 rf s. 36.

[1] Prop. 1973: 23 s. 108.

ningen avser avflyttning, i vilket fall han har rätt uthyra lägenheten till annan. Det torde dock här finnas en viss risk för missförstånd i praktiken, så att hyresgäst som kanske tidigare berört frågan om ändrade villkor med sin hyresvärd, underlåter att i uppsägningen uttryckligen ange att uppsägningen blott avser villkorsändring. Har han emellertid gjort detta, blir blott villkorsfrågan föremål för prövning i nämnden och han är alltid bibehållen vid själva lägenheten, givetvis under förutsättning att icke hyresvärden också sagt upp och denna uppsägning föranleder flyttning.

Gäller det åter lokalhyra heter det i stadgandet därom, § 58 a, att hyresgästen därvid skall »ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren». Emellertid föreligger här den väsentliga skillnaden i förhållande till bostadshyresgästens uppsägningsrätt för villkorsändring, att lokalhyresgästens uppsägning leder till avtalets upplösning, om parterna icke kan enas om nytt avtal eller om uppsägningen återkallas så sent att hänskjutande till hyresnämnd redan skett.[2] Detta sammanhänger med att besittningsskyddet här endast är indirekt och sålunda endast skall ge hyresgästen ekonomisk kompensation om hyresvärden ställer otillbörliga villkor. Uppsägning för villkorsändring kan ge sådan kompensation trots att det är hyresgästen själv som säger upp hyresavtalet. Den närmare konkretiseringen av den önskade villkorsändringen behöver icke heller här ske i uppsägningen utan kan ske vid prövningen i hyresnämnden. Sedan ärendet inkommit dit kan återkallelse ej ske. Om parterna ej förliks inför nämnden, får hyresgästen flytta. Det är emellertid icke alldeles lätt att av stadgandet utläsa denna konsekvens.

Förutom i de nu nämnda fallen av uppsägning för villkorsändring, skall — såsom ovan i samband med behandling av frågan om skriftlig uppsägning omnämnts — hyresvärds uppsägning av lokal enligt 58 § innehålla dels hyresvärdens villkor för förlängning av avtalet och dels underrättelse om vad hyresgästen har att iaktta vid begäran om ersättning för hyresrät-

[2] Prop. 1973: 23 s. 111—112.

tens upphörande, nämligen hänskjutande av ärendet till hyresnämnd inom stadgad frist.[3]

Genom de regler som sålunda tillkommit för uppsägnings innehåll har man ansett sig skapa garantier för att uppsägningens mottagare skall få klara besked om avsikten med uppsägningen och vad han har att iakttaga för att bevaka sina rättigheter i anledning av uppsägningen. Endast när det gäller hyresvärds uppsägning av bostadslägenhet har någon närmare föreskrift om uppsägningens innehåll ej givits. HLS hade även här föreslagit att hyresvärden i uppsägningen skulle underrätta hyresgästen om att denne hade att inom den stadgade fristen hänskjuta tvisten till hyresnämnd, varigenom tvisten snabbt skulle bringas till sin lösning.[4] Denna ordning accepterades dock icke i propositionen, enär det enligt departementschefens mening vore »önskvärt att enskilda förhandlingar skall kunna föras mellan parterna även efter uppsägningen utan att tvisten behöver dras inför hyresnämnden».[5] Såsom förut angivits räknas bostadshyresgästens frist här i stället från det särskilda avflyttningsmeddelandet enligt 49 §, som skall innehålla underrättelse om vad hyresgästen har att iakttaga för bevakande av sin rätt. Uppsägningen *kan* men behöver ej innehålla detta avflyttningsmeddelande. Vill hyresgästen påskynda avgörande i förlängningsfrågan, kan han oberoende av avflyttningsmeddelande hänskjuta frågan till hyresnämnden. Därmed har man i 1968 års lagstiftning i princip anslutit sig till samma kategoriklyvning av uppsägningar som tidigare enligt hyresregleringslagen och praxis, nämligen en åtskillnad mellan sådana fall,

[3] Se beträffande äldre rätt SvJT 1962 rf s. 77, där en hyresvärds uppsägning i och för hyresreglering och införande av nytt kontraktsexemplar icke godtogs för avflyttning. Se å andra sidan NJA 1974 s. 370, där hyresvärds uppsägning av lokal ansågs gälla avflyttning, trots att vid uppsägningen begagnades formulär, som brukade användas när hyresvärd i första hand erbjöd förlängning på nya villkor. S.k. klargörandeplikt ansågs i sista fallet icke åligga hyresvärden. Då hyresgästen ej ens vid tidpunkten då nytt avtal skolat börja löpa antagit anbudet om fortsatt förhyrning med högre hyra, ansågs avtal härom ej ha kommit till stånd.

[4] HLS s. 297.

[5] Prop. 1968:91 Bih. A s. 232.

där hyresvärden tydligt meddelat att han icke önskar låta hyresgästen kvarbo och övriga fall.

Det föreligger alltså en viss skillnad mellan principerna för tolkning av en bostadshyresgästs och hans hyresvärds uppsägning och verkan därav. Bostadshyresgästens uppsägning gäller för avflyttning, om icke uttryckligen angivits att den gäller villkorsändring, medan hyresvärdens uppsägning icke medför att hyresgästen behöver riskera flyttning och begära förlängning, förrän det klart utsagts i avflyttningsmeddelande att uppsägningen gäller avflyttning. Det bör dock observeras, att hyresgästen vid hyresvärdens uppsägning för sin del kan åberopa denna uppsägning och avflytta utan att ingå i förhandlingar med hyresvärden om förlängning. I fråga om lokalhyra föreligger den skillnaden, att hyresvärdens uppsägning medför förhandlingar om fortsatta villkor men senare, om förhandlingarna icke leder till resultat, hyresgästens avflyttning.

Såsom redan tidigare i annat sammanhang omnämnts, bör en uppsägning, som sker på grund av kontraktsbrott eller annat förhållande, som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att omedelbart eller inom de i 6 § andra stycket angivna uppsägningstiderna frånträda avtalet, uttryckligen angiva detta.[6] Eljest kan ej skyldighet att avflytta eller häva hyresförhållandet å de sålunda lagbestämda tiderna föreligga.

En intrikat och i praktiken ofta aktuell fråga är om uppsägning för avflyttning på grund av kontraktsbrott eller annan dylik anledning också reservationsvis skall anses innefatta uppsägning till avflyttningen efter förloppet av en från uppsägningen ordinär uppsägningstid enligt avtal eller lag. För undvikande av rättsförluster torde uppsägningens verkan strängt få begränsas till den tidpunkt den avser.[7] Vill hyresvärden, om

[6] Jfr NJA 1915 s. 269. Se ovan s. 68 ff.

[7] Domstolars avgöranden enligt äldre rätt synes också gå i denna riktning. I SvJT 1955 rf s. 18 gällde frågan om avhysning av hyresgäst, som uppsagts till omedelbar avflyttning under åberopande av kontraktsbrott, kunde ske på den grund att hyresrätten skulle upphört vid ordinär uppsägningstidpunkt. Förordnande om avhysning i handräckningmålet ansågs icke kunna meddelas, enär hyresvärden ej i uppsägningen tydligt angivit

han exempelvis säger upp på grund av förverkande till omedelbar avflyttning, att uppsägningen skall gälla också till ordinär uppsägningstidpunkt (blandad uppsägning) måste han alltså särskilt ange detta och giva avflyttningsmeddelande enligt 49 § beträffande den senare uppsägningen. Uppsägning till en felaktig dag bör icke godkännas. Uppsägning till »omedelbart upphörande» får ofta anses innefatta att förverkande åberopas.

Motsvarande problem uppstår, då hyresvärden säger upp till ordinär uppsägningstidpunkt men det sedermera visar sig att uppsägningen icke blivit delgiven i behörig ordning till denna tidpunkt. Det kan då bli frågan om uppsägningen bör gälla till nästa tidpunkt, till vilken avtalet normalt kan uppsägas. Även här torde man böra fasthålla vid att uppsägningen, om annat ej tydligt framgår av dess innehåll, endast avser den tidpunkt som ursprungligen angivits. I SvJT 1966 rf s. 29 hade sålunda hyresgästen den 1 mars 1965 uppsagts till avflyttning den 1 april 1965 trots att avtalet förutsatte en uppsägningstid av fyra månader. Uppsägningen ansågs i handräckningsmål icke kunna i andra hand gälla som uppsägning till den dag efter den 1 april, till vilken uppsägning tidigast kunnat ske.

I några speciella fall har tolkning av uppsägning och vad

att han icke under några förhållanden ville låta hyresgästen kvarbo. Och även då uppsägningen icke gällt omedelbar avflyttning utan skett med iakttagande av kontraktsbestämd uppsägningstid har talan om avhysning med hänsyn till uppsägningens innehåll ogillats i SvJT 1955 rf s. 17, då uppsägningen skett endast med åberopande av att hyresvärden ansett hyresgästens »hyresrätt förverkad till avflyttning» men förverkande icke ansetts föreligga. Däremot har i SvJT 1953 rf s. 61 delgivning av vräkningsansökan med hyresgäst under åberopande av att denna slutat sin anställning hos hyresvärden och i samband därmed uppsagts samt att han dessutom resterade med hyra, ansetts innefatta uppsägning att flytta efter förloppet av en från delgivningen löpande uppsägningstid. Domslutet skedde med svag majoritet, två röster mot två. Majoriteten ansåg, att hyresvärden tydligt angivit att han ej ville låta hyresgästen kvarbo. Jfr också NJA 1954 C 526 och SvJT 1960 rf s. 54 (delgivning av ansökning om avhysning ansågs »med hänsyn till sin ordalydelse icke innefatta uppsägning att avflytta från lägenheten efter förloppet av en från delgivningen löpande uppsägningstid». Uppsägningen hade dock här kompletterats med en del brev, som mera tydligt angav att detta var hyresvärdens mening).

som förekommit i samband därmed blivit aktuell. I NJA 1963 s. 643 var det fråga om huruvida ett statligt verk såsom hyresgäst vederbörligen uppsagt ett hyreskontrakt angående en samlingslokal. Hyresgästen hade meddelat att den ej längre hade behov av lokalen samt sökte förtidsannullering av hyresavtalet och begärde eventuellt rätt att få hyra ut i andra hand till avtalets upphörande. Skrivelser härom godtogs som uppsägning, därvid dock en ledamot av HD var skiljaktig med understrykande av att uppsägning borde vara klar och tydlig.

Under vissa förhållanden, då uppsägningens mottagare finge anses ha uppfyllt den uppsägande partens avsikter med uppsägningen eller dessa eljest blivit tillgodosedda, har uppsägning icke ansetts kunna läggas till grund för hyresförhållandes upplösning.[8]

4,12. VERKAN AV TVÅNGSUPPLÅTELSE

I praxis har förelegat till bedömande, vilken inverkan ett tvångsvis upplåtande till hyresgästen av förhyrda lokaler har på det mellan parterna på grund av avtal bestående hyresförhållandet. Det har nämligen förekommit att lägenhet, som enligt avtal med vederbörande fastighetsägare tagits i anspråk för militära ändamål, sedermera direkt rekvirerats av militärmyndigheterna för en hyra, som varit mindre än den i hyresavtalet bestämda. Militärmyndigheterna har i dylikt fall gjort gällande att hyresavtalet omedelbart vid rekvisitionen upphört att gälla utan uppsägning och att alltså i fortsättningen endast den lägre hyran borde beräknas. I ett fall, SvJT 1944 rf s. 67, har emellertid Kronan såsom hyresgäst ålagts att utbetala den i hyresavtalet bestämda hyran ända intill den dag, till vilken detta med begagnande av vederbörlig uppsägningstid kunnat uppsägas till upphörande. Utgången torde knappast stå i överensstämmelse med de konsekvenser, som eljest uppstår för en hyresvärd, då en uthyrd lägenhet tvångsvis exproprieras eller rekvireras för allmänt ändamål. I dylikt fall förfaller hyres-

[8] Se sålunda SvJT 1943 rf s. 26 och NJA 1948 s. 547.

avtalet omedelbart och hyresvärden kommer icke i åtnjutande av någon annan nyttjanderättsersättning än den, som utbetalas av expropriant eller rekvirent.

4,13. REGLER OM FARDAG

Bland bestämmelserna i hyreslagens avsnitt om hyrestiden återstår till slut att behandla endast reglerna i 4 § tredje stycket och 7 § om fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet. Dessa regler tarvar för övrigt icke någon längre kommentar. Under de senaste decennierna har en viss ändring beträffande tiden för flyttningar inträtt, så tillvida som många flyttningar sker till följd av våningsbyten och de berörda parterna därför oftast är i tillfälle att helt på egen hand bestämma tider för flyttningarna. Dessa sker följaktligen i stor utsträckning även å annan tid än laga fardag. 7 § är ej tvingande.

Lägenhet skall hållas tillgänglig klockan 12 å fardagen. För att underlätta inflyttningen i bostadslägenheter har i andra stycket i 7 § intagits en uttrycklig men ej tvingande bestämmelse, att om lägenhet omfattar minst två rum, avsedda för bostadsändamål, skall — även om lägenheten i övrigt är avsedd för annat ändamål — hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig för efterföljande hyresgäst senast klockan 12 å dagen före avträdesdagen, eller om denna är sön- eller helgdag, senast klockan 8 förmiddagen å avträdesdagen. Innehåller lägenhet exempelvis tre rum, skall ett av dem hållas tillgängligt i förväg. Frågan om en lägenhet är av den beskaffenhet, att den på detta sätt skall avträdas i förväg, torde böra bedömas från avträdarens synpunkt. Har exempelvis vartdera av två bostadsrum varit uthyrt till var sin hyresgäst och uthyres de sedan gemensamt, föreligger ingen skyldighet för de tidigare hyresgästerna att i förväg hålla någon del av sina lägenheter tillgänglig för efterträdaren. Enligt särskilt uttalande av andra lagutskottet vid 1939 års riksdag skall kök här också räknas till rum.[9]

[9] Andra lagutskottets utlåtande 1939 nr 38 s. 29.

Man kan diskutera, om den nya ändringen i 2 § lagen 1930 om beräkning av lagstadgad tid, som innebär att även lördagar och vissa helgdagsaftnar jämställes med sön- och helgdag, medför en senareläggning av till- och avträdesdag, då denna infaller på en lördag. Detta är tveksamt eftersom det här ej är fråga om tid, då enligt »lag eller författning åtgärd sist skall företagas». Frågan är emellertid om man ej numera analogivis bör jämställa lördag med söndag eller annan allmän helgdag. Svårigheten att numera erhålla flytthjälp på lördag talar därför.[1]

[1] Jfr dock Walin s. 44.

Kap. V. SUBSTITUTION OCH SUBLOKATION

5,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Härom stadgar till en början JB 12: 32 att hyresgästen icke får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 33—36 §§ samt 39 §, och att hyresgästen icke heller får utan sådant samtycke upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand utom i fall som avses i 40 §. Samtycket skall röra en viss speciell överlåtelse. Det bör ej räcka med ett »generellt» samtycke till överlåtelser. Likställd med överlåtelse är hyresrättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Häremot korresponderar sedan en bestämmelse i 42 § punkt 2, att hyresrätten skall vara förverkad, om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter hyresrätten eller upplåter lägenheten i andra hand och ej på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål. (Tillsägelse kan enligt 63 § ske genom rekommenderat brev.) I detta fall åligger det dock hyresvärden enligt 43 § att inom två månader från erhållen vetskap om förhållandet tillsäga hyresgästen om rättelse.[1]

[1] Motsvarande bestämmelse i den ursprungliga lagen (23 § mom. 3 och 24 §) kritiserades av Lundstedt, Förberedande utredning angående vissa principer för reformering av hyresrätten, s. 128. I de nya bestämmelserna har sent omsider beaktats Lundstedts slutsats, att såsom förutsättning för förverkandepåföljder beträffande överlåtelse av hyresrätt borde stadgas hyresgästs underlåtenhet att på tillsägelse av hyresvärden vidtaga rättelse, liksom så varit fallet tidigare vid s.k. partiell sublokation eller då lägenhet nyttjats för annat ändamål än överenskommet. Gränsen mellan dessa fall kan ofta vara svår att draga och även beträffande total sublokation kan ju rättelse ske.

Fristen för vidtagande av rättelse har ej närmare angivits. Det är klart att den bör bedömas relativt liberalt med hänsyn till uppkommande motsättningar mellan hyresgästen och den som bor i lägenheten samt eventuella svårigheter och dröjsmål med att få denne avhyst, om hyresgästen ej kan lastas därför. Att märka är också i detta sammanhang stadgandet i näst sista stycket av 42 §, att om »vad som lägges hyresgästen till last» är av »ringa betydelse», förverkandepåföljd ej inträder.

Ifrågavarande förbud mot överlåtelse blev mycket kännbart under den permanenta bostadsbristen och kom därvid stundom också att strida mot det allmänna samhälleliga intresset av att bostäderna utnyttjades så mycket som möjligt under rådande förhållanden. Visserligen har man i andra stycket av ifrågavarande JB 12: 32 infört den uppmjukande föreskriften, att om hyresvärd vägrar hyresgäst samtycke till överlåtelse utan skälig anledning eller ej lämnar besked inom tre veckor efter det att samtycke begärts, hyresgästen äger uppsäga avtalet trots att annat förbehåll skett. Men i tider av bostadsbrist utgör denna påföljd icke något verksamt medel för att få hyresvärd att godkänna överlåtelse, eftersom han ganska säkert vet med sig att han, om hyresgästen uppsäger avtalet, kan räkna med att få lägenheten uthyrd på annat håll.

De på hyresmarknaden verkande organisationerna, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund, har väl i någon mån sökt minska olägenheterna av lagstiftningens förbud mot överlåtelse och i många fall uppmanat hyresvärdarna att medgiva överlåtelse, som, åtminstone då det gäller större hyreshus, i allmänhet sällan kan lända dem till förfång. Understundom har emellertid hyresvärdar vägrat samtycke under motivering att hyresvärdspartens frihet i övrigt så hårt beskurits genom hyresregleringen och andra åtgärder från det allmännas sida, att de bör hålla på sin rättighet att vägra godkännande. Särskilt när det gäller affärslägenheter, kan emellertid en vägran till överlåtelse bli i högsta grad obillig i sådana fall då hyresgästen upparbetat en rörelse, så att den äger ett betydligt good-will-värde, och sedan måste draga sig undan

affärsverksamheten på grund av sjukdom eller andra dylika personliga omständigheter och därför vill överlåta den.

Vanligt synes också ha varit att hyresvärdarna vägrade godkännande i sådana fall, då den till vilken överlåtelse skulle ske icke hade någon annan lägenhet att lämna i stället. Vissa hyresvärdar har sålunda endast velat godkänna s.k. våningsbyten. Det gällde här ofta en hel kedja hyresgäster, där en hyresvärd genom vägran att samtycka till en överlåtelse kunnat förhindra en hel rad av hyresgäster att skaffa sig andra lägenheter. I sådana fall, då exempelvis en hyresgäst skulle avflytta till annan ort och i sitt ställe ville sätta någon bekant utan att våningsbyte föreligger, har hyresvärdarna ofta anlagt den synpunkten, att någon person som i förväg tingat på lägenhet hos dem är närmare att få den ledigblivna lägenheten.[2] Genom 1968 års lagstiftning har emellertid förbudet mot överlåtelser mildrats genom hyresnämnds möjlighet att ge tillstånd till byten och överlåtelser till närstående samt till överlåtelse i samband med övertagande av rörelse. Bestämmelserna härom kommenteras senare.

De nya bestämmelserna har infört en ny och mera differentierad terminologi, som är mera ändamålsenlig än den tidigare samlande beteckningen »överlåtelse av lägenhet». Man skiljer sålunda mellan överlåtelse av hyresrätt samt upplåtelse av lägenheten i dess helhet i andra hand. Härigenom markeras skillnaden mellan vad som med hävdvunna termer kallas substitution resp. total sublokation.[3] I förra fallet upphör den ursprunglige hyresgästen att svara för avtalets förpliktelser, i senare fallet kvarstår han i dessa gentemot hyresvärden. Det säger sig självt att hyresvärden i princip måste ge sitt samtycke till en substitution, eftersom ju utbyte av gäldenär i ett

[2] För att råda bot för dylika missförhållanden framlades Prop. nr 212 till 1948 års riksdag om tvångsbyten. Propositionen blev emellertid avslagen av riksdagen.

[3] Se ovan s. 91. Jfr NJA II 1908 s. 137. Motsvarande bestämmelser i den ursprungliga nyttjanderättslagen angavs av riksdagen äga tillämpning å sådan sublokation som avser överlämnande av lägenhet i dess helhet, varför det i dåvarande lagförslag använda ordet »upplåta lägenheten» utbytes mot »överlåta lägenheten».

kontraktsförhållande icke bör kunna ske utan borgenärens samtycke. Men även då det gäller total sublokation kan ett hyresvärdens samtycke vara motiverat. Hyresvärden skall ej behöva finna sig i att lägenhetens skötsel omhänderhas av någon som han ej godtagit och som kanske ej är lika noggrann beträffande dess omvårdnad som den ursprunglige hyresgästen. Är det återigen fråga om s.k. partiell sublokation, dvs. det fall då hyresgästen själv kvarbor i lägenheten men däri inrymmer även utomstående personer, är olägenheten väl oftast icke lika stor för hyresvärden. Dylik sublokation är därför jämlikt 41 § endast förbjuden, resp. utgör jämlikt 42 § punkt 3 endast förverkandeanledning, när den medför »men för hyresvärden».[4]

[4] I rättsfallet NJA 1948 s. 614 synes majoriteten (3 ledamöter mot 2) hävda åsikten, att överlåtelse i lagens mening är förhanden, så snart överenskommelse därom träffats, oberoende av om den till vilken överlåtelsen skett börjat draga nytta av lägenheten. Den i Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I, s. 199, angivna grunden till förbudet mot överlåtelse utan hyresvärds samtycke synes främst vara, att »det är för honom (dvs. hyresvärden) angeläget, att lägenheten begagnas med aktsamhet, med iakttagande av ordning och av behörig hänsyn till andra hyresgäster, som finnas i fastigheten». Från denna synpunkt synes den mest acceptabla åsikten vara, att överlåtelse, såsom innebärande hyresgästs kontraktsbrott, icke anses föreligga förrän den till vilken överlåtelse skett börjat draga nytta av lägenheten. Walin, 4 uppl. s. 51, har mot denna ståndpunkt invänt att »vetskap om den rättsliga överlåtelsen av kontraktet ger en klarare och bättre utgångspunkt för beräkning av den frist inom vilken hyresvärden har att uppsäga avtalet». Härtill må blott genmälas, att tidpunkten för överlåtelsen, som ju försiggår internt mellan hyresgästen och en eventuell ny hyresgäst, icke kan med större klarhet fastställas av hyresvärden. Som HLK s. 183 framhållit, kan säkerligen ofta från hyresgästsidan invändas att meningen varit att begära hyresvärds samtycke. Ett förverkande som tar sin utgångspunkt i den rättsliga överlåtelsen kan leda till skada för hyresgästen utan motsvarande nytta för hyresvärden. Se härtill jämväl Rodhe, Obligationsrätt, s. 159.

Enligt departementschefens uttalande till de nya bestämmelserna (Prop. 1968: 91 Bihang A s. 217) anses emellertid överlåtelseförbudet »överträtt redan i och med avtalet om överlåtelse av hyresrätten till lägenheten». Så torde alltså lagen numera tolkas på denna punkt. Huruvida denna ståndpunkt är lycklig kan vara föremål för tvivel. Det kan synas strängt mot hyresvärden att preskriptionstid skall löpa mot honom, innan han fått erfarenhet av den nye hyresgästens nyttjande av lägenheten. Därjämte kan

I praktiken blir tvister om lägenhetsöverlåtelses obehörighet särskilt aktuella vid bostadsbrist, och hyresgästerna söker då enligt erfarenhetens vittnesbörd ofta camouflera en obehörig överlåtelse.

Till en början bör påpekas att överlåtelse kan ske villkorligt, dvs. under förutsättning av hyresnämnds godkännande. Enligt lagrådsutlåtande skulle detta icke innebära en otillåten överenskommelse.[5] Det förtjänar kanske dock att nämnas att ett sådant villkor i praktiken kan anses frångånget genom att den nye hyresgästen fått flytta in etc.[6] Att godkännande därefter sökes kan icke betraktas som rättelse.

5,2. OBEHÖRIG ÖVERLÅTELSE ELLER UPPLÅTELSE?

Med hänsyn till att möjlighet nu föreligger att erhålla hyresnämnds tillstånd dels enligt 34 och 35 §§ till överlåtelse av hyresrätt till närstående eller i samband med byte samt dels enligt 39 § att upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, torde rättslig prövning av frågan om obehörig överlåtelse eller upplåtelse skett icke så ofta bli aktuell. Det lär dock kunna inträffa att tillstånd ej sökes av rädsla för ett avslagsbeslut,

ståndpunkten i fråga lända till hyresgästs nackdel därigenom att hyresvärden i många fall i förväg tvingas vägra samtycke till överlåtelse med hänsyn till risken att få en mindre önskvärd person som ny hyresgäst.

[5] Prop. 1968:91 Bih. A. s. 326 (lagrådet). Gentemot vad där sägs bör framhållas att »ett förfarande att först överlåta villkorslöst i förhoppning att hyresvärden skall godtaga överlåtelsen eller åtminstone ej begära rättelse» säkerligen icke blir så ovanligt som lagrådet föreställer sig. Huruvida »överlåtelseavtalet skall ryggas» torde väl i praktiken ofta bli beroende av hur förhållandet till hyresvärden utvecklar sig i det följande. Men om hyresgästen misstager sig på hyresvärdens välvilja kan hyresgästen här löpa risk att hyresrätten förverkas.

[6] Förekomsten av sådana villkorliga upplåtelser aktualiserar också frågan från vilken tidpunkt preskriptionsregeln i 43 § i sådana fall skall räknas. Den skulle då icke räknas från den villkorliga överlåtelsen utan ändock från den tidpunkt då förvärvaren inflyttade i lägenheten eller villkoret eljest kunde anses frångånget. De tvistiga problem som kan uppstå härvidlag exemplifierar ytterligare det olämpliga i att anse överlåtelseförbudet överträtt redan i och med avtalet.

varigenom obehörigheten av en substitution eller sublokation kunde uppenbaras och förvärvarens möjlighet att disponera lägenheten elimineras. Det kan också tänkas, att den överlåtande hyresgästen ej anser sig ha tid invänta formellt tillstånd. I sådana fall kan frågan om överlåtelses eller upplåtelses obehörighet bli av betydelse med hänsyn till förverkandeanledningen i 42 § punkt 2. I det följande skall därför några synpunkter ges på denna fråga under hänsynstagande till de äldre rättsfall som alltjämt kan vara av vikt för dess lösning. Om annat icke utsäges, innefattas därvid under beteckningen överlåtelse av lägenhet även s.k. total sublokation.[7]

Lagberedningen 1905 uttalar i motiven till 1907 års lag att »icke heller för hyresförhållandet är det personliga momentet i den grad underordnat att det för hyresvärden kan anses likgiltigt vem som utövar nyttjanderätten; det är för honom angeläget att lägenheten begagnas med aktsamhet, med iakttagande av ordning och av behörig hänsyn till andra hyresgäster, som finnas i fastigheten». Detta uttalande skulle vid bedömande av frågan om obehörig överlåtelse skett kunna tagas till intäkt för att den största vikten bör läggas vid den omständigheten, huruvida hyresgästen fortfarande är i tillfälle att öva uppsikt över lägenheten. Då det gäller bostadslägenhet, skulle hänsyn främst tagas till om hyresgästen och hans familj varaktigt upphört att taga sovplats där under nätterna. I detta fall skulle överlåtelsen kunna betecknas som »definitiv». Häremot kan emellertid genmälas, att man icke rimligen kan ställa några strängare krav på att hyresgästen personligen skall övervaka lägenheten, t.ex. vid bortresa, längre sjukhusvistelse e.d. Det kunde dessutom synas som om hyresvärden vid hyresgästs bortresa för längre tid, under vilken lägenheten stod tom, vore ganska väl betjänt av att någon annan som kan öva uppsikt över

[7] Walin, 4 uppl. noten s. 48, synes med överlåtelse vilja förstå överlåtelse av »hyresgästens *rätt* till lägenheten» eller »överlåtelse av besittningen under sådana villkor att vederbörande kan enligt avtalet ha vissa rättigheter mot hyresgästen med avseende å lägenheten». Något närmare belägg för denna åsikt synes dock inte kunna hämtas från förarbetena till 1907 års lag.

lägenheten bebodde densamma, förutsatt att denne är en ansvarsfull person.[8] I princip torde det dock vara rimligast att anse överlåtelse vara förhanden, då hyresgästen lämnat lägenheten under sådana förhållanden att man icke kan räkna med att han återtager besittningen under hyrestiden.[9]

Hyresvärden bör också vara närmast att draga den ekonomiska nyttan av uthyrningen och därför måste den omständigheten, att hyresgästen vid sin överlåtelse betingar sig en högre ersättning än den hyra han erlägger, tala till hans nackdel.[1]

Mycket vanligt är att hyresgästen kvarlämnar en del möbler i lägenheten och gör gällande att överlåtelse av denna anledning icke kan vara förhanden. Då det ofta befunnits att ett sådant kvarlämnande skett endast för skens skull, har domstolarna i många fall icke tagit hänsyn till en sådan invändning. Exempel härpå utgör rättsfallen NJA 1920 s. 521, 1921 s. 201, 1949 s. 68 och 1951 s. 582.[2] Häremot kan anmärkas SvJT 1957 rf s. 4, där kvarlämnandet av visst bohag ansågs tala till hyresgästens förmån.

I mycket stor utsträckning synes hänsyn böra tagas till om överlåtelsen är av varaktig natur eller icke. Typiska fall där så icke är förhållandet är då hyresgästen i fråga om en bostadslägenhet låter andra personer bo i lägenheten under sommarvistelse, sjukhusvistelse eller bortresa.[3] Sålunda har exempelvis i SvJT 1949 rf s. 597 uthyrning av en Stockholmslägenhet under sommarvistelse med förbehåll för uthyraren att vid

[8] Se härom Walin, 4 uppl. s. 48 (noten).

[9] I rättsfallet NJA 1920 s. 108 hade hyresgästen förbehållit sig återtaganderätt men trots detta ansågs överlåtelse av HD:s majoritet vara förhanden.

[1] Att hyran särskilt i nybyggda fastigheter är hög och att det därför kan vara nödvändigt för hyresgästen att skaffa sig gottgörelse genom uthyrning torde knappast, såsom Walin, 4 uppl. s. 47 och 5 uppl. s. 157, synes göra gällande, vara ett motiv för ändring av överlåtelsebegreppet.

[2] Se även HP 46 § 1 st. 1 5/70 (avstängning av ett rum medförde ej, att icke hela lägenheten ansågs uthyrd i andra hand).

[3] Se dock HP 42 § 1 st. 2 1 72/73, där upplåtelse i andra hand under sjukhusvistelse medförde förverkande, då rättelse på tillsägelse ej skett. Domen motiveras främst med den långa tid, fyra år, upplåtelsen varat. Regeln om »ringa betydelse» kunde därför ej tillämpas.

besök i staden bo i lägenheten, icke ansetts innefatta överlåtelse. Däremot ansågs i NJA 1951 s. 582 överlåtelse vara förhanden, då en kvinnlig hyresgäst som hade ettårigt hyreskontrakt med sedvanlig förlängningsklausul rest till Italien »på någon tid» för att gifta sig men förklarat sig skola återvända om ca 1 1/2 år och under sin utlandsvistelse låtit sin syster bo i lägenheten, där hyresgästen kvarlämnat sina möbler.[4] Densamma blev utgången i SvJT 1951 rf s. 748, där en hyresgäst med hyreskontrakt, innefattande sedvanlig förlängning, under 4 månaders tid uthyrt sin lägenhet mot en högre hyra än han betalade samt avrest till annan ort för att överta en kaférörelse och därvid bortfört en del möbler från lägenheten, som därefter delvis möblerats med efterträdarens egna möbler. Även i rättsfallet NJA 1952 s. 34 ansågs överlåtelse ha skett. Det gällde här en hyresgäst, som i slutet av maj börjat avtjäna straffarbete 1 år och 3 månader och i samband därmed överenskommit med annan person att denne skulle under 4 månaders tid öva tillsyn över och mot utgående hyra få disponera hans lägenhet om ett rum och kök, medan hans hustru och son vistades å annan ort. Avgörandet förefaller vara strängt mot hyresgästen, och anledning att betrakta överlåtelsen som lika permanent som exempelvis överlåtelsen i NJA 1951 s. 582 synes ej ha förelegat. Mera rimlig förefaller denna ståndpunkt ha varit då den intogs i NJA 1953 s. 518, där en medlem i en bostadsrättsförening överlåtit sin bostadsrätt utan föreningens samtycke till en person som icke var medlem i föreningen och i samband därmed upplåtit sin lägenhet på fem månaders tid till denne. Upplåtelsen kunde här betraktas såsom mera permanent.

I några fall har överlåtelsen gällt personer som tidigare bott i lägenheten. I vissa sådana fall, såsom NJA 1944 s. 249 och SvJT 1957 rf s. 4, bedömdes överlåtelse visserligen vara förhanden men denna ansågs av ringa betydelse. Det rörde sig här om överlåtelse till närstående. Ett motsatt ståndpunktstagande i fråga om vad som skall anses vara »ringa betydenhet» utvisar

[4] Se även SvJT 1965 rf s. 38.

NJA 1957 s. 610, där det rörde sig om en moders överlåtelse av en lägenhet till sin dotter i samband med att modern på grund av giftermål avflyttat från lägenheten. Möjligen har till utgången, som står mindre väl i överensstämmelse med nyssnämnda avgörande, medverkat att lägenheten beboddes av åtskilliga personer och att dottern därför icke ansetts väl skickad öva uppsikt över den. Denna linje har sedermera fullföljts i NJA 1962 s. 63, där en person i fyra års tid bott tillsammans med sin moder i en trerumslägenhet men sedan avflyttat därifrån. Densamma blev också utgången i HP 46 § 1 st. I 4/70, där hyresgästen avflyttat till pensionärshem men en systerson som sammanbott med hyresgästen kvarbodde. Lägenheten var fylld av hyresgästens minnessaker och antika möbler. Till utgången medverkade väl även här att lägenheten beboddes även av andra personer. Se även NJA 1957 C 780 och 1958 C 817.

Då det gäller lägenhet som från början uthyrts till två personer och den ena avflyttar från lägenheten, finnes knappast skäl att anse överlåtelse vara förhanden. I allmänhet lär väl nämligen icke hyresavtal ingås med två personer såsom hyresgäster av den anledningen att hyresvärden önskar att båda skall utöva uppsikt över lägenheten. Om så sker i hyresvärdens intresse, är motivet oftast att den ena icke betraktas såsom solvent för hyran. Skyldighet att betala hyran åvilar för övrigt naturligtvis också en eventuellt avflyttande hyresgäst. Det kan visserligen tänkas att hyresvärden i ett speciellt fall lagt vikt vid att båda hyresgäserna skall vara bosatta i lägenheten, men att presumera detta torde icke vara riktigt. Hyresvärden kan dessutom här tvingas godta den kvarstannande såsom hyresgäst. I varje fall kan, tills frågan härom är avgjord genom avgörande i förlängningstvist eller genom tillstånd, överlåtelse ej anses föreligga.

5,3. SÄRSKILT OM ÖVERLÅTELSE AV AFFÄRSLÄGENHETER

Beträffande affärslägenhet är spörsmålet om överlåtelse i allmänhet svårare att avgöra. Här blir det oftast frågan huru-

vida överlåtelse av den rörelse som bedrivs i lägenheten medfört även överlåtelse av lägenheten. Särskilt kan härvid pekas på fall där rörelsen överlåtes till en hyresgästen närstående juridisk person. I praktiken måste man här i de flesta fall ta fasta på att den juridiska personen genom överlåtelse av aktier eller andelar kan komma i nya händer. Det kan därvid bli svårt att komma ifrån att överlåtelse föreligger. I något fall kan möjligen överlåtelsen sägas vara av ringa betydelse, såsom nedan närmare skall omnämnas.

Några rättsfall på ifrågavarande område förtjänar att beröras. I NJA 1949 s. 68 hade en lägenhet varit uthyrd att användas såsom matservering och bostad åt två personer A och B i handelsbolag. Sedan A utträtt ur bolagsförhållandet fortsattes rörelsen en tid av B. En ny person C inträdde därefter i bolaget. Skötseln och firmateckningsrätten överläts till C och meningen var tydligen att överlåta rörelsen till honom. B hade därvid uppgivit att hon ämnade flytta från orten och avhålla sig från bolagets skötsel under minst två år. Överlåtelse ansågs därigenom ha skett och hyresrätten förklarades förverkad, trots att B kvarlämnat en del möbler i lägenheten och var mantalsskriven där samt förklarat att hon i framtiden kunde tänkas återuppta arbetet i rörelsen. Av fallet kan möjligen dras den slutsatsen att upptagandet av en ny bolagsman icke i och för sig medförde överlåtelse utan att sådan först inträdde genom att hyresgästen i följd av de nämnda åtgärderna »omöjliggjort» för sig själv att tillsvidare ha någon som helst kontroll över lokalerna och deras användning. I NJA 1949 s. 101 ansågs också överlåtelse vara förhanden och hyresrätten förverkad, då ett aktiebolag av kooperativ karaktär låtit en konsumtionsförening övertaga en affärslokal, trots att 4/5 av aktieägarna blivit intressenter i denna förening.

Ett fall som synes vara av särskild prejudicerande betydelse refereras i NJA 1966 s. 61. Här hade en enskild näringsidkare som hyrt en affärslokal för konditoriservering m.m. överlåtit rörelsen till ett av skattetekniska skäl bildat bolag, i vilket han själv ägde alla aktier utom två. Sedan den ursprunglige hyresgästen avlidit och efterlämnat två söner såsom enda dödsbo-

delägare, hade rörelsen fortsatt på samma sätt som tidigare, efter en tid dock med den ene sonen som ensam firmatecknare. Hyresrätten förklarades förverkad på grund av obehörig överlåtelse under motivering att rörelsen bedrivits av bolaget och att detta betalat hyran. En minoritet av två ledamöter i HD ansåg dock, att bolagsbildningen icke innefattat någon överlåtelse, eftersom ändring i de faktiska förhållandena icke skett genom densamma.[1]

Till slut bör i förevarande sammanhang observeras det intressanta SvJT 1967 rf s. 55, som gällde spörsmålet huruvida överlåtelse av aktier i ett aktiebolag, som hyrt en lägenhet, skulle kunna betraktas såsom överlåtelse av hyresrätten. Det rörde sig om ett enmansbolag, som sysslat med rörledningsarbeten och vars aktier överlåtits till ett bolag som drev artistförmedling o.d. Rörbolaget ändrade därefter sin firma och skulle enligt bolagsstämmobeslut i fortsättningen fungera som konsult för artister m.m. I realiteten synes det icke ha bedrivit någon verksamhet. Dess tillgångar bestod huvudsakligen av hyresrätten till lägenheten och några kontorsinventarier o.d. Hyresvärden gjorde i målet gällande att de nämnda transaktionerna företagits för att kringgå hyreslagens förbud mot överlåtelse. Hovrättens majoritet ansåg icke att överlåtelse skett, medan en minoritet, bestående av två ledamöter, förmenade att de vidtagna transaktionerna givit till resultat att hyresgästbolaget framstode som en annan person än den med vilken hyresvärden ingick hyresavtalet, och förklarade hyresrätten förverkad. Såsom ytterligare motivering anfördes härvid att enligt motiven till 7 § i 3 kap. i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom det personliga momentet icke vore i den grad underordnat, att det vore för hyresvärden likgiltigt vem som utnyttjade hyresrätten och att vid avtal med enmansbolag ett personligt engagemang från aktieägarens sida vore av avgörande betydelse för avtalspartnern — i detta fall hyresvärden. Sistnämnda uppfattning förefaller stå bäst i överensstämmelse med det tidigare refererade NJA 1966 s. 61, där somliga leda-

[1] Jfr vidare i detta sammanhang SvJT 1958 rf s. 54 (förbehåll från överlåtares sida att jämsides med förvärvaren nyttja lokalen godtogs ej).

möter synes ha tillmätt betydelse åt ändring av de faktiska förhållandena i ett aktiebolag vid avgörandet av frågan om överlåtelse av en bolagets lägenhet skett.

En viss uppmärksamhet i förevarande sammanhang förtjänar också de fall då en lägenhet uthyrts åt staten, kommun eller annan offentligrättslig person genom visst organ och sedermera upplåtits till begagnande åt något annat statens organ. I dylika fall kan ofta hyresrätten förklaras förverkad enligt 42 § punkt 3 på den grund att lägenheten i strid med 23 § nyttjats till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes. Det kan dessutom säkerligen vara motiverat att i somliga fall, när det är fråga om helt olika organ för den juridiska personen, anse verklig överlåtelse av lägenheten vara förhanden. Den nämnda 23 § kan för övrigt icke begagnas då avvikelse i fråga om upplåtelseändamålet är utan betydelse för hyresvärden.

Beträffande överlåtelse av »ringa betydelse», varom ges en undantagsbestämmelse i 42 § näst sista stycket, torde gränsen få dragas ganska snävt, såsom framgår av flera ovan refererade rättsfall. I huvudsak lär väl inom denna gräns falla vissa fall av överlåtelse till närstående eller fall då hyresvärden tidigare lämnat samtycke till uthyrning till likvärdig person.[5] Att i större utsträckning vidga denna bestämmelses tillämpning skulle strida mot den dock de lege lata ännu grundläggande principen, att hyresvärden själv bör få bestämma vem som skall nyttja lägenheten. Särskilt synes undantagsbestämmelsens tillämpning böra avböjas i sådana fall, då hyresgäst uthyrt lägenhet för en hyra, som är högre än den han har att erlägga.[6] Det kan icke vara meningen att hyreslägenheter skall bli spekulationsobjekt, på vilka förvärvaren bereder sig vinst.

Slutligen må anmärkas att då det gäller frågan om obehörig överlåtelse skett, också objektet för hyresavtalet och dess för-

[5] Jfr HP 46 § st. 10 23: 74/75 (AB 1114/74).

[6] Jfr Walin, 4 uppl. s. 45 not 2, varav måhända kan slutas att Walin är av annan åsikt. Avgörande belägg synes dock ej presteras, för att förf:s åsikt skulle vara oriktig. Jfr rättsfallet NJA 1933 s. 257, där hyresrätten ansågs förverkad.

hållande till vad som överlåtits måste bestämmas. Stundom kan överlåtelsen i realiteten anses innefatta en hel lägenhet, trots att den formellt icke avser denna utan endast en del därav. Exempel härpå utgör rättsfallen NJA 1920 s. 521 och 1921 s. 201, där hyresgästen vid överlåtelse behållit ett mindre utrymme, efter vad som ansågs för att camouflera den obehöriga överlåtelsen. Förverkande statuerades också i NJA 1933 s. 257, där en större lägenhet uthyrts till ett handelsinstitut i Stockholm, som sedan i sin tur uthyrt en del av lägenheten till läkarmottagning och återstoden till ett statligt verk. Den sammanlagda hyran synes avsevärt ha överstigit den ursprungliga hyran. En klausul av lydelse »rättighet för hyresgästen att uthyra hela eller delar av lokalerna, dock skall sådan uthyrning godkännas av hyresvärden» förefaller icke ha tillmätts någon betydelse till hyresgästens favör. — I annan riktning går NJA 1921 s. 239, där 172 rum uthyrts för kontorsändamål till »Kungl. Maj:t och Kronan genom bränslekommissionen», som därefter i sin tur uthyrt sammanlagt 39 av rummen dels till bostäder åt vissa tjänstemän och dels till bolag som utövat veddistribution och vari kommissionen ägde aktierna. Möjligen har denna senare uthyrning bedömts endast såsom inrymmande av främmande personer i lägenheten, vilket kunde föranleda förverkande blott då därav kunde uppkomma men för hyresvärden. Den ursprungliga hyresgästen hade här också uppsikt över hela lägenheten. Icke heller blev förverkande följden i NJA 1924 s. 177 beträffande överlåtelse av 9 rum och kök i en fastighet, då den ursprungliga upplåtelsen omfattat även butik med tillhörande utrymme och ytterligare några rum mot en enhetlig hyra.

Vad som upplåtits genom ett hyresavtal måste ibland betraktas icke såsom en utan såsom flera lägenheter i överlåtelsehänseende, och omvänt måste vad som upplåtits genom flera hyresavtal ibland anses såsom endast en lägenhet. I förra fallet kan det inträffa att överlåtelse föreligger som kan föranleda förverkande i fråga om endast en del av vad hyresavtalet omfattar. Så har skett i NJA 1961 s. 380, där i kontraktet två lägenheter betecknats med särskilda nummer och det angivits hur

stor del av »den överenskomna grundhyran som belöpte å vardera lägenheten». I senare fallet kan det inträffa att vad som upplåtits genom ett av hyresavtalen och sedan överlåtits icke föranleder förverkande.

5,4. HYRESGÄSTS UPPSÄGNINGSRÄTT VID ÖVERLÅTELSEVÄGRAN

Det kan anmärkas, att 1734 års lag i fråga om överlåtelse var ytterst liberal mot hyresgästen, ty i dess Jordabalk 16: 11 stadgades det: »Leger man gård eller hus i staden, och vill sedan dem ej behålla; svare ändå till hyran för huset, så länge legostämman räcker: dock stånde honom fritt, att sätta annan så god hyresman i sitt ställe.[7] Gitter han för Domaren visa laga förfall; betale då hyran till nästa fardag, och vare sedan fri.»

I princip har man väl i nuvarande bestämmelse i JB 12: 32 icke velat kringskära hyresvärdens rätt att bestämma över vem som skall bebo hans hyreslägenhet. Å andra sidan har man, såsom inledningsvis framhållits, givit hyresgästen rätt att uppsäga hyresavtalet, därest hyresvärden vägrar samtycke till överlåtelse av hyresrätten utan skälig anledning. Man har därvid särskilt haft sådana fall för ögonen, när hyresgästen på grund av något »laga förfall», t.ex. förflyttning till annan ort, velat komma ifrån ett långtidskontrakt.

Bestämmelsen sträcker sig emellertid längre än så, i det hyresgästen enligt densamma icke behöver styrka något »laga förfall» utan endast att hyresvärden icke kan ha skälig anledning vägra den tilltänkta överlåtelsen. Beträffande den närmare bevisskyldigheten härvid uttalar Lagberedningen vid nyttjanderättslagens tillkomst:[8] »Framgår det icke av föreliggande omständigheter, att hyresvärdens vägran är ogrundad, skall uppsägningen anses obehörig; det ankommer därför i första hand på hyresgästen att i sådant hänseende förebringa upplysning; vill åter hyresvärden göra gällande någon omstän-

[7] Huruvida detta stadgande avsåg att medgiva ren substitution är omtvistat. Jfr Skarstedt, Nya JB (1924), s. 187, och von Sydow, Om hyresavtal s. 129 ff.

[8] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I s. 202.

dighet, som han förmenar innefatta giltigt skäl att vägra godkänna en person, den där under vanliga förhållanden bort anses antaglig, är det hans sak att därom förebringa utredning.» Det kan knappast anses att detta uttalande avser att markera avsteg från vanliga bevisregler utan snarare att ansluta sig därtill. Hyresgästen lär knappast kunna åläggas att styrka mera än att den person han avser att sätta i stället är en normalt ordentlig person. Har hyresvärden sedan någon speciell anmärkning mot denne, får han styrka denna anmärkning.

5,5. OGRUNDAD ÖVERLÅTELSEVÄGRAN

Vad sedan beträffar spörsmålet när hyresvärden kan anses ha skälig anledning vägra överlåtelse kan givetvis här ledning hämtas från den praxis, som utvecklar sig hos hyresnämnderna i frågor om tillstånd till byten. Därutöver kan emellertid anföras en del, särskilt äldre, rättsfall på här ifrågavarande område som belyser frågan. Det första på detta område är NJA 1926 s. 464, som egentligen berörde rättsförhållandet emellan en hyresgäst och den till vilken han i sin tur upplåtit lägenheten — alltså mellan vad som brukar betecknas en sublokator och en subkonduktor. Sublokationen gällde här en del av en affärslägenhet, och de till subkonduktorn upplåtna lokalerna var avsedda till kontor och lager för manufakturvaror. I sublokationsavtalet fanns en bestämmelse om att därest hyresavtalet uppsades på grund av förverkande subkonduktorn ändock vore pliktig att genast betala hyran till kontraktstidens slut. Subkonduktorn inflyttade aldrig utan uppsade avtalet redan före den första hyresförfallodagen till omedelbart upphörande. Han motiverade detta med att hyresvärden vägrade godkänna sublokationsavtalet, enär subkonduktorn drev en med hyresvärdens rörelse konkurrerande affär samt dessutom skulle komma att belamra husets gård och trappor med lårar och manufakturvaror, så att hyresvärdens rörelse skulle lida stort hinder därav. Rådhusrätten dömde subkonduktorn att till sublokatorn utgiva skadestånd, uppgående till hyressumman, eftersom den förre icke kunde anses ha styrkt att han varit

berättigad häva hyresavtalet. Hovrätten förklarade däremot utredningen i målet giva vid handen att, därest subkonduktorn inflyttat i lägenheten, hyresvärden tillskyndats men i uppgivna avseenden och följaktligen hade blivit berättigad utverka sig dennes avhysning från lägenheten, varför Hovrätten ogillade sublokatorns talan. HD upphävde emellertid med fyra röster mot en Hovrättens dom och fastställde Rådhusrättens beslut.

Det torde dock icke vara berättigat att av detta rättsfall dra den slutsatsen att en hyresvärd icke skulle ha skälig anledning vägra samtycke på sådant skäl som det i målet aktuella, dvs. risken för konkurrens i affärsverksamheten genom subkonduktorns rörelse. Utgången kan ha berott på att man i det speciella fallet ansåg subkonduktorn närmast att bära risken för att hyresvärden vägrade samtycke med hänsyn till arten av subkonduktorns affärsverksamhet. Det kan ha legat nära till hands att så tolka avtalet, särskilt med hänsyn till kontraktsbestämmelsen om skyldighet för subkonduktorn att betala hyra oberoende av om hyresavtalet uppsades på grund av förverkande. Att märka är emellertid att intet i kontraktet nämndes om att sublokationsförhållande förelåg. Mest sannolikt är måhända att subkonduktorn icke ansågs berättigad att på sätt som skett häva hyresavtalet i förtid, innan hyresvärden tagit initiativ till sublokatorns och därmed även subkonduktorns avhysande från lägenheten.[9]

Nästa rättsfall på ifrågavarande område, NJA 1931 s. 165, är mera upplysande beträffande bedömningen av i målet föreliggande fakta. Här gällde det ursprungliga hyresavtalet en bostadslägenhet om 8 rum m.m. i Stockholm. Lägenheten hade uthyrts på i Stockholm sedvanlig hyrestid, dvs. på ett år i sänder. Enligt särskild bestämmelse i hyresavtalet var kontra-

[9] Dom, som meddelas mot hyresgästen angående dennes avhysande från lägenheten, har i varje fall enligt äldre rättspraxis ansetts exigibel mot den obehörige subkonduktorn. Se härom Ekelöf, Om interventionsgrunden, s. 110 och rättsfall i NJA 1921 s. 256. Jfr även Undén, Om hyresgästs besittningsskydd, s. 34, och rättsfall i SvJT 1922 rf s. 9. Annorlunda kan förhållandena gestalta sig, om hyresvärden samtyckt till överlåtelsen enligt nuvarande lydelsen av 32 § eller hyresrätten blivit gällande mot honom enligt 43 §. Se NJA 1949 s. 221. Jfr vidare nedan s. 118.

henterna ense om att varje uthyrande i andra hand av del av lägenheten medförde men för husägaren. Hyresgästen begärde sedermera hyresvärdens tillstånd att få överlåta lägenheten till en person som i stor utsträckning ämnade uthyra rum inom lägenheten. Det framkom därvid att hyresvärden själv uthyrde en våning i ifrågavarande hus till sjukhem och att en annan våning i huset uthyrdes till en person, som bedrev rumsuthyrning, ävensom att en tredje våning i huset bestod av enkelrum med minst en hyresgäst i varje rum. Hyresvärden vägrade sitt samtycke till den tilltänkta överlåtelsen, varefter hyresgästen uppsade hyresavtalet till upphörande och avflyttade från lägenheten. Hyresvärden stämde å sin sida på hyra. Rådhusrätten ogillade denna talan, enär hyresvärden »utan skälig anledning» vägrat samtycke, medan Hovrätten biföll den under motivering att den tilltänkte subkonduktorn haft för avsikt att i stor utsträckning till andra personer uthyra rum i lägenheten. HD ändrade med tre röster mot två Hovrättens dom och fastställde Rådhusrättens dom.

I detta sammanhang bör också framhållas rättsfallet NJA 1933 s. 257, där lokaler som uthyrts till handelsinstitut överlåtits dels till en läkare för dennes mottagning och dels till byggnadsstyrelsen för Kronans räkning för en sammanlagd hyra som översteg den ursprungliga. Hyresvärden ansågs ha haft skäl att vägra sitt samtycke till överlåtelsen.

Som ett hithörande fall kan även nämnas NJA 1954 s. 509, där hyresgästs dödsbo överlåtit bostadslägenhet om sex rum och kök till person, som begagnade lägenheten till matservering åt skolungdom (ca femton personer). Hyresrätten förklarades förverkad, enär lägenheten nyttjats för ändamål som ej förutsatts och avvikelsen icke var utan betydelse för hyresvärden.

Det är icke något större material som sålunda kan framdragas för bedömande av frågan, när hyresvärden måste anses ha skälig anledning vägra samtycke till överlåtelse. Från senare tid är materialet på denna punkt särskilt sparsamt. Detta sammanhänger naturligtvis med att frågan blir aktuell egentligen endast i samband med en hyresgästens uppsägning av hyres-

avtalet, något som under nuvarande förhållanden icke så ofta ägt rum.

Vid nyttjanderättslagens tillkomst uttalade Lagberedningen 1905 att vid bedömandet av den här behandlade frågan hänsyn skulle »tagas till varje omständighet, som kan anses — vare sig från synpunkten av vad en hyresvärd i allmänhet bör anses berättigad att fordra eller med hänsyn till vad i det särskilda fallet kan för honom vara av något intresse — innefatta skälig anledning till en vägran».[1] Obehörig vägran å hyresvärdens sida torde emellertid kunna föreligga även där hyresgästen icke kan åberopa någon särskild anledning för sin begäran om sublokation. I detta avseende intager lagen en annan ståndpunkt än det nyligen omnämnda stadgandet i 1734 års Jordabalk 16: 11, såsom tydligt framgår av ett längre yttrande av en ledamot av HD vid granskning därstädes av förslaget till nyttjanderättslag.[2] Denne ansåg den föreslagna bestämmelsen om uppsägningsrätt för hyresgästen vid hyresvärdens obehöriga vägran av samtycke till överlåtelse vara »ett alltför stort ingrepp i den enskildes rätt att förfoga över sin egendom, utan att ett sådant ingrepp berättigas av de motiv, som ligga till grund för lagstadgandet». Han tillstyrkte därför, »att rätten till sublokation eller uppsägning, i händelse hyresvärden vägrar sitt samtycke, må inskränkas allenast till vissa i lagen bestämt angivna fall, där densamma må vara påkallad av en utav någon utomordentlig tilldragelse betingad förändring i hyresgästens förhållanden».

Vid bedömandet av det här avsedda spörsmålet har man alltså uteslutande att ta hänsyn till om den föreslagna sublokationen kan vålla hyresvärden men. Att exempelvis hyresvärden vill hyra ut lägenheten åt annan person, som förklarar sig villig hyra den, bör icke inverka. Motsvarande prövning skall för övrigt företagas enligt uttryckligt stadgande i 23 § i sådana fall, då hyresgästen gjort sig skyldig till användandet av lägen-

[1] Lagberedningen 1905 förslag till Jordabalk I s. 202.

[2] NJA II 1908 s. 134 ff (justitierådet Quensels yttrande). Man må också observera att stadgandet i 1907 års lagstiftning gjordes tvingande till hyresgästens förmån.

heten för annat ändamål än det avsedda och hyresvärden av denna anledning jämlikt 42 § första stycket punkt 3 gör gällande, att hyresrätten förverkats. Verkligt men för hyresvärden uppstår naturligtvis i första hand då anledning finns att antaga att lägenhet efter den tilltänkta överlåtelsen kommer att vårdas sämre än av hyresgästen. Såsom ovan nämnts, torde det i första hand ankomma på hyresgästen att förebringa utredning, genom intyg etc., att den föreslagne är en normalt ordentlig person beträffande omvårdnaden av lägenheter. Detta bör i allmänhet vara ganska lätt. Däremot torde det ofta vara svårt för hyresvärden att förebringa motbevisning om speciella omständigheter som gör denne mindre lämplig.

Ofta kommer hyresvärden därvid att hänföra sig till att lägenheten genom överlåtelsen skulle komma att utnyttjas av flera personer än under den ursprunglige hyresgästens tid. Särskilt kan härvid komma i betraktande att den föreslagne har flera barn än denne, varför lägenheten kunde komma att utsättas för större slitning. Man torde dock knappast taga fel genom att göra gällande att en dylik omständighet i nuvarande tid tillmätes jämförelsevis ringa betydelse i rättspraxis. Utvecklingen tenderar till att tvinga hyresvärd att i allmänhet finna sig i denna omständighet. Från tidigare rättspraxis kan nämnas NJA 1945 s. 660, där hyresvärds vägran att förlänga hyresavtal på den grund att hyresgästens barn störde en familj som bodde i våningen under honom ansetts stridande mot god sed i hyresförhållanden, varför hyresgästen tillerkändes ersättning för flyttningskostnader enligt tidigare lagstadgande härom. Förhållandena på ifrågavarande två områden är väl icke alldeles parallella, men en viss ledning bör dock kunna hämtas från bedömandet av fall på det förra området.

Undantag från regeln om att vägran att samtycka till överlåtelse bör anses ogrundad, då olägenheten består i att flera barn skulle komma att befolka lägenheten, får måhända dock göras, då det gäller hus, som speciellt inretts till bostäder åt äldre personer. Tveksamt synes också vara, om vägran skall anses ogrundad i ett sådant fall, som då hyresvärden direkt eller konkludent lovat en underboende hyresgäst att den ifråga-

varande lägenheten icke skulle uthyras åt familj med barn. Hyresvärdens ekonomiska intresse kan nämligen i dylikt fall lida avsevärt intrång.

Beträffande överlåtelse åt person, som kan förväntas i sin tur uthyra rum eller eljest i större utsträckning inrymma främmande personer i lägenheten, lär också en för hyresgästparten liberal tolkning vara den riktiga. Det nämnda rättsfallet NJA 1931 s. 165 pekar i denna riktning, även om motiveringen är fullkomligt intetsägande. Det bör också anmärkas att det i målet gällde en våning i ett hyreshus i Stockholm, där andra våningar nyttjades av ett flertal personer, varför hyresvärden redan förut måst finna sig i »trappspring» i större omfattning.[3] I motsatt riktning talar i viss mån ovan nämnda NJA 1954 s. 509.

En annan fråga är om man bör göra skillnad mellan långtidskontrakt och korttidskontrakt resp. mellan de fall då längre och de fall då kortare tid av den kontraktsenliga hyrestiden återstår. Det är givet att hyresgästen å sin sida är i större behov att få begagna sig av överlåtelse beträffande exempelvis långtidskontrakt än beträffande korttidskontrakt. Å andra sidan kan överlåtelsen vid de förra onekligen medföra större olägenheter för hyresvärden än vid de senare. Svaret på frågan får nog bli nekande; hyresvärden måste i och med sitt medgivande till den långa hyrestiden också få ta risken av framställd begäran om överlåtelse under lång tid. Det kan också nämnas i detta sammanhang att arrendelagstiftningen i fråga om överlåtelse av arrende i JB 9: 31 intar en för arrendatorn mera fördelaktig ståndpunkt vid längre avtal än vid kortare.

Hittills har vi uppehållit oss vid sådana omständigheter, som är av betydelse för hyresvärden-fastighetsägaren i hans egenskap av sådan. Vid sidan härav kan hyresvärden emellertid såsom skäl mot överlåtelse andraga omständigheter, som är av

[3] Att generellt tillåta överlåtelse av lägenhet i varje fall då den till ny hyresgäst föreslagne, efter vad som är antagligt, ej gör sig skyldig till förfarande, som kan föranleda förverkande, torde vara att gå för långt. Hänsyn bör också tagas till det bestående hyresförhållandets fördelar för hyresvärden. Jfr Nial i SvJT 1937 s. 478.

betydelse för honom i någon annan egenskap, exempelvis såsom rörelseidkare. Den tilltänkte nye hyresgästen ämnar måhända i lägenheten öppna en affärsrörelse i en bransch, vari hyresvärden redan driver affärsrörelse. Även om hyresvärden icke skulle driva sin rörelse i det ifrågavarande huset utan i en honom tillhörig grannfastighet, synes skälig anledning till vägran föreligga. Hyresvärdens intresse av att begagna sitt hus på ett för honom ekonomiskt fördelaktigt sätt förtjänar att här beaktas. Rättsfallet NJA 1926 s. 464 kan, såsom förut nämnts, icke åberopas i motsatt riktning.

Ett annat fall, där hyresvärdens ekonomiska intresse kan trädas för nära — visserligen icke direkt men indirekt — är, då hyresvärden har anledning anta att hyresgästen på ett eller annat sätt ämnar betinga sig högre hyra av den tilltänkte subkonduktorn än som utgår enligt det ursprungliga hyresavtalet. Då lagen såsom sanktion för hyresvärds obehöriga vägran av samtycke till överlåtelse ej uppställt tvång för hyresvärden att finna sig i överlåtelsen utan endast hyresgästens uppsägningsrätt, torde väl därav följa att lagen endast vill ge hyresgästen möjlighet att komma ifrån en lägenhet, varav han icke har behov, däremot icke rätt att i dylikt fall utnyttja hyresförhållandet till sin fördel uteslutande ur rent ekonomisk synpunkt. Fastighetsägaren torde ha ansetts närmast att draga den ekonomiska nyttan av exempelvis en allmän hyresstegring. Kan det styrkas, att hyresgästen har för avsikt att betinga sig högre hyra torde hyresvärden äga fog för sin vägran att samtycka. I detta sammanhang kan hänvisas till NJA 1933 s. 257.[4] Om detta emellertid icke kan styrkas, uppstår den ingalunda ointressanta frågan, om hyresvärden till sitt samtycke äger knyta det villkoret att högre hyra icke betingas av nye hyresgästen. Svaret härpå torde bli jakande; uppfylles icke villkoret, bör hyresvärden kunna häva hyresavtalet.

Gäller det mera personliga egenskaper hos den tilltänkte nye hyresgästen, kan diskuteras i vad mån hänsyn bör tagas därtill. Är denne känd för sådana egenskaper att ordningen i

[4] Jfr ovan s. 103 och 107.

lägenheten äventyras, bör vägran givetvis kunna ske. Exempel utgör lösdriveri, spritlangning etc. Detsamma är fallet om han är känd för brottslig verksamhet, exempelvis spioneri, något som varit aktuellt i detta hänseende.

Däremot bör det ej alltid i och för sig spela roll, om han är i sämre ekonomiska omständigheter än överlåtaren.[5] Ty här har ju hyresvärden uttrycklig befogenhet att enligt 38 § förbehålla sig, att överlåtaren skall fortfara att ekonomiskt svara för hyran och övriga hyresgästens skyldigheter. Frågan om hyresvärden har skäl för sin vägran måste här bedömas från fall till fall.

Till sist kan de fall då hyresvärden åberopar sin personliga antipati mot den föreslagne nye hyresgästen förtjäna beaktande. Denne är exempelvis hyresvärdens uppenbare ovän eller frånskilde make. Från rättspraxis saknas nu ingalunda exempel på att sådana omständigheter ansetts ha betydelse för rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Sålunda har i NJA 1939 s. 213 fortsatt olämpligt uppträdande från en portvakts sida gentemot en hyresgäst ansetts vålla den senare ett sådant men i nyttjanderätten att han blivit berättigad häva hyresavtalet. I dylikt fall kan det dock sägas röra sig om vissa brister i de tjänstbarheter en hyresvärd i denna sin egenskap är skyldig prestera sin hyresgäst. I detta fall fanns därför särskild anledning att ta hänsyn till en omständighet av sådant slag.

Vid överlåtelse av lägenhet finns icke samma skäl att ta i betraktande sådana omständigheter beträffande hyresgästens person. Stundom kan de dock leda till friktioner mellan de i huset boende eller i tider av bostadsöverflöd lända hyresvärden till ekonomisk skada genom att andra hyresgäster uppsäger sina kontrakt. Då t.ex. ett hus huvudsakligen är avsett för anhängare av viss religiös åskådning, kan olägenheter uppstå genom att en oliktänkande inflyttar. Att någon i huset boende blir granne till exempelvis sin frånskilde make, kan också möj-

[5] Ahlmark, Den nya hyreslagstiftningen, s. 59, framhåller å sin sida, att »ett tungt vägande skäl för hyresvärden att icke samtycka till överlåtelse är att den av hyresgästen föreslagna personen icke är vederhäftig för hyran».

ligen betraktas såsom från allmän synpunkt olämpligt. Att förhållandet mellan de i samma hus boende är gott, torde vara ett intresse, värt att beaktas i detta sammanhang. Men endast där verkligt sakliga skäl talar därför, finns anledning att anse vägran befogad.

5,6. HYRESVÄRDS UNDERLÅTENHET ATT LÄMNA BESKED

Lika med obehörig vägran att samtycka till överlåtelse skall enligt 32 § anses att hyresvärden ej lämnar besked inom tre veckor efter det att framställning om överlåtelse av lägenheten gjorts. Att framställning gjorts åligger givetvis hyresgästen att styrka. Detta torde innebära att han vid bestridande måste styrka att förfrågan delgivits hyresvärden vid påstådd tidpunkt. Liksom vid uppsägning kan det även i detta fall diskuteras, om det kan räcka med att hyresvärden mottagit avi om rekommenderad försändelse i någorlunda god tid före nämnda tidpunkt.[6] Möjligen bör man här besvara denna fråga jakande. Det är ej nödvändigt med lika stränga krav som vid uppsägning. I övrigt kan hänvisas till den föregående framställningen angående uppsägning. Beträffande hyresvärdens besked torde detsamma numera gälla som beträffande hyresgästens framställning.[7]

Regeln om att hyresgästen äger uppsägningsrätt, därest hyresvärden utan skälig anledning vägrar samtycke eller icke inom tre veckor lämnar besked, är tvingande till hyresgästens favör; enligt 1 § sista stycket är förbehåll som strider mot bestämmelse i JB kap. 12 utan verkan mot hyresgästen om ej annat anges. Härav följer också, att kontrahenterna icke i hyresavtalet kan överenskomma att vägran av samtycke i visst eventuellt, sedermera inträffande fall skall anses grundat. Icke heller kan

[6] Jfr ovan s. 73 och 75. Jfr häremot också Walin s. 46 och 139.

[7] På denna punkt torde sålunda en ändring ha skett genom de nya bestämmelserna, eftersom detta besked enligt 32 § icke upptagits i nuvarande 63 §, medan motsvarande besked upptagits i tidigare 42 §. Jfr HLS s. 401. Walins ståndpunkt härom, a.a. s. 139 torde bero på förbiseende. Jfr också Järtelius s. 89.

de kringgå den tvingande bestämmelsen genom att avtala att varje överlåtelse eller upplåtelse i andra hand skall anses medföra men för hyresvärden. Då kontrahenterna icke kan undanskjuta en viss rättsföljd genom sin överenskommelse, bör de icke heller kunna göra det på indirekt väg genom en helt allmän överenskommelse om att det rättsfaktum som medför ifrågavarande rättsföljd, dvs. menlig överlåtelse, föreligger. En helt annan sak är att det någon gång för bedömande av frågan om dylikt rättsfaktum föreligger, kan vara riktigt att ta viss hänsyn till kontrahenternas »överenskommelse», i den mån den kan anses peka på någon alldeles speciell omständighet som i det särskilda fallet bör göra en överlåtelse obehörig, exempelvis att det ifrågavarande huset är avsett att bebos endast av viss kategori personer.

5,7. LÄGENHETENS AVTRÄDANDE

Den uppsägningsrätt som enligt 32 § tillkommer hyresgästen medför enligt vad i 6 § andra stycket är stadgat att lägenheten avträdes å tid som framgår av 3 § andra stycket och 4 § andra stycket, dock att om hyresgästen ej tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, avtalet genast skall upphöra att gälla. Av ovan anförda 1 § sista stycket följer utan vidare, att en kontrahenternas överenskommelse om längre uppsägningstid än den legala icke kan tillmätas någon betydelse. Hyresgäst bör alltså oberoende därav kunna uppsäga avtalet med den legala uppsägningstiden.

En annan fråga är om han, därest detta skulle av någon anledning passa honom bättre, kan uppsäga till en senare tidpunkt än den som bestämmes genom den legala uppsägningstiden. På denna punkt kan naturligtvis hyresvärden ha ett intresse av att uppsägning icke verkställes till en tidpunkt som för honom är särskilt oläglig.[8] Antag exempelvis att i en tid

[8] Walin s. 43 uttalar i denna fråga vid 6 § att frågan om hyresgästs rätt att bestämma längre uppsägningstid får bedömas från fall till fall. Uttalandet synes dock närmast avse de fall då motparten gjort sig skyldig till kontraktsbrott.

med bostadsöverflöd hyresgästen hade kunnat uppsäga avtalet med begagnande av den legala uppsägningstiden till den 1 oktober men i stället uppsäger till nästkommande 1 april, då antalet lägenhetsspekulanter inom ifrågavarande ort är mycket mindre, varigenom hyresvärden kan gå miste om ett halvt års hyra. Det synes ganska uppenbart att man knappast bör kunna motivera en dylik frihet för hyresgästen med att hyresvärden gör sig skyldig till något otillbörligt genom sin vägran att samtycka till överlåtelse, detta därför att lagen ju i princip intar den ståndpunkten att hyresvärden icke mot sin vilja bör påtvingas någon annan person i den ursprunglige hyresgästens ställe. Konsekvensen blir därför att hyresgästen icke utan hyresvärdens medgivande bör kunna flytta verkan av dennes vägran att samtycka till överlåtelse långt fram i tiden i fall, då lagen icke uttryckligen medger detta. Undantag bör dock måhända göras för det fall, att överlåtelsen varit avsedd att äga rum från och med en senare tidpunkt än den till vilken avtalet med legal uppsägningstid kunnat uppsägas. Det får då anses riktigt att uppsägningen sker till den tidpunkt då överlåtelsen varit avsedd att äga rum, förutsatt dock att det här rör sig om en fardag eller därmed jämställd dag, eljest närmast infallande sådan dag. Att märka är dock att det förhållandet att överlåtelse begäres mycket lång tid i förväg kan utgöra skälig anledning för hyresvärden att förvägra densamma.

En särskild fråga är hur lång tid hyresgästen får dröja med att uppsäga avtalet, för den händelse hyresvärden obehörigen vägrar samtycke till överlåtelse eller underlåter att inom tre veckor ge besked. Det synes ganska klart att uppsägningsmöjligheten icke bör stå hyresgästen till buds hur lång tid som helst därefter. Det torde åligga honom att bestämma sig inom skälig tid. Skulle han efter utgången av sådan tid vilja begagna sig av uppsägningsrätt, har han att inkomma med ny framställning till hyresvärden om överlåtelse.

5,8. VERKAN AV HYRESVÄRDS SAMTYCKE

Härefter skall behandlas de rättsverkningar som uppstår då hyresvärden gett sitt samtycke till överlåtelse av lägenheten.

Enligt motsvarande stadgande (7 §) i 1907 års nyttjanderättslagstiftning inträdde icke därigenom den situation som benämnes substitution utan endast s.k. total sublokation. Man vågade sig icke på att i samtycket inlägga jämväl ett medgivande från hyresvärden att den ursprunglige hyresgästen skulle befrias från att ekonomiskt svara för hyresgästskyldigheterna enligt avtalet. Sådan frihet inträdde endast, om hyresvärden tog »den andre för god i hyresgästens ställe».

Samma ståndpunkt intog hyreslagstiftningskommitténs förslag 1938. Emellertid hade till förslaget fogats en reservation av två hyresgästrepresentanter i kommittén. Däri påpekades, att den förhandenvarande ordningen — enligt vilken krävdes tvenne, från varandra fristående rättshandlingar från hyresvärdens sida för att hyresgästen helt skulle befrias från avtalets skyldigheter — icke låg i nivå med det praktiska livets krav. Detta pekade därhän, att »hyresgästen principiellt befriades från alla förpliktelser enligt avtalet i och med att hyresvärden lämnar sitt samtycke till överlåtelsen, med rätt dock för hyresvärden att uppställa såsom villkor för detta samtycke, att hyresgästen även i fortsättningen svarar för avtalet».[9] Till reservanternas uppfattning anslöt sig departementschefen, och i överensstämmelse därmed utformades stadgandet i propositionen till riksdagen och sedermera i den 1939 antagna ändringen av lagen.[1] Hyresgästen skall alltså »vara fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom, såvida ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor». På denna punkt har 1968 års lagstiftning icke gjort någon ändring.

1968 års hyreslagstiftning skiljer klart i 38—39 §§ mellan en överlåtelse av hyresrätten och en upplåtelse av lägenheten i dess helhet i andra hand. Det är uteslutande i den situationen att hyresrätten överlåtes och att hyresvärden skall äga hålla sig till den nye hyresgästen, i fortsättningen benämnd efterträdaren, för tiden efter överlåtelsen som företrädaren för samma tid blir fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet. Det förut-

[9] Hyreslagstiftningskommittén s. 195 ff.

[1] Prop. 1939: 166 s. 53. Bestämmelse om att hyresgästen sålunda blir fri från sina förpliktelser synes vara speciell för svensk rätt.

sättes givetvis att efterträdaren avser att bli direkt förpliktad gentemot hyresvärden. Enligt 2 § andra stycket kan då krävas att efterträdarens namn antecknas å kontraktet.

Det bör anmärkas, att förbehållet om att företrädaren fortfarande skall svara för förpliktelserna enligt hyresavtalet skall göras i samband med att samtycke till överlåtelsen lämnas. Detta framgår av ordalagen i 38 § att villkoret skall »fogas till samtycket». Ett allmänt förbehåll i själva hyresavtalet bör sålunda icke kunna åberopas för att göra företrädaren ansvarig. Regeln härom torde enligt 1 § sista stycket få anses vara tvingande till hyresgästen-företrädarens förmån.[2]

Ett särskilt fall kan uppstå om efterträdaren träffar sitt avtal med företrädaren i den av denne bibragta tron att företrädaren är fastighetsägare och egentlig hyresvärd, medan så i verkligheten ej är fallet. I praktiken kan man tänka sig denna situation särskilt när fastighetsägaren är en juridisk person, vari företrädaren måhända äger del men som han icke har behörighet företräda. Efterträdaren bör här givetvis kunna draga sig undan hela avtalet, om han får reda på rätta förhållandet och fastighetsägaren ännu ej hunnit ge sitt samtycke till överlåtelsen på vederbörligt sätt. Har detta sistnämnda skett, lär efterträdaren få stå fast vid avtalet. Härav kan dock icke alltid dragas den slutsatsen att hans medkontrahent blir fri från sina förpliktelser enligt avtalet gentemot honom.

1968 års lagstiftning har på förslag av HLS i 38 § tillagt att den tillträdande hyresgästen jämte den avträdande skall svara för förpliktelser enligt hyresavtalet för tiden före överlåtelsen.[3]

[2] Prop. 1939: 166 s. 53.

[3] HLS s. 382. För sin del måste förf. betvivla lämpligheten av ett dylikt stadgande, som säkerligen kan leda till avsevärda opåräknade förluster för den tillträdande hyresgästen. Det torde vara ganska vanligt att exempelvis uttagandet av bränsleersättningar och hyreshöjningar släpar långt efter med relativt stora belopp. Det gäller därvid för den tillträdande hyresgästen att förhöra sig hos hyresvärden angående dylika fordringar men i många fall lär han hesitera inför detta, då han kan vara rädd att därmed väcka ovilja hos hyresvärden mot en tillämnad överlåtelse. En naturligare lösning hade varit att låta hyresvärden uttryckligen förbehålla sig uttagandet av sådana till beloppet fixerade fordringar.

Detta motiveras med att en sådan regel gör det lättare för hyresvärden att acceptera en begärd överlåtelse.

Likställt med det fall att uttryckligt samtycke ges utan förbehåll är det fallet att dylikt samtycke kan statueras genom hyresvärdens konkludenta åtgärder, exempelvis mottagande av hyra utan invändning från efterträdaren. Belägg härför kan hämtas från NJA 1947 s. 121. Här hade överlåtelse skett av en lägenhet utan hyresvärdens uttryckliga samtycke, och hyresavtalet synes vid överlåtelsen ha gällt en tid av nära 1 1/2 år framåt. Hyresvärden hade före överlåtelsen underrättats därom men undvikit att lämna besked. Han hade sedermera utan invändning mottagit förfallande hyra direkt från hyresgästens efterträdare. Underrätten åberopade sistnämnda förhållande och förklarade på grund härav hyresavtalet skola gälla mellan hyresvärden och efterträdarna »såsom hyresgäster». Överinstanserna förklarade blott, utan att särskilt åberopa sättet för hyresbetalningen, att »av omständigheterna i målet måste anses framgå, att hyresvärden sedermera godkänt den sålunda skedda överlåtelsen» och förklarade »hyresförhållande ha uppkommit» mellan honom och efterträdarna.[4]

Tveksamhet kan råda hur det fall skall bedömas att hyresvärden underlåter att efter erhållen kännedom om obehörig överlåtelse av hyresrätt uppsäga hyresavtalet enligt 42 § punkt 2 och därför blir bunden av fortsatt avtal enligt 43 §. Det finns icke skäl att låta en sådan passivitet få så vittgående verkningar att hyresvärdens rätt att hålla sig till den ursprunglige hyresgästen skulle elimineras.[5] Frågan blir då om detta hindrar att efterträdaren kan erhålla vissa rättigheter mot hyresvärden eller rent av i så fall komma att inta samma ställning som om samtycke till överlåtelsen skett med förbehåll att företrädaren fortfarande skall vara ansvarig för hyresavtalets fullgörande.

Den senare ståndpunkten torde överensstämma med NJA 1949 s. 221, där en fastighetsägares passivitet beträffande en överlåtelse ansetts medföra uppkomsten av ett direkt rättsför-

[4] Se även NJA 1958 A 19. I SvJT 1957 rf s. 40 ansågs samtycke ej föreligga. Detta kan ha berott på att hyresvärden tidigare vägrat samtycke.

[5] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 224.

hållande mellan denne och en nyttjanderättshavares efterträdare, så att den senare erhållit en självständig rätt gentemot den förre. Här hade fastighetsägaren icke inom lagstadgad tid uppsagt ett arrendeavtal i ett fall, då han velat åberopa att arrenderätten förverkats till följd av obehörig överlåtelse från arrendators sida. Efterträdaren ansågs ha förvärvat »en även gentemot fastighetsägaren gällande rätt att nyttja det arrenderade området», ehuru företrädaren alltjämt svarade för arrendeförpliktelserna, och följaktligen äga självständigt framställa invändning om att fastighetsägaren försummat uppsäga avtalet inom vederbörlig tid.[6]

Gentemot den betydelse detta prejudikat må tillmätas bör anmärkas att departementschefen vid 1968 års lagstiftning yttrade att företrädarens ansvar för hyresavtalets förpliktelser innebar bl.a., att »en uppsägning som riktar sig mot hyresgästen har verkan även mot den till vilken hyresrätten överlåtits utan samtycke eller tillstånd».[7] Tilläggas bör, att lagrådet i denna fråga också uttalade att »något hyresförhållande mellan hyresvärden och den till vilken hyresrätten överlåtits uppkommer ej». »Värdens underlåtenhet att begära rättelse», fortsätter lagrådet, »kan med andra ord ej medföra, att den som efter överlåtelse sitter i lägenheten blir hyresgäst.»[8] Dessa uttalanden utesluter väl i och för sig icke att en annan tolkning kan accepteras.

Man må beakta, att hyresvärden i förevarande fall — då alltså själva hyresrätten överlåtits och efterträdaren avsett att förplikta sig direkt gentemot hyresvärden — icke bör komma i sämre läge än om han samtyckt till överlåtelsen. Det ställer sig praktiskt olämpligt, om hyresvärden icke får utöva sina befogenheter direkt mot efterträdaren. Företrädaren har ju i dessa fall oftast avflyttat från fastigheten och det skulle kunna vålla

[6] Se också NJA 1948 s. 614. I viss mån i annan riktning synes utgången i SvJT 1957 rf s. 40 ha blivit, där talan i handräckningsmål fördes mot företrädaren efter uppsägning av denne, och bifölls. Detta kan dock ha berott på att överlåtelse av hyresrätten icke ansågs ha ägt rum. Jfr också NJA 1960 s. 408.

[7] Prop. 1968: 191 Bih. A s. 224.

[8] Prop. 1968: 191 Bih. A s. 326.

hyresvärden besvär och rättsförlust att först behöva vända sig mot honom. Enligt de lagregler, som ännu gällde, när 1968 års lagstiftning trädde i kraft, hade hyresvärden generellt förmånsrätt i de lösören som fanns i lägenheten, men detta förutsatte att lösörenas ägare ansvarade såsom hyresgäst.[9]

Ser man åter spörsmålet från hyresgästens synpunkt, är det visserligen riktigt att det nya regelsystemet med möjlighet att genom förhandsprövning utverka överlåtelse av hyresrätt mot hyresvärdens vilja skulle motivera en mera restriktiv inställning till efterträdarens rättsställning.[1] Det förefaller dock som om detta regelsystem icke nödvändigtvis behöver medföra att denne i detta speciella fall icke får en hyresgästs befogenheter mot hyresvärden. Det bleve för övrigt ett ganska egendomligt rättsläge, om efterträdaren endast skulle ha rätt vända sig mot sin företrädare medan hyresvärden hade befogenhet direkt vända sig mot efterträdaren. Accepteras ej detta skulle då följa att efterträdaren också skulle ha möjlighet begagna besittningsskyddsreglerna, ehuru det sätt på vilket han åtkommit lägenheten här kan tala till hans nackdel vid avgörandet av frågan om hyresavtalets förlängning.

Om det icke är fråga om obehörig överlåtelse av hyresrätt utan obehörig upplåtelse av lägenhet i dess helhet i andra hand (s.k. total sublokation) och hyresvärden försummat att uppsäga hyresavtalet, har efterträdaren icke förvärvat någon rätt, på vilken han i sin tur kan grunda några rättigheter mot hyresvärden, utan han är därvid beroende av företrädaren.[2] Å andra

[9] Walins anmärkningar, s. 225, mot förf. s. 103 och 116 i tidigare arbete, torde bero på missförstånd. Förf. har icke menat, att retentions- och förmånsrätt kunde uppkomma utan hyresfordran, ehuru detta på föregående stycke framgår mindre tydligt.

[1] Se härom von Koch i SvJT 1970 s. 761 och Bengtsson s. 71. Jfr här också Walin s. 141, som väl dock icke här, som von Koch synes vilja antyda, trycker på det nya regelsystemet utan på uttalanden i propositionen.

[2] Jfr HP 14 kap. 11 § RB 2: 70: Sedan en hyresgäst avlidit, hade dödsboet låtit en person under lång tid disponera lägenheten. Härom hade hyresvärden erhållit vetskap. Efter uppsägning från hyresvärden begärde dödsboet och den inneboende förlängning. Den senare gjorde gällande

sidan skulle det icke alltid vara riktigt att ställa hyresvärden alldeles rättslös mot efterträdaren i dessa fall. Hyresvärden kunde då bli väsentligt sämre ställd än då överlåtelse av hyresrätt föreligger. Efterträdaren har dock erhållit förmånen att få begagna lägenheten. I avtalet mellan företrädaren och efterträdaren kan säkerligen stundom inläggas en rätt för hyresvärden att direkt kräva efterträdaren. Hithörande frågor torde få avgöras från fall till fall.

5,9. HYRESNÄMNDS TILLSTÅND TILL ÖVERLÅTELSE

För att lindra verkningarna av förbudet mot överlåtelse utan hyresvärds samtycke har genom nya bestämmelser i 1968 års lagstiftning öppnats möjlighet att med hyresnämnds tillstånd få överlåta hyresrätten eller upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Enligt 34 § får hyresgäst, som »ej avser att använda bostadslägenhet» för återstående hyrestid, överlåta hyresrätten till närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd. På motsvarande sätt kan i händelse av hyresgästs död dödsboet få tillstånd till överlåtelse till dödsbodelägare eller annan person som uppfyller dessa krav.[3]

Före 1973 års lagändringar var överlåtelserätten ganska inskränkt, eftersom den var begränsad till fall, då hyresgästen ej var »i tillfälle» använda lägenheten. Det räckte ej med vilket hinder som helst för hyresgästen. Det blev en rätt svår omdömesfråga vilka hinder som skall ha relevans. Fick hyresgästen exempelvis tjänst å annan ort, måste man rimligtvis godkänna hans skäl, ganska oberoende av anledningen till att han sökt

självständig rätt, Stockholms Rådhusrätt ansåg den inneboende sakna talerätt och interventionsrätt. Den självständiga rätten fick prövas i annan ordning.

[3] Tidigare behövdes icke tillstånd för dödsbo att insätta sådan hyresgäst som skäligen kunde tagas för god. Enligt de nya bestämmelserna behandlas dödsbo i princip icke fördelaktigare än annan hyresgäst. Efter hyresregleringens tillkomst 1942 hade dödsbo på sitt sätt kommit i bättre ställning än en vanlig hyresgäst genom att frågan om ogiltigförklaring av en uppsägning kunde komma att bedömas med hänsyn till den persons behov av lägenheten som dödsboet insatt såsom hyresgästens efterträdare. Jfr HLS s. 368.

denna tjänst. Hade han exempelvis utan byte åtkommit en annan lägenhet närmare sin arbetsplats, ansågs det möjligt för honom att överlåta sin tidigare lägenhet till närstående. Även flyttning i samband med pensionering godtogs givetvis.[4] Men däremot ansågs icke föreligga samma skäl att tillåta överlåtelse, då hyresgästen köpt fastighet på samma ort eller av mindre legitimt skäl tagit sin bostad å annat håll, och i praxis vägrades tillstånd i ett sådant fall som då hyresgästen — uppenbarligen av skattetekniska skäl — emigrerat till Schweiz.[5] En diskriminering på detta sätt av de s.k. »skatteschweizarna» kunde dock förefalla diskutabel.

I propositionen, där lagändring föreslogs, framhölls att det vore hyresvärden ovidkommande av vilken anledning hyresgästen ej längre önskade använda lägenheten. Hyresvärdens intresse vore främst knutet till att den samboende kunde godtas som hyresgäst.[6]

Andra fall av förhinder där gränsdragningen blev svår var ändringar i hyresgästens familjeförhållanden. Bortsett från rätten för hyresgästens make enligt 33 § att efter bodelning eller skifte vid äktenskapets eller bogemenskapens upplösning tilldelas lägenheten, kunde exempelvis en uppslagen trolovning aktualisera överlåtelse till den förra trolovade. Men trolovningsförhållandet måste i ett sådant fall styrkas ha varit av fastare art, då risken med trolovning för skens skull eljest blivit stor. I praktiken synes överlåtelse av förevarande slag tidigare ha godkänts av hyresnämnd. Beträffande dessa fall har numera lagen 1973 om ogifta samboendes gemensamma bostad gett samboende ett bättre skydd, framför allt om barn finns i förbindelsen. Är så ej förhållandet, kvarstår ett krav på styrkande att övertagaren är närstående dvs. att äktenskapsliknande förhållande förelegat och att övertagande skett enligt lagen. Hyresvärds eller hyresnämnds tillstånd krävs däremot ej.

[4] HP 34 § 1 st. 5: 71.

[5] HP 34 § 1 st. 1: 70. Jfr M 1262/70 och O 1553/71. Se Prop. 1968: 91 Bih. A s. 148, där det uttalas att det är sociala skäl som motiverar möjligheten till överlåtelse enl. 34 §.

[6] Prop. 1973: 23 s. 165.

Genom lagändringen har det blivit möjligt att oberoende av överlåtarens förhållanden tillgodose en del ömmande situationer å övertagarens sida. Som exempel från praktiken kan anföras att föräldrar bebor en trång lägenhet tillsammans med en dotter, som har ett sjukt barn. Om de har möjlighet skaffa sig en annan lägenhet på orten kan de överlåta den gamla lägenheten på dottern.[7] Ett vanligt fall, särskilt bland invandrare, är att en familj som är släkt med hyresgästens familj flyttar in i dennes lägenhet, varefter hyresgästen erhåller en större lägenhet och kan överlåta den gamla lägenheten till den inflyttade familjen.[8] Här kan emellertid situationen med samboendet och trångboddheten ha uppstått avsiktligt för att kringgå lagen, och anledning kan då finnas att vara mindre liberal med tillstånd, eftersom samboendet icke kan betecknas som varaktigt.

Det avgörande blir i förevarande fall om hyresvärd skäligen »kan nöjas med förändringen». Jämför man härvid med de synpunkter som bör anläggas då det gäller att avgöra, om hyresvärden har skälig anledning vägra samtycke till överlåtelse enligt 32 § andra stycket, må bemärkas att hyresvärden i det här avsedda fallet redan måst finna sig i att den som skall övertaga lägenheten haft bostad i denna. Hans möjligheter till invändningar bör alltså vara mindre. Prövning av lämpligheten av överlåtelse bör ske med hänsyn till den föreslagne hyresgästens kvalifikationer för fullgörande av vårdnadsplikt och hyresbetalning. Om denne icke betraktas som god för hyran, kan säkerhet krävas. Något särskilt krav att överlåtelsen ej skall vålla påtaglig olägenhet för hyresvärden eller annan hyresgäst uppställes ej, i motsats till vad fallet är enligt 35 § vid bytessituationen.

Om exempelvis hyresvärden hänvisar till att han behöver lägenheten för fastighetsskötare, inverkar det ej. Givetvis inverkar icke heller en invändning om att lägenheten behövs för

[7] Se sålunda HP § 34 1 st. 3:71. Jfr 2:70 samt AB 5477/70 och M 1321/70. Fallen rör lagrummets tidigare lydelse.

[8] O 1445/70 (sökandens framställning blev här enligt äldre rätt avslagen). Även när det gäller flyttning till villa, lär väl numera tillstånd meddelas. Jfr HP 34 § 1 st. 4:71.

ett byte, som på ett lämpligt sätt kunde tillgodose bostadssökande.[9] I överlåtelseärendet kan vidare icke prövas huruvida övertagaren har behov av lägenheten — exempelvis om hyresvärden invänder att den är för stor för honom. Uppsägning måste då ske och prövning ske enligt besittningsskyddsreglerna.[1]

Det bör tilläggas, att det ibland kan vara påkallat att göra samtycket beroende av ett villkor, exempelvis att överlåtaren alltjämt skall svara för hyra eller andra ekonomiska förpliktelser. Att tillfoga dylika villkor är uttryckligen medgivet enligt 37 §.

5,10. ÖVERLÅTELSE TILL NÄRSTÅENDE

Rätten att överlåta är emellertid tämligen inskränkt genom att överlåtelsen skall ske till »närstående som varaktigt sammanbor» med överlåtaren. Kravet på samboende är avsett att uppehållas med ganska stor stränghet. Kravet på bevisning har också uppehållits strikt.[2] HLS betonar här, att den till ny hyresgäst föreslagne bör i allt väsentligt ha haft gemensamt hushåll med överlåtaren och jämväl i övrigt brukat lägenheten samfällt med denne. Det blir också ofta en omdömesfråga att med dessa riktlinjer draga en gräns mellan samboende och inneboende. För att garantera att »samboende» tolkas skäligen restriktivt krävs också att det skall vara fråga om en närstående.[3]

Till närstående får räknas den som sammanbott under äktenskapsliknande förhållanden. Detta anges uttryckligen i motiven.[4]

[9] HP 34 § 1 st. 2: 71.

[1] HP 34 § 1 st. 5: 72/73.

[2] HP 34 § 2 st. 2: 72/73.

[3] HLS s. 367. Prop. 1968: 91. Bih. A s. 220.

[4] Det är givet att det på denna punkt ofta kan vara svårt draga gränsen. I ett fall var fråga om en hyresgästs överlåtelse av lägenhet till »fästmö» med vilken han »övernattat» 20 nätter i månaden i den ifrågavarande lägenheten och fyra nätter i annan av honom innehavd lägenhet. Med ändring av hyresnämnds beslut godkände Stockholms Tingsrätt här överlåtelse. Se HP 34 § 1 st. 4: 72/73.

I övrigt räknas främst hit nära släktingar såsom barn, barnbarn och föräldrar. Möjligen bör dit också hänföras husföreståndarinna. Enligt ordalagen i 34 § andra stycket hänföres också dit vid hyresgästs död dödsbodelägare, oberoende av om det rör sig om arvingar eller släktingar. I övrigt synes man dra en snäv gräns då det gäller att bedöma vem som skall betecknas som närstående. I ett fall ansågs sålunda två manliga kamrater, som gemensamt nyttjade en lägenhet och inköpt bohaget till denna, icke såsom närstående.[5] Icke heller bedömdes en 40-årig man som hyrde rum hos en 50 år äldre kvinna och som så småningom kommit att hjälpa henne med alla hushållsgöromål och medgivits disponera hela lägenheten, såsom närstående.[6]

I praxis synes man ganska strängt ha uppehållit kravet på *varaktigt* samboende. Det förefaller som om vid styrkandet av samboendet den omständigheten ofta fått betydelse att den som skolat övertaga lägenheten också innehaft möbler i lägenheten. Innehav av lägenhet på annat håll länder ofta till nackdel. Däremot synes mantalsskrivning eller kyrkoskrivning i överlåtarens lägenhet icke bedömts som nödvändig.

I praxis har närstående till avliden icke betraktats som samboende, även då han under relativt lång tid vistats hos hyresgäst under dennes sista sjukdom för att vårda denne.[7] Å andra

[5] HP 34 § 1 st. 10:71. (Överlåtaren hade här en lägenhet också på annat håll.) Bengtsson s. 64 anför, att »troligen fordras mindre för att anse varaktigt samboende med föräldrar ha förekommit än när det gäller avlägsnare släktingar». För min del har jag icke fått intryck härav av genomgångna rättsfall.

[6] HP 34 § 2 st. 6:71.

[7] Se sålunda HP 34 § 2 st. 3:70 (samboende med syster 5 månader före dennas bortgång, dessförinnan endast sporadiskt), 4:70 (samboende med moder några månader innan modern intogs på sjukhus dessförinnan periodvis), 8:71 (liknande fakta) och slutligen 9:71. I detta sista mål hade en dotterdotter inflyttat till sin mormoder och bott där under ett års tid, varunder dock mormodern i olika repriser under c:a 7 månaders tid varit intagen på sjukhus där hon avled. Stockholms Tingsrätt avslog här med ändring av hyresnämnds beslut dödsboets ansökan om överlåtelse, ett avgörande som förefaller strängt. Jfr nedan s. 127 not 3. Möjligen har Tingsrätten här fäst sig vid att den inflyttande ej medfört några möbler

sidan krävs icke något samboende under en sammanhängande tid, utan villkoret om samboende anses uppfyllt även när avbrott skett — exempelvis på grund av sjukdom — under någon kortare tid.

Ett fall rörde en 19-årig tryckerielev, som de två senaste åren bott hos sin morfader i en stad (Falköping) men som under veckosluten följt med morfadern till annan stad (Göteborg) och då bott i en av morfadern och mormodern förhyrd lägenhet. Sedan båda morföräldrarna avlidit, anhöll dödsboen att få överlåta Göteborgslägenheten till 19-åringen. Hyresnämnden i Göteborg fann att denne varaktigt sammanbott med morfadern och då denne »måste anses ha haft erforderlig anknytning till ifrågavarande lägenhet» kunde den omständigheten att sammanboendet i övervägande grad skett i annan lägenhet ej betaga dödsboen rätt till överlåtelse.[8]

Stundom har också ett avbrott under sista tiden före exempelvis hyresgästens död icke ansetts medföra att sammanboendet brutits. Sålunda har en dotter, som till 14-årsåldern bott hos sin moder men därefter under 4 års tid före dennas död hyrt ett rum 2 minuters väg från modern, där hon blivit mantalsskriven, ansetts sammanboende, då hon haft regelbunden kontakt med modern.[9] Hyresnämnden åberopade att »det i vissa fall måste godtagas, att gemenskapen ej är obruten, exempelvis att familjemedlem tillfälligt eller av särskild anledning bott utanför hemmet». I samma riktning går ett fall, där

till lägenheten. Liknande förhållanden men ännu längre boendetid förelåg i 11/71. Se även 1: 72/73 (fast samboende etablerat men snart avbrutet genom hyresgästs plötsliga död), 3: 72/73, O 213/70, O 882/70, O 1616/70 och M 481/71. Häremot M 488/72 (tillhörigheter kvar i lägenheten).

[8] O 210/71.

[9] HP 34 § 1 st. 7: 71 (AB 4904/69). Då avslag i dylika ärenden meddelats har detta såsom exempelvis i Stockholm (AB 358/70) motiverats med att sökanden »icke i nämnvärd utsträckning brukat lägenheten samfällt med den avlidne».

[1] O 1982/71. Se vidare M 1321/70 (boende kortare tid hos arbetsgivare under sådana förhållanden att besittningsskydd ej uppstod vid anställningens upphörande) och M 945/71 (periodvis boende i lägenheten på grund av arbete å olika orter).

dotter sammanbott med sin far, men kortvarigt månaderna före faderns död bott på annat håll tillsammans med en manlig bekant.[1]

Sådana anledningar å sökandes sida kan vara att arbete motiverar vistelse å olika orter eller vård av närstående å annan ort.[2] Anledningen till det tillfälliga avbrottet kan också föreligga å den avlidnes sida, t.ex. då en närstående flyttat in i lägenheten under den avlidnes sjukhusvistelse men sjukhusvistelsen icke är av permanent karaktär utan det kan bli aktuellt att hyresgästen skall återkomma till lägenheten.[3] Varaktigheten skall m.a.o. enligt uttalande av HLS bedömas efter skälighet.[4]

HLS ställer vidare icke något krav på att varaktigheten skall ha ådagalagts just beträffande den ifrågavarande lägenheten. Sålunda ansågs dödsboet efter en morfader ha rätt överlåta lägenheten till en 17-årig dotterdotter på den grund att hon bott hos morfadern i annan lägenhet från 3-årsåldern till 14-årsåldern och sedan endast några månader före dödsfallet i den lägenhet, som skulle överlåtas.[5] Detta kan förefalla rätt egendomligt, om man ser överlåtelsen från hyresvärdens synpunkt, eftersom det här kommer att röra sig om överlåtelse till person som denne ej alls haft anledning räkna med.

5,11. ÖVERLÅTELSE TILL MAKE OCH SAMBOENDE

Såsom ett specialfall av överlåtelse av hyresrätt gentemot hyresvärdens vilja upptar 33 § hyreslagen rätt för hyresgästs make att, oberoende av om han stått som medkontrahent i hyresavtalet och oberoende av hyresvärds eller hyresnämnds tillstånd, träda i hyresgästens ställe dels om han tilldelats lägenheten genom bodelning eller skifte vid egendomsgemenskapens

[2] HP 34 § 1 st. 1: 71.

[3] O 153/71, där tillståndet motiveras med att det under hela sjukhustiden varit aktuellt, att den sedermera avlidne hyresgästen skulle få lämna sjukhuset och återkomma till lägenheten. Jfr AB 914/71, där överlåtelse vägrades.

[4] HLS s. 367.

[5] AB 3838/69—02.

upplösning genom boskillnad och äktenskapsskillnad eller hyresgästens död och dels om maken vid hyresgästens död blir ensam arvinge efter honom. Likställt med sistnämnda fall får anses vara att hyresgästen testamenterat hyresrätten till maken.[6] Jämlikt 33 § sista stycket har även den som enligt 1973 års lag om ogifta samboendes gemensamma bostad övertagit hyresrätt samma rätt.

För att rätt att övertaga hyresrätt enligt denna lag skall föreligga krävs att äktenskapsliknande förhållande förelegat, att de samboende varit ogifta och att antingen barn funnits i förbindelsen eller att synnerliga skäl talar för övertagandet. Om övertaganderätten icke fastslagits av domstol i process mellan de samboende, kan svårighet här uppstå för hyresvärd att bedöma om sådan rätt föreligger. Föredragande statsrådet har här givit den anvisningen, att förekomsten av gemensamt barn normalt bör medföra att lagen blir tillämplig, medan uttrycket »synnerliga skäl» i de övriga fallen bör tolkas restriktivt. Sådana skäl skulle kunna föreligga om den part som innehar hyresrätten avlidit, om kvinnan är havande med gemensamt barn eller om vid längre sammanlevnad någon av parterna har vårdnaden om barn som inte är gemensamt. På grund av den restriktiva tolkningen av »synnerliga skäl» utgick statsrådet från att i sådana fall, då gemensamt barn ej funnes, frågan om äktenskapsliknande förhållande i allmänhet ej skulle behöva bedömas. Det återstår att se om denna prognos är riktig.[7]

[6] Det finns knappast anledning behandla detta fall annorlunda än de föregående. När det gäller testamente till annan än make torde tillstånd från hyresnämnd krävas enligt 34 § m.fl. regler. Se HP 33 § 1 st 1 72/73. I detta mål, där testamentstagare förde talan om förlängning, var även fråga om huruvida talan borde avvisas på grund av bristande legitimation. Svea Hovrätt ansåg att frågan om testamentstagarens hyresrätt utgjorde del av den sak målet gällde, varför fråga om avvisning ej uppkom. Hovrätten ogillade härefter talan, då hyresvärdens samtycke saknades och fall enligt 33—36 §§ ej förelåg.

[7] Prop. 1973: 23 s. 164. Jfr NJA II 1973 s. 201. Det förefaller kunna vålla hyresvärden åtskilliga komplikationer, att här icke stadgats någon obligatorisk prövning av övertaganderätten, exempelvis genom hyresnämnd. Man må observera, att vid »överlåtelse» till samboende en preskrip-

Det skall emellertid röra sig om lägenhet som »varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas såsom makarnas gemensamma bostad».[8] Det krävs däremot icke att den verkligen begagnats såsom sådan, utan stadgandet blir tillämpligt även om makarna ännu ej hunnit inflytta i lägenheten eller någon av makarna på grund av söndring ej bott där. Det mest praktiska fallet torde vara, att den ena av makarna vid den aktuella tidpunkten lämnat lägenheten på grund av söndring.

Tvekan skulle möjligen kunna uppstå beträffande lägenhet som ena maken hyrt före äktenskapets ingående men som sedan gemensamt nyttjats av båda makarna.[9] Man skulle ju kunna invända, att en överlåtelserätt här skulle träda hyresvärdens rätt för nära, såtillvida som han vid hyresavtalets ingående icke haft anledning räkna med hyresgästens giftermål med åtföljande överlåtelserätt för denne. Att hyresvärden därefter förhållit sig passiv under hyrestiden då han fått reda på giftermålet behövde inte ses som ett hyresvärdens accepterande av förhållandena. Emellertid synes lagbestämmelsen i 33 § hyreslagen inskränka sig till att kräva avsikt hos hyresgästen-maken (eller vid gemensamt hyrande hos makarna) att lägenheten skall användas såsom gemensam bostad. Hyresvärden torde därvid oberoende av egna förutsättningar bli bunden att låta maken träda i hyresgästens ställe och regeln därom är tvingande enligt 1 § sista stycket. Efter tillkomsten av 1973 års lag och därav föranlett tillägg sista stycket av 33 §, kan hyresvärden för övrigt numera bli skyldig acceptera även annan person,

tionstid av två månader enligt 43 § gäller för hyresvärdens rätt att uppsäga avtalet med anledning av överlåtelse. Denna tid räknas från hans vetskap om förhållandet och det är ofta svårt att bedöma när denna vetskap skall anses ha förelegat. Hyresgästen kan för sin del göra ansökan enligt 34 §.

[8] Jfr lagen 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. I NJA 1960 s. 265 bedömdes frågan om en lägenhet skulle anses vara förhyrd för att användas till makars gemensamma bostad. Upplåtelsen avsåg fotoateljé och butikslokal m.m. jämte vardagsrum, sovrum och kök. Butikslokalen hade särskild ingång från gata och upptog jämte ateljén 32 m² av lägenhetens till 78 m² uppgående yta. Fotograferingsrörelsen gav makarna nödtorftig bärgning. Lägenheten ansågs vara affärslokal.

[9] Jfr Walin s. 264.

med vilken hyresgästen påstår att han levt samman under äktenskapsliknande förhållanden.

Däremot omfattas enligt förarbetena [1] icke det fallet, att ena maken vid bodelning anvisats av andra maken förhyrd lägenhet, som de ej brukat eller avsett att bruka gemensamt. Av rent praktiska skäl och ur synpunkten att underlätta ordnandet av makars bostadsförhållanden efter äktenskaps upplösning skulle det visserligen vara motiverat att även inbegripa detta fall. Emellertid torde man ha ansett att hyresvärdens intresse skulle trädas för nära, om en person som hyrt en lägenhet och även begagnat den endast för egen räkning skulle kunna tvinga hyresvärden att här godtaga någon annan som hyresgäst.

Den form av överlåtelse, som i detta sammanhang kan påtvingas hyresvärden, innebär i sin renhet att denne icke kan förbehålla sig att den första hyresgästen fortfarande skall svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt hyresavtalet. Detta förhållande kan givetvis ha oförmånliga ekonomiska konsekvenser för hyresvärden men har ansetts motiverat ur familjerättsliga synpunkter. Tidpunkten för verkan av hyresrättens övergång gentemot hyresvärden har därvid fastställts till den tidpunkt, då denne denuntierats därom. För att inte eftersätta hyresvärdens rätt alltför mycket har emellertid i 33 § tredje stycket andra punkten stadgats, att den tillträdande maken har att jämte den tidigare hyresgästen svara för förpliktelserna före hyresrättens övergång, exempelvis ogulden hyra, värmekostnader och skadestånd, hänförande sig till denna tid. Detta ansvar kan naturligtvis i somliga fall bli så betungande, att rätten för maken att träda i hyresgästens ställe blir ganska litet värd.

Det har vid lagens tillkomst ansetts onödigt att lagfästa hyresgästs makes rätt i förhållande till hyresvärden att sitta kvar i lägenheten under hyrestiden, sedan hyresgästen avlidit eller på grund av söndring avflyttat från lägenheten.[2] Denna rätt har ansetts följa av den starkare rätten enligt 33 § att övertaga hyresrätten. Såsom redan omnämnts i samband med uppsägning, kan make även ha rätt till förlängning av avtalet, då det

[1] HLS s. 220.
[2] HLS s. 222.

uppsagts från någondera sidan och detta även i vissa fall då hyresrätten är förverkad, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom. Härom handlar 47 §.

Förutsättning för att make i förhållande till andra maken eller dennes arvingar skall få övertaga hyresrätten är att han i anledning av boskillnad, dödsfall eller äktenskapsskillnad — i sista fallet eventuellt i enlighet med den familjerättsliga regeln i 2 § i 1959 års lag om makars gemensamma bostad — fått sig hyresrätten tillagd genom bodelning och skifte, något som enligt lagen är möjligt även i det fall att hyresrätten utgör andra makens egendom. Denna regel, som icke skall mera ingående kommenteras här, innebär att lägenheten på makes begäran kan efter äktenskapsskillnad tillskiftas »endera maken», varmed torde underförstås att make framställt begäran härom. Enligt nämnda stadgande skall företräde tillkomma »den make som bäst behöver bostaden, såframt det med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt». Det sista tillägget synes framför allt innebära att hänsyn vid sidan av behovsprövningen kan tagas till ena makens särskilda anknytning till lägenheten, exempelvis om vederbörande bebott lägenheten före äktenskapet eller den utgjort vederbörandes föräldrahem etc. I fråga om behovsprövningen har det vid lagens förarbeten av familjerättskommittén förutsatts att hänsyn skall tagas till om ena maken har möjlighet att hyra annan bostad. I dylika fall kan även den lösningen begagnas, att denne make tillägges den bostad som ingår i bodelningen, under villkor att han avstår från den andra lägenheten till förmån för andre maken.[3]

Rättsfallen på ifrågavarande område har varit tämligen sparsamma. Dock bör noteras NJA 1958 s. 657, där hänsyn togs till att den ene makens anknytning till lägenheten var synnerligen

[3] För åstadkommande av rättvisa mellan makarna synes hinder ej möta att åsätta värde i bodelningen å hyresrätt. Förbudet att mottaga vederlag vid överlåtelse av hyresrätt anses icke lägga hinder däremot.

I NJA 1973 s. 417 hade lägenhet genom bodelning tillagts hustrun mot villkor att hon ställde annan lägenhet av viss beskaffenhet till mannens förfogande. Då detta villkor ej uppfyllts, ansågs bodelningen ha förfallit och vardera parten ånyo få påkalla bodelning i fråga om hyresrätten. Jfr NJA 1964 A 57.

svag. Det rörde sig här om en skilsmässa, där mannen led av en sjukdom, som krävde en god lägenhet, och hustrun fått vårdnaden om de två barnen. Mannen tillades lägenheten främst under motivering att hustrun bott där endast kort tid, medan mannen förhyrt och bebott den före äktenskapet.

En mera säregen situation blev föremål för bedömande i NJA 1966 s. 1. Det gällde här en bodelning mellan makar, som varit gifta med varandra två gånger, första gången i ett 4-årigt barnlöst äktenskap och andra gången i ett äktenskap med två barn, vilket upplösts genom hustruns otrohet och där andra barnet icke ansågs ha mannen till far. För att gardera sig vid andra äktenskapets ingående hade mannen genom äktenskapsförord betingat sig att bostadsrätten till deras lägenhet, som tillagts honom efter första äktenskapet, skulle utgöra hans enskilda egendom. I trots härav ansåg HD med 4 röster mot 1 att bostadsrätten borde tillkomma hustrun, som uppenbarligen hade störst behov därav; mannen befann sig en stor del av året på resor i följd av sitt yrke.

5,12,1. LÄGENHETSBYTE. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Ett särskilt betydelsefullt fall, där hyresnämnd numera kan lämna tillstånd till överlåtelse av hyresrätt, har efter lång tids diskussion upptagits i de nya bestämmelserna och avser den situation, att hyresgästen vill byta till sig annan hyreslägenhet. 35 § medgav redan i sin lydelse genom 1968 års lagstiftning hyresgäst rätt att med nämndens tillstånd »överlåta» hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla »bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet».[4]

[4] Bostadsrätt till annat än bostadslägenhet godkännes ej. Se sålunda Prop. 1968: 91 Bih. A s. 221. Däremot får byte ske till bostad i sådan lägenhet, som icke utgör bostadslägenhet i teknisk mening av den anledning att den icke uppfyller kravet »att till icke oväsentlig del användas såsom bostad». (Bytesrätt föreligger alltså så snart hyresgäst avstår från hyresrätt för att erhålla bostad.) — Beträffande den lägenhet, från vilken byte sker, gäller att den skall vara uthyrd till bostad, ej exempelvis till ateljévåning. Det räcker ej att den faktiskt använts till bostad. Se M 357/72.

Genom lagändring 1970 har denna möjlighet utvidgats till sådana fall då hyresgästen åsyftar att »genom byte erhålla bostad» över huvud taget. Utvidgningen tog framför allt sikte på sådana fall där hyresgästen genom köp av fastighet vill erhålla en annan bostad. HLS hade tidigare icke velat förorda bytesrätt i dessa fall under framhållande av att hyresgästens avsikt i sådana fall i regel vore enbart att nedbringa köpeskillingen för den inköpta fastigheten.[5] Lagändringen synes framför allt ha skett för att en bostadsförmedling som medverkat till statliga lån för en hyresgästs förvärv av egnahemslägenhet i gengäld skulle kunna disponera hyresgästens lägenhet.[6] Genom lagändring 1973 får kommun och kommunalförbund som medverkar till att hyresgäst får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna göra framställning hos hyresnämnd om tillstånd till byte.[7]

I särskild proposition av år 1970 yttrade departementschefen om lagens tolkning:[8] »Jag vill i detta sammanhang uppehålla mig något vid den närmare innebörden av den lagstadgade bytesrätten. Lägenhetsbyte i lagens mening får anses föreligga så snart hyresgästen avstår från sin hyresrätt i syfte att erhålla annan bostad. Det är därvid utan betydelse om hyresgästen avser att flytta in i en redan bebodd lägenhet eller i en inte förut upplåten lägenhet liksom om han lämnar sin lägenhet samtidigt med att han flyttar in i den nya bostaden eller vid ett tidigare eller senare tillfälle. Vidare är det likgiltigt om förfarandet sker i ett eller flera led. Sålunda får byte anses föreligga även om hyresgästen erhåller den nya bostaden från annan än den till vilken han överlåter hyresrätten. Hur de led som inte direkt berör den överlåtande hyresgästen är beskaffade saknar

[5] HLS s. 358.

[6] Se HP 35 § 1 st. 6: 72/73 (före lagändringen) där sådan disposition medgavs då hyresgästen hade befogad anledning erhålla större bostad. Invändning gjordes i målet också om att tillstånd enligt 35 § strede mot 16 § regeringsformen och konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna.

[7] Detta kan medföra risk för att hyresgästen under någon tid kan få betala hyra för båda lägenheterna. (Prop. 1973: 23 s. 134.)

[8] Prop. 1970: 146 s. 12.

betydelse. Däremot förutsätts naturligtvis att överlåtelsen är ett villkor för att han skall få den nya bostaden. Det bör inte vara något som hindrar att bytesreglerna tillämpas även i sådana fall då avtal om förvärv av den nya bostaden skall träffas först vid en senare tidpunkt. Sålunda bör en hyresgäst som avser att för en begränsad tid bosätta sig på annan ort kunna få tillstånd att överlåta hyresrätten, om han genom en sådan överlåtelse kan förvärva en utfästelse att vid återkomsten få en annan bostad.»[9]

Departementschefens uttalande, som ju antyder en mycket extensiv tillämpning av bytesstadgandet, synes få konsekvenser för en del andra situationer där hyresgästen icke genom »bytet» kommer i åtnjutande av hyresrätt, exempelvis då han får bostad hos en familj mot att någon medlem av denna familj erhåller hans lägenhet. Fallet behandlas nedan. En viss oklarhet vidlåter yttrandet att bytesreglerna skulle tillämpas även »i sådana fall då avtal om förvärv av den nya bostaden skall träffas först vid en senare tidpunkt». Det skulle med anledning härav kunna diskuteras, om man härmed icke uppgivit kravet på att överlåtaren av hyresrätten skall erhålla en »motsvarande rätt».[1] Emellertid exemplifieras det citerade uttalandet med det fall, att hyresgästen avser att för begränsad tid bo-

[9] Ifrågavarande uttalande väckte en viss gensägelse hos en ledamot av lagrådet samt i vissa motioner i anledning av propositionen. Man framhöll därvid att stadgandet vore oklart och att enligt vanligt språkbruk byte icke kunde anses föreligga, när en hyresgäst på egen eller av annan förvärvad mark uppför en villa och flyttar in i den. Tredje lagutskottet som behandlade propositionen (jfr dess utlåtande 1970 nr 82 s. 15, 17 och 20), förmenade emellertid att det läte sig förena med lagens ordalag att byte finge anses föreligga så snart hyresgäst avstode från sin hyresrätt i syfte att erhålla annan bostad. Detta utlåtande torde få tilläggas avgörande betydelse, då det gäller »bytesrätt» i förhållande till säljaren av en fastighet, vari hyresgästen tager sin bostad, och i förhållande till bostadsförmedling som möjliggjort statliga lån för honom. (Se tidigare fall HP 35 § 1 st. 2: 74/75.) Det finns knappast någon anledning varför icke detsamma skall gälla i förhållande till bank eller annan långivare som genom kreditgivning medverkat till försäljningen, såsom för övrigt en ledamot av lagrådet påpekat.

[1] Jfr lagrådets uttalande i Prop. 1968: 91 Bih. A s. 327. Jfr NJA 1975 s. 213.

sätta sig på annan ort och därvid genom överlåtelse kan förvärva »utfästelse» att vid återkomsten få en annan bostad. Det kan då ej rimligen räcka med ett framtida avtal om en bostad utan det måste krävas avtal redan i samband med bytet om upplåtelse åt hyresgästen av en bostadslägenhet, om än först från en framtida tidpunkt.

Den lägenhet som hyresgästen avser att inflytta i behöver icke vara bebodd utan kan vara en obebodd lägenhet, som upplåtes till hyresgästen i samband med att han ställer sin lägenhet till förfogande som successionslägenhet.

Och vidare — om blott hyresgästen avser att förvärva en lägenhet till bostad — spelar det ingen roll, om just den person som bor i lägenheten flyttar in i hyresgästens. Det kan följaktligen förekomma att bytet genomföres i triangel eller i en hel kedja av lägenheter där något av leden utgöres av ett villaköp. Det kan också, såsom lagrådet påpekat, inträffa att kedjan icke är sluten, dvs. på ena ytterkanten står någon som utan vederlag erhåller hyresrätt.[2] Byte i lagens mening skulle enligt dess ursprungliga lydelse föreligga i fråga om den som avstår från hyres- eller bostadsrätt och samtidigt erhåller en liknande rätt. Hur det ordnas i led där vederbörande ej är kontrahent skulle som nämnts vara ovidkommande. Den bakomliggande tanken torde ha varit att om överlåtaren icke erhölle en liknande rätt, intresset att få överlåta hyresrätten icke hade samma valör. Vid lagändringen 1970 synes man främst ha syftat, såsom antytts, till att medgiva »byte» i sådana fall då överlåtaren avser att erhålla bostad genom fastighetsköp. Härigenom erhåller ju denne en rätt som t.o.m. är värdefullare än en hyresrätt, nämligen en äganderätt.

Ett praktiskt fall som då kan uppställa sig till diskussion föreligger, när en åldrig ensamstående person önskar överlåta sin hyresrätt i samband med flyttning hem till någon anhörig för att erhålla omvårdnad, men denna flyttning förutsätter att någon inneboende hos den anhörige flyttar ut från denne. Frå-

[2] Se exempelvis AB 4832/71-12 (byteskontrahents fader ställde lägenhet till hyresgästs förfogande).

gan blir då om byte kan genomföras på det sättet, att den utflyttade eller någon annan erhåller lägenheten mot det att något rum upplåtes till överlåtaren genom s.k. partiell sublokation. Det kan synas som om en sådan utväg vore stängd genom att den förvärvade rättigheten måste bestå i en hyresrätt. Det kunde härvid också hänvisas till möjligheten att begära tillstånd enligt 40 § att upplåta lägenheten till den utflyttade eller annan i andra hand. Emellertid synes det svårt att komma ifrån att lagens nuvarande ordalag »bostad» även innefattar det här avsedda fallet.

I praxis har man också redan tidigare accepterat denna ståndpunkt. I ett mål hade hyresgästen, som var 82 år gammal och rörelsehämmad genom trafikolycka, begärt tillstånd till byte som skulle genomföras på det sätt att hyresgästen flyttade hem till en familj med vilken han var släkt för att erhålla vård, varvid familjens dotter skulle erhålla hans lägenhet med hyresrätt.[3] Hyresvärden invände att bytesobjektet hos familjen icke utgjorde sådan under hyresrätt upplåten lägenhet som enligt lag förutsättes för bytesrätt, eftersom den icke var upplåten med självständig rätt för innehavaren. Hyresnämnden ansåg emellertid att »byte förutsätter icke med nödvändighet omedelbar ömsesidighet beträffande subjekten utan får anses föreligga i fråga om den som avstår från hyresrätt och samtidigt erhåller en motsvarande rätt».[4] Man tolkade alltså här »motsvarande rätt» på ett synnerligen extensivt sätt. Rådhusrätten i Stockholm, hos vilken beslutet klandrades, uttalade i korthet att bytesrätt »ej är utesluten av den anledningen att den bostad som erhållits genom bytet utgör en i andra hand upplåten del av en hyreslägenhet». Samma ståndpunkt intogs av hyresnämnden i ett annat mål med den motiveringen att »krav att den nya bostaden skall utgöra en självständig lägenhet har ej uppställts».[5]

[3] HP 35 § 1 st. 5: 71 (AB: 4754/69 i mål mellan Karl Afzelius, hg, och Riddarhusdirektionen, hv).

[4] Jfr Prop. 1968: 91 Bih. A s. 327.

[5] AB 6343/70-07. Att den lägenhet bytessökanden skall erhålla ställes

Den grundläggande förutsättningen för bytet är att hyresgästen har beaktansvärda skäl därför. Det därvid mest iögonfallande skälet är att hyresgästen måste flytta till annan ort på grund av ändrade anställningsförhållanden. [5a] Får han härvid lägenhet å den nya orten oberoende av byte på grund av sin tjänst, torde detta dock medföra att beaktansvärda skäl icke längre kan anses föreligga.[5b]

I dylika situationer förhåller det sig emellertid också ofta så — särskilt om flyttningen äger rum från en större ort till en mindre — att hyresgästen vill byta sin tidigare lägenhet mot en mindre lägenhet på samma ort för att kunna använda den mindre lägenheten vid tillfälliga besök, representation och dylikt å den större orten. I de flesta fall synes sådana framställningar ha blivit avslagna. Så skedde exempelvis då en person som flyttat till Loftahammar från Stockholm önskade byta till sig en mindre lägenhet i Stockholm för att ha som replipunkt där [6] och då en person flyttat från Göteborg till en villa i Skåne men önskade byta till sig en enrumslägenhet i Göteborg dels för att hålla kontakt med vänner, dels för att kunna flytta tillbaka om han icke trivdes i Skåne och dels för att hans fru i

till förfogande av annan person än den som skall inflytta i lägenheten, torde ej ha betydelse (M 1168/72).

[5a] AB 4282/69.

[5b] Men om, såsom ofta inträffar, hyresgästen erhåller kontrakt å lägenhet å den nya orten eller bostadsförmedling där ställer lägenhet till förfogande under förutsättning av byte men innan detta genomförts, kan givetvis icke hyresvärden göra invändning, att hyresgästen redan fått lägenhet. Se HP 35 § 1 st. 6: 71. — Se jämväl HP 35 § 1 st. 9: 70 (hyresgäst i Stockholm fick tillstånd till byte med lägenhet i Karlstad trots att han redan erhållit lägenhet där; skälet synes ha varit att den lägenhet han hade där var för dyr för hans förhållanden) och M 110/73 (avslag, då lägenhet i Malmö av önskat slag stod till förfogande utan byte). Jfr också HP 35 § 1 st. 14: 71 (endast tillfällig bostad på annat håll).

[6] AB 101/70-06. Se jämväl HP 35 § 1 st. 4: 72/73 (person, som bodde i Göteborg, önskade byta en av honom innehavd lägenhet i Linköping mot en i Stockholm för att ha replipunkt där och utvidga sin verksamhet som återförsäljare i Göteborg även till Stockholm).

Göteborg skulle kunna försälja alster av textilkonst.[7] Avslagen blev också en framställning som ej avsåg hyresgästens egentliga hem utan skedde för hyresgästens framtida behov.[7a]

I flera dylika fall har önskemålet även varit att någon anhörig skulle inhysas i den mindre lägenheten. Framställningar i sådana fall har avslagits — exempelvis vid en flyttning från Lund till Ystad[8] och vid flyttning till en villa utanför Göteborg.[9] I senare fallet åberopades representation i Göteborg jämte angelägenheten att genom triangelbyte även lösa andra personers lägenhetsproblem såsom skäl. Såsom stöd för sitt ogillande yttrade hyresnämnden här, att sökandens påstådda behov av en extra lägenhet för representation m.m. vid sidan av ordinarie familjebostad icke utgjorde tillräckligt skäl för tillstånd till byte och att endast sökandens egna skäl i förevarande sammanhang borde beaktas. En liknande framställning blev även avslagen i ytterligare ett fall.[1]

I några dylika fall har emellertid framställningar om byte beviljats. Så har skett i fråga om en flyttning från Lund till en bostadsrättslägenhet i Malmö, där hyresgästen önskade byta lägenheten i Lund mot en enrumslägenhet på samma ort under åberopande av att han behövde en »kontaktlägenhet» för att utöva verksamhet dels med forskning med anknytning till universitet, dels med undervisning och dels för kontakter i samband med övervakningsuppdrag i Lund.[2] I beslutet angavs

[7] O 1416/70, M 984/70.

[7a] HP 35 § 1 st. 3 74/75 (AB 4861/74) (hyresgästen bodde hos sin sjuke make i en annan lägenhet för att vårda denne men ville byta sin egen lägenhet mot en mindre att begagnas efter makens död).

[8] M 581/70.

[9] O 1624/69, O 790/70. Se även HP 35 § 1 st. 7: 71 (hyresgästs behov av lägenhet för övernattning godtogs ej). I fallet förelåg också uppsägning från hyresvärd, som ville upplåta lägenhet åt fastighetsskötare, och det ansågs att förlängning på grund härav skulle komma att avslås, om bytes-kontrahenten erhöll lägenheten. Detta sistnämnda synes i bytestvisten ha tillagts betydelse som en påtaglig olägenhet för hyresvärden, något som kan förefalla diskutabelt. Jfr Bengtsson s. 66 not 17.

[1] O 1569/69.

[2] M 1112/70.

bland annat att »intet motsäger att i begreppet bostad bör innefattas även sådana funktioner som angivits av sökanden». I ett annat ömmande fall godtogs även ett byte av förevarande slag då hyresgästen på grund av sin makes anställning skulle flytta till Pakistan. Hon led av en svårbehandlad diabetes, vilket gjorde att hon måste vara beredd att med kort varsel intagas på sjukhus.[3] Då risk förelåg att hennes hälsa kunde försämras av klimatet i Pakistan, så att hon måste återvända till Sverige med kort varsel, och ett behållande av den trerumslägenhet hon hyrde skulle medföra för hög hyra under utlandsvistelsen, godtogs bytet till en mindre lägenhet (i Göteborg).[4]

När det gäller flyttning inom samma ort kan givetvis också ändring av arbetsplats inom orten vara ett skäl som är värt att beaktas, om än icke med samma styrka.[5] De oftast förekommande fallen på ifrågavarande område är när åldriga personer vill byta till en lägenhet som är närmare belägen någon anhörigs bostad. Syftet är härvid att de lättare skall kunna komma i åtnjutande av hjälp och vård vid behov. Framställning beviljades sålunda beträffande 82-årig hyresgäst, som genom byte skulle erhålla endast 5 minuters gångavstånd till en dotter.[6]

I åtskilliga andra fall har hyresgästen velat motivera ett tilltänkt byte med personliga hälsoskäl. Alltmer vanligt är sålunda, att hyresgästen eller någon medlem av hans familj blivit invalidiserad genom trafikolycka och att han därför eftersträvar en lägenhet som är bättre anpassad för hans invaliditet. Bytesframställningar, motiverade av hyresgästs hälsotillstånd, har ofta bifallits.[7] Det har även förekommit, att byte beviljats på grund av starka motsättningar mellan hyresvärd och hyresgäst, som medfört psykiska påfrestningar för hyresgästen eller hans

[3] O 1287/69.

[4] Jfr M 1394/71 (behov av övernattningsbostad i Malmö vid resor godtaget för familj med villa i Höllviksnäs) och M 1433/71. Häremot M 126/72 (oregelbundna arbetstider ej skäl för övernattningsbostad) och M 438/72 (vistelse på viss ort varannan vecka ej skäl för byte).

[5] AB 4912/69-10.

[6] AB 3479/69-01.

[7] AB 2889/70-11 (hyresgästs depression) och AB 5379/70-10 (hög ålder). M 1271/71 (psykiska besvär).

barn. Här befinner man sig dock på ett gränsområde där det kan sägas att hyresgästens problem får lösas med andra medel mot hyresvärden.[8]

Men i många dylika fall har framställning om byte avslagits. Så har exempelvis skett när hyresgästen åberopat att han ville ha en mera lugnt belägen bostad i Göteborg, eftersom han i sin lägenhet där lidit av sömnbesvär till följd av störande busstrafik på intilliggande gata[9] och när en läkare i Malmö och hans hustru, som var sjuksköterska, önskade byta en 2-rumslägenhet mot en 4-rumslägenhet, eftersom båda makarna hade jourtjänst och behövde var sitt sovrum för att kunna sova ostört.[1] I ifrågavarande fall synes hyresnämnden ha varit väl restriktiv.

I ytterligare några andra fall har det rört sig om mycket gamla personer som vistats på sjukhus långa tider, men där av denna anledning misstanke kunnat föreligga att bytet i själva verket mest förestavats av hänsyn till byteskontrahenten och där därför framställningen följdriktigt avslagits.[2]

Anmärkas kan i detta sammanhang också att sådana skäl som att hyresgästen uppgivit sig lida av otrygghet i sin lägenhet, emedan han bott granne med en alkoholskadad man, vars »suparbröder» ofta anträffats i trappuppgången, och att inbrott ofta förekommit i huset, icke ansetts innefatta beaktansvärda skäl för byte.[3]

Att hyresgästen vill skaffa sig en väsentligen förbättrad bostadsstandard utgör också ett beaktansvärt skäl för byte. På denna grund har också byte beviljats i fall som gällt byte till en bostadsrättslägenhet.[4] Vidare föreligger givetvis bytesskäl, då hyresgästens familj utökats, så att bostaden måste anses för trång. Likaledes föreligger i det omvända fallet skäl att till-

[8] O 388/72.

[9] O 843/71.

[1] M 580/70.

[2] HP 35 § 1 st. 1: 71.

[3] M 980/71.

[4] Se M 977/71 och HLS s. 359; jfr angående sådant byte även tredje lagutskottets utlåtande 1970: 82 s. 20.

godose en hyresgästs önskan om en mindre lägenhet då han blivit pensionerad eller fått sin ekonomiska ställning försämrad. Exempel härpå utgör ett fall, där en hyresgäst med en hyra om 200 kr. i månaden och en nettoinkomst på praktik av spädbarnsvård om 276 kr. i månaden medgavs byta till en lägenhet med en hyra av 60 kr. i månaden.[5] Ävenså har byte godkänts då hyresgäst efter flera års väntan i bostadskön genom bostadsförmedlingen måst hyra en för hans förhållanden dyrbar lägenhet med hänsyn till risken att bli utan bostad och sedan begärt att få byta den till en väsentligt billigare lägenhet, under åberopande av att hans fästmö därigenom kunde sluta arbeta och familjen skaffa sig barn.[5a] Hyresgästen hade här endast ca ett år innehaft lägenheten. De ekonomiska förhållandena bör bedömas med hänsyn till den ekonomiska förmågan hos det hushåll som skall bebo lägenheten.

En särskild fråga som också kan sägas hänföra sig till hyresgästens förhållanden och därför kan ifrågasättas influera å hans bytesrätt, är spörsmålet om hänsyn skall tagas till om hyresgästen begärt ekonomisk gottgörelse vid bytet. Tredje lagutskottet [6] har uttalat sig för att tillstånd till bytet i sådana fall bör vägras. Detta kan emellertid icke utläsas ur lagtexten, och en vägran finge väl här i främsta rummet anses motiverad av allmänpreventiva hänsyn. En dylik synpunkt har möjligen föresvävat hyresnämnder i några fall då av hyresgästens egna uppgifter framgått att han tidigare begärt ersättning för överlåtelse av hyresrätten och då han enligt fastighetsägarens uppgifter begärt sådan ersättning även vid bytet; hyresnämnder har vid nu angivna förhållanden ansett att fastighetsägaren hade skälig anledning vägra samtycke till bytet.[7] Möjligen kan

[5] M 1264/70.

[5a] HP 35 § 1 st. 2: 71. Ett ganska unikt fall förelåg i O 2239/71 (hyresgäst, som hade möjlighet erhålla lägenhet på annan ort utan byte, åberopade som skäl för byte att han genom detta skulle få möjlighet överlåta en del inventarier i lägenheten, avpassade för denna, men hans önskan avslogs).

[6] Utlåtande 1968 nr 50 s. 87, Walin s. 151.

[7] M 1407/69 och M 778/71.

hävdas att hyresgästens skäl till bytet är mindre beaktansvärda, om han icke vill genomföra bytet utan gottgörelse.

Vid avgörandet av frågan, huruvida beaktansvärda skäl å hyresgästens sida föreligger, bör hänsyn också tagas till om fastighetsägaren ställer annan lägenhet till hyresgästens förfogande med vilken denne skäligen kan åtnöjas. Om fastighetsägaren anvisar en annan lägenhet som enligt hans mening motsvarar de behov som åsyftas med begärt byte, torde hyresnämnden ha att ingå i prövning av det gjorda erbjudandet och efter jämförelse med den tilltänkta byteslägenheten bedöma om den erbjudna lägenheten tillgodoser de beaktansvärda intressen som föranlett begäran om byte.[8] Enligt praxis torde rätt stora krav härvid kunna ställas.[9] Hyresgästs skyldighet att härvid acceptera en dyrare lägenhet blir då mycket beroende på hans förmåga att betala en högre hyra. Om sålunda bytessökanden har skäl att erhålla en billigare lägenhet är det en sådan, som skall ställas till förfogande. Det kan icke anses tillräckligt, att en dyrare ställes till hyresgästens förfogande, även om förhållandena är sådana, att hyresgästen skulle kunna få kommunalt bostadstillägg, som utjämnade skillnaden i hyra mellan lägenheterna.[1]

Även om ett i och för sig beaktansvärt bytesanspråk föreligger, som enligt 35 § hyreslagen rimligen måste godtagas, kan byte sålunda hindras genom acceptabel ersättningslägenhet. I ett fall har byte vägrats då bytessökanden, som var 85 år gammal, avsåg att flytta till ett hus med tillgång till hiss men en lägenhet på nedre botten i stället kunde ställas till sökandens förfogande, trots att den erbjudna lägenheten hade vissa nackdelar i förhållande till den lägenhet med vilken byte begärdes.[2] Någon hänsyn till intresset för byteskontrahenten att

[8] Det synes dock förekommit att hyresnämnd, särskilt i Stockholm, finner sig sakna anledning ingå i prövning av byteslägenhet som hyresvärden erbjuder. Se sålunda AB 5477/70.

[9] Se AB 4282/69 (ersättningslägenhet kunde ej ställas till förfogande inom rimlig tid).

[1] O 813/70.

[2] HP 35 § 1 st. 1: 70. Jfr också 12: 71 och 7: 72/73 (delning av lägenheten kunde genomföras).

komma till bytessökandens lägenhet tages följaktligen icke. Å andra sidan har det förekommit att byte beviljas om hyresgästen har beaktansvärda skäl trots att hyresvärden ställt annan lägenhet i samma hus till förfogande, vars hyra var lika väl anpassad till hyresgästens ändrade ekonomiska förhållanden som byteslägenhetens.[3] Avgörande för tillståndet bör vara den aktuella bytessituationen. Den omständigheten att hyresgästen tidigare avvisat hyresvärdens erbjudanden om lägenheter som kunnat tillgodose vissa kända önskemål från hyresgästens sida är utan betydelse.[4]

Att hyresgästens tilltänkta byteskontrahent av hyresvärden erbjudes lägenhet eller eljest kan erhålla sådan, kan i och för sig omintetgöra bytet, om denne ångrar sig eller om hans hyresvärd vägrar bytet och denna vägran icke kan ersättas av tillstånd. Möjligheten för byteskontrahenten att på denna väg erhålla lägenhet skall i princip icke influera å hyresgästens tillstånd, om i övrigt beaktansvärda skäl å hans sida föreligger. I dylika fall har tillstånd till byte givits.[5] Jämställt härmed blir det fall att hyresvärden erbjuder lägenhet icke åt byteskontrahenten men åt annan person i den byteskedja, som skall möjliggöra bytet.

Det sagda medför också, att om en hyresgäst utan byte i den allmänna marknaden kan erhålla lägenhet å den ort dit han

[3] HP 35 § 1 st. 2,3 och 11: 70, 12—13: 71 och 3: 72/73 (i sista fallet medgavs hyresgäst, som hyrt bostad för styvdotters räkning, byte enligt 35 §, så att styvdottern skulle få hyresrätt till billigare bostad i byteskontrahentens lägenhet). Se även 5: 72/73, AB 3496/69 och 3479/69.

[4] HP 35 § 1 st. 4: 70.

[5] HP 35 § 1 st. 10 (Stockholms Rådhusrätt) och 11 (Stockholms Tingsrätt) : 71. Jfr dock annan utgång i 6: 70 (bytessökandens framställning om byte lämnades utan bifall under förutsättning att hyresvärden ställde viss av honom erbjuden lägenhet till byteskontrahentens förfogande). Utgången motiverades med att om byteskontrahenten icke ville godtaga erbjuden lägenhet, hyresnämnden borde ingå i prövning av hans skäl och därvid kunde beakta styrkan av de skäl hyresvärden kunde åberopa för att ej vilja medverka till byte. Detta skäl var att en av de tre fastighetsägarna, som var handikappad och skulle överta fastighetens skötsel, behövde lägenheten. Avgörandet synes diskutabelt.

vill flytta, så kan han icke anses ha beaktansvärda skäl till byte.[6] Detta kan influera å ställningen för en byteskontrahent, som, om hyresgästens ort är en s.k. bristort, ur denna synpunkt å sin sida kan ha verkligt beaktansvärda skäl för byte. Det är en konsekvens av lagens ståndpunkt att hänsyn endast skall tagas till hyresgästens egna skäl. Sålunda har byte vägrats mellan Stockholm och Karlskoga, då enligt uppgift från bostadsförmedlingen i Karlskoga godtagbara lägenheter för bytessökanden funnits tillgängliga därstädes; i fallet medverkade dock till utgången även andra omständigheter, såsom bytessökandens höga ålder, och den omständigheten att bytesansökningen kunde anses tillkommen främst av hänsyn till byteskontrahenten, som var dotterson till bytessökanden.[7] Likaså har tillstånd vägrats till byte mellan två hyresgäster i samma hus, då den ena hyresgästen hade beaktansvärda skäl för att erhålla en större lägenhet på grund av utökning av familjen, men den andra hyresgästen icke ansågs ha sådana skäl.[8] Därest bytessökanden kan erhålla byteskontrahentens lägenhet utan byte, t.ex. genom att denne förverkat sin hyresrätt och hans hyresvärd går med på att bytessökanden får den, bör ej heller byte beviljas.

Det ligger vikt vid att bytet verkligen förestavas av bytessökandens egna skäl och ej främst motiveras av byteskontrahentens situation. Sålunda har byte vägrats, då det verkliga skälet synes ha varit att hjälpa byteskontrahenten, som var son till bytessökanden, att skaffa sig en lägenhet med vilken han kunde byta till annan ort. Bytessökanden hade åberopat, att hon önskade en billigare lägenhet men skillnaden i hyra ansågs alltför obetydlig för att tillmätas betydelse i ärendet.[9] Densamma blev utgången i ett annat fall och av samma anledning. Bytessökanden sökte här åstadkomma ett triangelbyte, enligt

[6] Om detta skall gälla även lägenhet hyrd i andra hand är tveksamt. Jfr dock M 1131/71.

[7] HP 35 § 1 st. 7: 70.

[8] HP 35 § 1 st. 8: 70.

[9] O 760/70.

utsago för att få bostad närmare sin moder och vara henne till hjälp, men det verkliga skälet ansågs vara hänsyn till byteskontrahenten.[1]

Motiven framhåller att »att beakta är endast om hyresgästens egna bytesskäl är starka nog» och att »tyngden av hyresgästens skäl får bedömas endast utifrån hans personliga förhållanden».[2] Sålunda skall den omständigheten att bostadsförmedling anvisat byteskontrahent annan bostad och alltså har ett intresse i bytets genomförande, icke i och för sig medföra större skäl för byte. En annan sak är att detta intresse har motiverat att kommun, vars bostadsförmedling medverkat till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, enligt 35 § tredje stycket 1973 fått en självständig rätt att oberoende av hyresgästen ansöka om tillstånd till byte, dvs. till insättande av viss efterträdare till hyresgästen i den lägenhet denne lämnat.[3] Icke heller det förhållandet att det tilltänkta bytet ingår i en byteskedja vars brytande skulle medföra olägenhet för ett flertal bostadssökande skall i och för sig medföra större skäl för byte. Det återstår emellertid att se om dylika restriktiva aspekter i praktiken kommer att vidhållas i hyresnämndspraxis.

Över huvud taget blir det en allmän fråga vilken hänsyn som skall tagas till mera allmännyttiga eller sociala synpunkter vid bedömningen av om beaktansvärda skäl å hyresgästens sida föreligger. Ofta är naturligtvis hyresgästens individuella skäl av den art att även det allmänna kan sägas ha intresse av att det tillgodoses. En anpassning av bostäders storlek efter familjens storlek och av bostäders belägenhet efter arbetsplatsens ligger sålunda också i det allmännas intresse. Ett annat sådant tänkbart fall är att hyresgästen å sin sida åberopar risken för en kommande sanering av fastigheten som skäl för byte. Frågan blir då om detta skäl skall röna beaktande så att hyresvärden icke finge motsätta sig att acceptera en byteskontrahent

[1] AB 1251/70-06.
[2] HLS s. 360.
[3] Angående tidigare rätt HP 35 § 1 st. 1: 74/75.

som vore mera villig att taga en dylik risk och kanske icke funne så stor olägenhet att flytta vid en senare tidpunkt.

Då det vidare gäller anpassning efter hyresgästens ekonomi, kan det beträffande de områden, där alltjämt bostadsbrist råder, sägas vara viktigare ur allmän synpunkt, att bostadsutrymmena minskas alltefter minskade inkomster än att de ökas vid stigande inkomster. Det lär knappast kunna undvikas, att dylika allmänt bostadspolitiska synpunkter i vissa fall kan ge tyngd åt de personliga skäl hyresgästen åberopar som skäl för byte.

5,12,3. PÅTAGLIG OLÄGENHET FÖR HYRESVÄRDEN

Bytet får emellertid, om tillstånd skall givas, icke heller medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden. Frågan uppstår då hur detta krav förhåller sig till kravet i 34 § angående överlåtelse till samboende, att hyresvärden »skäligen kan nöjas med förändringen». I motiven uppges att i detta krav »ligger bl.a. att den som hyresgästen vill sätta i sitt ställe skäligen skall kunna tagas för god såsom hyresgäst».[4] Liksom då det gäller överlåtelse till samboende torde vid byte i främsta rummet hänsyn tagas till efterträdarens förmåga att vårda lägenheten och iaktta ordning och skick och därjämte till hans betalningsförmåga.[5] Meningen synes emellertid ha varit att i bytesfallet uppställa ytterligare särskilda krav. I samboendefallet har uttalats, att »prövningen av lämpligheten kan ske huvudsakligen utifrån den föreslagne hyresgästens personliga kvalifikationer».[6] Detta motiveras med att det här i regel ej är svårt att bedöma dennes lämplighet, eftersom »någon påtaglig ändring i yttre mån ej sker genom överlåtelse å samboende». Huruvida detta uttalande är uttryck för en riktig tanke är tveksamt. Särskilt då det gäller större hyreshus, torde det ofta vara svårt att bedöma samboendes lämplighet som hyresgäst.

[4] HLS s. 358, jfr s. 366.

[5] Se härom bl.a. HP 35 § 1 st. 12: 71 (betalningsförmåga bedömdes med hänsyn till den ekonomiska förmågan hos det hushåll, som skulle bebo lägenheten) och 35 § 1 st. 5: 72/73. Se även M 1823/71.

[6] HLS s. 366.

Beträffande de särskilda kraven i bytesfallet betonas till en början att hyresvärden här måste ha tillgång till betryggande upplysningar om den föreslagne hyresgästens kvalifikationer samt att det bör åligga hyresgästen att förebringa utredning därom, därvid dock bostadsförmedling som förmedlat bytet kunde stå till tjänst.[7] Det rör sig härvid till en början om ett bevisprövningsspörsmål. Men därutöver förklarar nu HLS att »även om en person i och för sig skäligen kan godtagas såsom hyresgäst kan det likväl finnas befogad anledning för hyresvärden att motsätta sig bytet.» Som ett första exempel, där bytet säges »vålla påtaglig olägenhet för hyresvärden eller annan hyresgäst» anges, att »en i huset boende haft hyresvärdens utfästelse att vid närmaste tillfälle få flytta till ledigbliven lägenhet».[8] På denna punkt vägrade emellertid departementschefen att acceptera hyreslagstiftningssakkunnigas ståndpunkt, i det han förklarar, att han icke kan ansluta sig till »de sakkunnigas uppfattning att intresseavvägningen bör ske under hänsynstagande även till önskemål från annan hyresgäst som bor i huset».[9] I lagen upptogs därför blott påtaglig olägenhet för hyresvärden såsom ett skäl mot byte och icke påtaglig olägenhet för »annan hyresgäst». Den s.k. uppflyttningsrätten för hyresgäster inom samma hus, som tidigare tillämpats på hyresmarknaden och av bostadsförmedlingarna framför allt i Göteborg, accepterades sålunda icke.[1] Ändringen kan säkerligen komma att föranleda en del tvekan om gränsen mellan sådana fall som ensidigt skall anses vålla olägenhet för annan hyresgäst och sådana som därjämte vållar olägenhet även för hyresvärden. Indirekt kan hyresvärden givetvis i de flesta fall ha olägenhet av att icke få ordna efter sina önskemål beträffande sin fastighet.

Med anledning av vad som förekommit vid lagens stiftande synes man endast ha att taga hänsyn till sådana olägenheter

[7] HP 35 § 1 st. 3: 71 (den föreslagne hyresgästens son hade anpassningsproblem).

[8] HLS s. 359.

[9] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 221.

[1] HP 35 § 1 st. 4: 71.

för andra hyresgäster som är av den objektiva och allmänna karaktär att de kan sägas utgöra en olägenhet även för fastighetsägaren som sådan. På denna väg skulle tillstånd kunna vägras en barnrik familj att få bostad i ett hus där företrädesvis äldre personer bor, trots de allmänt sociala skäl som i nutiden talar för tillgodoseende av barnfamiljer.[2] Även bedrivandet av viss verksamhet, förenat exempelvis med buller, i en bostadslägenhet kan understundom icke blott vara till förfång för övriga hyresgäster utan också helt allmänt för husets nyttjande på ändamålsenligt sätt och dess möjligheter att ge sin ägare godtagbar avkastning. Såsom exempel kan här anföras pianospelning, som är till olägenhet för i huset boende,[3] men knappast hållande av hund, som skäller.[4]

Vidare torde icke kunna godkännas en hyresvärds vägran att låta en äldre person byta bort lägenhet i saneringshus till yngre familj av det skäl att det sedermera kan bli svårare att vid saneringen få bort den nya hyresgästen.[5] Icke heller kan godtagas en hyresvärds vägran att såsom byteskontrahent i en trerumslägenhet acceptera en ensamstående person under framhållande av att det därmed bleve större risk för att främmande personer inhystes i lägenheten.[6]

Icke heller kan godkännas en hyresvärds påstående, att han behöver en byteslägenhet för att bereda bostad åt fastighetsskötare eller personer, vilka han ämnar evakuera från andra fastigheter som han äger och som han vill modernisera,[7] eller att fastighetens ifrågasatta försäljning menligt kan påverkas av det tilltänka bytet.[8] Icke heller kan invändning om att byte

[2] O 823/70. Praxis synes dock ofta gå i motsatt riktning. I exempelvis HP 35 § 1 st. 11: 71 meddelades tillstånd till byte med barnfamilj. Se också AB 5477/70 (anfört ovan s. 123), O 199/70 och 151/72. Jfr L 206/71 (hyresvärds invändning om att hus framför allt var avsett för barnfamiljer godtogs ej, utan ensamstående fick inflytta).

[3] AB 4370/69.

[4] M 1271/71.

[5] AB 4370/69. Jfr HP 35 § 1 st. 14: 71.

[6] M 430/70 och M 1610/71.

[7] M 1057/70.

[8] M 788: 70. Jfr M 357/72 (påtaglig olägenhet för hyresvärden av byte

försvårar för hyresvärd att tillgodose bostadspolitiska riktlinjer godkännas.[9]

Till slut skall här några allmänna frågor rörande bytesrätten beröras. Det kan förekomma att hyresgäst vid byte önskar sätta två nya hyresgäster i sitt ställe. Denna situation förelåg i ett fall, där hyresgästen till en sjurumslägenhet önskade byta denna mot en mindre lägenhet, varvid dennas innehavare jämte en väninna till henne skulle övertaga sjurumslägenheten.[1] Tingsrätten i Göteborg, där hyresnämndens tillstånd till bytet överklagades, uttalade därvid, att bytesbestämmelserna tillkommit för att en hyresgäst lättare skall kunna anpassa sin bostad efter ändrade förhållanden, och fann det förenligt med detta syfte, att en hyresgäst är oförhindrad att sätta mer än en hyresgäst i sitt ställe, varvid den olägenhet som därigenom kunde uppkomma för hyresvärden finge beaktas vid avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen.

5,12,4. SÄRSKILT OM KOPPLADE AVTAL M.M.

En särskild fråga är vilken betydelse det har att bytessökandens lägenhet upplåtits genom s.k. kopplat avtal. Sådana fall hade ursprungligen i HSL:s förslag undantagits från bytesrätt. Man uttalade dock att bytesrätt skulle kunna förekomma, då kopplingsklausulen icke längre utgjorde ett absolut hinder för förlängning av hyresavtalet.[2] Detta inträffar framför allt då hyresförhållandet varat i tre år och det icke rör sig om s.k. kvalificerade tjänstebostäder. Departementschefen ansåg emellertid, att hyresgästens rätt i dessa fall icke borde regleras genom en undantagsregel utan att hans ställning i besittningsskyddshänseende borde beaktas vid prövning av begäran om tillstånd till överlåtelse av lägenheten.[3] I praxis har ofta före-

ansågs föreligga, då lägenheten icke uthyrts som bostad utan som ateljévåning, eftersom hyresvärden kunde komma att åläggas åtgärder efter föreläggande av byggnadsnämnd, om den uthyrdes som bostad).

[9] HP 35 § 1 st. 4: 70.

[1] HP 35 § 1 st. 2: 72/73. (O 1693/71.)

[2] HLS s. 358.

[3] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 222.

kommit att ett bytesärende i dessa fall löpt parallellt med ett besittningsskyddsärende, sedan hyresvärden uppsagt avtalet.

Därvid har bytesrätten beträffande kopplade avtal i nämnda fall vållat viss tvekan. Ett fall avgjordes av hyresnämnden i Stockholms län, varvid ordförandens röst blev utslagsgivande.[4] Ordföranden uttalade, att hyresvärden i fallet, AGA, som hade mycket stort behov av bostäder för sina anställda, trots detta i enlighet med tidigare avgörande icke visat synnerliga skäl för att hyresgästen i en antagen besittningsskyddssituation icke skulle kunna erhålla förlängning av avtalet. Han förmenade emellertid att hyresgästens besittningsskydd av lagstiftaren tilllagts större betydelse än hyresgästens intresse av att få byta lägenhet. Följaktligen behövde icke besittningsskyddet nödvändigtvis medföra bytesrätt. Ett byte, varigenom en av bolagets lägenheter övertogs av annan än anställd, måste anses medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden. I ett senare mål, avgjort av Stockholms Tingsrätt, blev utgången emellertid med en enhällig mening en annan.[5] Tingsrätten fann icke något direkt stöd för uppfattningen att lagstiftaren beträffande tjänstebostäder med fullt besittningsskydd avsett att i en bytessituation lämna hyresvärdens intresse större utrymme än vad gällde bostadslägenheter i allmänhet. I målet, som rörde en anställd hos Metallverken, ansågs icke visat att bytet skulle innebära olägenhet för hyresvärden »ur fastighetsförvaltarsynpunkt med hänsyn till bolagets förhållande till andra hyresgäster eller av annan sådan anledning, som icke har sin grund i de omständigheter, som bedömts i besittningsskyddsfrågan». I följd härav gavs tillstånd till bytet. Den i detta sistnämnda rättsfall framkomna ståndpunkten torde vara den mest acceptabla och torde väl bäst överensstämma med departementschefens ovannämnda synpunkt att »hyresgästens ställning i besittningsskyddshänseende borde beaktas», utan att någon differentiering gjordes.

[4] HP 35 § 1 st. 5: 70.

[5] HP 35 § 1 st. 8: 71. Se även AB 483/69 (änka efter anställd hyresgäst tilläts byte men med villkor att byteskontrahenten, som var ensamstående, i sin tur ej skulle få byta).

En annan mera allmän fråga är vilken betydelse en klausul i ett hyresavtal om rätt att överlåta lägenhet vid ömmande omständigheter som exempelvis sjukdom bör ha på frågan om tillstånd till byte. I allmänhet torde viss hänsyn böra tagas därtill.[6]

Hyresgäst som övertagit lägenhet genom byte synes icke såsom vid annan överlåtelse ha rätt till trappning av hyran i fråga om tidigare hyresreglerade lägenheter. Han kan alltså här inte åberopa den tidigare hyresgästens rätt.[7]

5,12,5. SÄRSKILD INSKRÄNKNING I BYTESRÄTTEN

Enligt 35 § första stycket tredje punkten gäller viss restriktion i fråga om bytesrätten, då bytessökanden erhållit lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år. Tillstånd till nytt byte får då lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Motiveringen till restriktionen är givetvis att hyresvärden ej skall behöva finna sig i alltför ofta återkommande byten. Enligt propositionen ges som exempel på synnerliga skäl att »hyresgästen till följd av dödsfall i familjen eller på grund av annan oförutsedd händelse önskar få en mindre lägenhet eller flytta till annan ort».[8]

I praxis synes denna regel relativt ofta bli aktuell. Sålunda har byte beviljats vid hyresgästens giftermål.[9] Så har också skett, då hyresgäst hade en allergisk dotter, som vållades olägenhet av »i fastigheten uppkomna förhållanden» genom att i fastigheten hystes hundar som transporterades i hissen.[1] I anledning av att mannen i en hyresgästfamilj, bestående av makar och ett tvåårigt barn i Göteborg, fick ett till tiden obe-

[6] Jfr dock T 304/69.

[7] Lag 1974 om avveckling av hyresregleringen § 8.

[8] Prop. 1968:91. Bih. A s. 221.

[9] O 1380/69.

[1] HP 35 § 1 st. 1:72/73. Till och med ett sådant fall som uppkomna starka motsättningar till hyresvärden, som kunnat medföra psykiska påfrestningar för hyresgästens nioåriga dotter, har i O 388/72 ansetts innefatta »synnerliga skäl».

stämt arbete å annan ort, beviljades byte från en tvårumslägenhet till en enrumslägenhet för att hyran i Göteborg skulle kunna nedbringas.[2]

I övrigt synes icke förbilligandet av hyran i och för sig kunna inbegripas under »synnerliga skäl».[3] Undantag härifrån torde dock få göras vid exempelvis påkommen arbetslöshet.[4] I ett fall, där en hyresgäst i en fyrarumslägenhet fått sitt hushåll kraftigt minskat genom utflyttning av familjemedlemmar, ansågs ej synnerliga skäl föreligga, då i lägenheten fanns ett rum, som lämpligen kunde uthyras. »Det psykiska obehaget att i sin fyrarumslägenhet ha en annan person inrymd» motiverade icke byte.[5]

Det är att märka, att det byte varigenom hyresgästen åtkommit den lägenhet som han sedan icke får begagna för nytt byte inom tre år utan synnerliga skäl, icke behöver vara ett byte med tillstånd av hyresnämnd utan likaväl kan vara ett byte, vartill hyresvärden frivilligt givit samtycke, eller en överlåtelse till hyresgästen, som i realiteten utgjort ett sådant byte.[6] Det kan vidare ifrågasättas hur treårstiden skall räknas, då hyresgästen tidigare hyrt en lägenhet av samma hyresvärd. Det kan tänkas fall — särskilt då omflyttningar i samma fastighet skett i hyresvärdens intresse — där hyresgästen bör få tillgodoräkna sig hyrestid i tidigare lägenhet vid bestämmandet av treårsgränsen.

5,12,6. UNDANTAG FRÅN BYTESRÄTTEN

Från bytesrätten har nu i 35 § andra stycket vissa undantag gjorts, som avser att täcka sådana fall som är helt undantagna från besittningsskydd eller som vid prövning i besittnings-

[2] O 1880/72. Jfr här M 1041/70, där en hyresgäst i Malmö, som frivilligt antagit ett erbjudande om befordran till en tjänst i Stockholm med 15 000 kr. löneförhöjning, förvägrades byte med lägenhet där. Avgörandet synes ej stå i överensstämmelse med motiven.

[3] M 1431/71.

[4] O 52/72.

[5] HP 35 § 1 st. 9: 71.

[6] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 327 (lagrådet).

skyddstvist i allmänhet icke tillerkännes besittningsskydd.

Till den förra kategorin hör enligt 45 § lägenheter som utgör del av upplåtarens bostad,[7] och möblerade rum och lägenheter för fritidsändamål där hyresförhållandet icke varat längre än nio månader i följd.[8] Till den senare kategorin hör lägenheter upplåtna i andra hand[9] samt lägenheter, belägna i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt, lägenheter i tvåfamiljshus och lägenheter, som upplåtaren innehar med bostadsrätt. I dessa fall är ju besittningsskyddet enligt 46 § första stycket punkterna 6 och 10 uteslutet, så snart upplåtaren har ett beaktansvärt intresse att förfoga över lägenheten, och detta torde ha varit skälet till att de mera generellt undantagits även från bytesrätt. Sker uthyrningen helt affärsmässigt, kan det väl dock ifrågasättas, om icke bytesrätt bör finnas; beträffande enfamiljshus har denna synpunkt också tillgodosetts genom att bytesrätt här finns beträffande lägenheterna i huset om huset är avsett att varaktigt uthyras.

Tveksamt kan vara, om hyresvärd som lämnat s.k. värdförbindelse, dvs. principiellt bytesmedgivande med bevarad rätt motsätta sig viss person såsom ny hyresgäst, därmed avstått

[7] I HP § 35 1 st. 10: 70 rådde tveksamhet om lägenhet skulle anses som del av upplåtarens bostad. Detta ansågs icke vara fallet, då lägenheten om två rum och kök och upplåtarens våning, en ateljévåning, ursprungligen hyrts vid olika tillfällen med särskilda för lägenheten och ateljén bestämda hyror. Den omständigheten att upplåtaren hade rätt begagna lägenhetens badrum inverkade ej.

[8] Liksom vid besittningsskyddstvister kan det stundom i fall då hyresgästen tidigare hyrt en annan lägenhet i hyresvärdens fastighet, vara befogat att räkna niomånadersfristen från den tidpunkt hyresförhållandet beträffande denna lägenhet börjat. Se O 2179/71.

[9] Se HP 35 § 2 st. 15: 71, där upplåtelse i andra hand ansågs föreligga, då upplåtaren av en tjänstebostad var ett bolag men fastigheten ägdes av dess verkställande direktör, som hade aktiemajoriteten i bolaget. Motiveringen kan dock möjligen antyda att byte kunnat medges, om i stället fastighetsägaren stämts.

Upplåtelse i andra hand ansågs icke föreligga i ett fall då upplåtaren var delägare i fastigheten (O 1581/69).

från att åberopa den för hyresgästen strängare regeln i 35 § första stycket tredje punkten. Sannolikt bör frågan besvaras jakande.

De sålunda stadgade undantagen från bytesrätten torde medföra att möblerade bostäder i nästan alla fall, såsom naturligt är, undandrages bytesrätt. Detta blir en följd av att såväl lägenheter, som utgör del av upplåtarens bostad, som lägenheter upplåtna i andra hand icke är förenade med bytesrätt. Bytesrätten i allmänhet blir också i tillämpningen något mera inskränkt än rätten till förlängning av avtalet.

5,13. ÖVERLÅTELSE AV LOKAL

I JB 12: 36 har genom 1968 års lagstiftning näringsidkande hyresgäst, dvs. hyresgäst som hyr lägenhet »för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet» erhållit rätt att med hyresnämnds tillstånd överlåta hyresrätten till den som skall övertaga verksamheten, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig detta. Skyldighet att inhämta sådant tillstånd för överlåtelse av hyresrätt föreligger även för hyresgästs dödsbo.[1]

Överlåtelserätten enligt 36 § är icke inskränkt till sådana lägenheter som icke enligt 1 § är att beteckna som bostadslägenheter i teknisk mening. Det kan förekomma att reglerna om rätt till överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet kan användas i samma fall som regeln om överlåtelse av hyresrätt till lokal. En lägenhet kan nämligen upplåtas för att till icke oväsentlig del begagnas till bostad samtidigt som den till väsentlig del upplåtes i och för förvärvsverksamhet. Ett typiskt exempel är en lägenhet som användes både till bostad och damfrisering. I ett fall hade en lägenhet om tre rum och kök utnyttjats så, att för damfriseringsrörelsen använts vardagsrum,

[1] Enligt tidigare lagstiftning gällde den allmänna regeln om dödsbos rätt att överlåta till någon, som hyresvärden skäligen kunde taga för god som hyresgäst, även lokaler.

kapprum och kök, medan de övriga två rummen använts till bostad. Tillstånd till överlåtelse enligt 36 § gavs.[2]

Det ligger vikt vid att den som skall övertaga rörelsen och lägenheten avser att bedriva samma slags rörelse i lägenheten.[3] En förändring av rörelsens karaktär kunde vara till men för hyresvärden, icke blott med hänsyn till lägenhetens förslitning etc. utan också så att hyresvärden eller någon hans hyresgäst kunde lida ekonomisk förlust genom konkurrerande verksamhet. Förändras verksamhetens karaktär efter överlåtelsen kan detta medföra förverkande enligt 42 § första stycket punkt 3, om hyresgästen tillsäges om rättelse men icke vidtager sådan utan dröjsmål. Tillsägelse kan enligt 63 § ske genom rekommenderat brev. Man må dock här observera regeln i 23 § andra stycket att hyresvärden icke får åberopa avvikelse som är utan betydelse för honom.

Den dominerande frågan blir att avgöra när hyresvärden skall anses ha »befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes». HLS uttalar, att här liksom i andra fall av tvångsöverlåtelse till en början alltid fordras att efterträdaren »skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst».[4] Vid bestämmande av detta krav torde ledning kunna hämtas från de fall, där efter vad ovan utvecklats hyresvärden enligt 32 § andra stycket har skälig anledning vägra samtycke till överlåtelse, med särskilt beaktande av att det här rör sig om en lägenhet avsedd för drivande av affärsverksamhet. I jämförelse med kraven för överlåtelse av bostadslägenhet till närstående, som varaktigt sambott med överlåtaren, torde kraven närmast kunna ställas högre i betraktande av att i dessa senare fall efterträdaren ju

[2] HP 36 § 1: 71.

[3] Även en sådan förändring som från herrekiperingsrörelse till »försäljning av herr- och dammodevaror» torde kunna föranleda avslag (M 598/71). Se jämväl O 1682/71 (överlåtelse av speceriaffär med förändring av rörelsen till försäljning av hälsokost hindrade ej tillstånd, trots att hyresvärden invänt att speceriaffär borde finnas i huset) och O 671/72 (tillstånd vägrades till överlåtelse av kaférörelse i tvåfamiljshus, då det kunde antagas att efterträdaren skulle upprätta spelautomater). Då överlåtelse (från Konsum till Direktköp) avsett endast hyresrätt och inventarier avslogs ansökan om överlåtelse i HP 36 § 1: 74/75.

[4] HLS s. 378.

redan haft viss anknytning till lägenheten. Det särskilda kravet att påtaglig olägenhet icke skall uppstå för hyresvärden, som ju uppställes för byte av bostadslägenhet, har icke uppställts för överlåtelse av lokal. Det kan emellertid ifrågasättas om skillnaden härvidlag blir så stor.

I främsta rummet skall emellertid hänsyn tagas till den föreslagne hyresgästens kvalifikationer för fullgörande av vårdnadsplikt och hyresbetalning. Härvid kommer emellertid särskilt betalningsförmågan i förgrunden, eftersom det här i större utsträckning rör sig om affärsmässiga förhållanden och många gånger mycket stora hyresbelopp. Anledning kan här oftare finnas, att som villkor kräva att överlåtaren fortfarande skall svara för hyran eller att annan säkerhet ställes. Detta möjliggöres genom regeln i 37 §, att tillstånd kan förenas med villkor.

Särskilt aktuellt är i förevarande fall, att rörelsen överlåtes till ett bolag eller att företagaren-hyresgästen ombildar sitt företag till ett bolag. I de senare fallen kan det ibland på grund av vissa i det föregående angivna rättsfall vara tveksamt, om överlåtelse som kräver tillstånd över huvud föreligger. Men detta torde säkerligen vara undantagsfall. I princip torde tillstånd krävas och här kan hyresvärden löpa risken att genom överlåtelse av aktierna helt nya intressenter — kanske med täta mellanrum — inträder som ägare av företaget och även såsom utövare av hyresrätten. I sådana fall kan hyresvärden ha befogad anledning motsätta sig överlåtelsen, såvida icke förbehåll göres om att viss person åtager sig att svara för hyresgåståtagandena såväl beträffande vårdnadsplikt som hyresbetalning eller beträffande hyresbetalningen att realsäkerhet ställes.[5] Hyresvärden kan också i dessa fall ha ett intresse av att själva rörelsen sköts på ett tillfredsställande sätt, exempelvis då det gäller en restaurangrörelse för vilken fastigheten är särskilt inrättad, och det skulle medföra svårigheter att uthyra lokalerna för annat ändamål. Departementschefen har nu förmenat att i alla dessa fall hyresvärdens intresse bör kunna tillgodoses genom en skälighetsbedömning, ledande till att hy-

[5] HLS s. 378.

resgästens framställning om tillstånd avslås, bifalles eller förenas med villkor.[6]

Bland de skäl i övrigt som hyresvärd brukar anföra mot tillstånd i dessa fall är att han behöver lägenheten för egen del, t.ex. för att utvidga en egen verksamhet som han bedriver. Lika litet som när det gäller tillstånd till överlåtelse av bostadslägenhet torde en sådan invändning i allmänhet godtagas.[7] Ett annat skäl som ofta synes bli aktuellt just i fråga om lokaler, är att fastigheten skall rivas. På denna punkt hänvisas till den kommande framställningen angående besittningsskydd i fastighet som skall rivas eller i större omfattning ombyggas. Där skall även frågan behandlas hur nära förestående rivningen bör vara för att hyresvärden skall ha befogad anledning vägra förlängning av avtalet. Här finnes några uppmärksammade rättsfall just angående lokaler, som skall beröras. Är hyrestidens utgång nära förestående och bedöms förlängning på grund av rivning ej kunna erhållas, kan detta vara en anledning vägra tillstånd till överlåtelse.[8] Det måste emellertid då finnas starka skäl härför och i praxis förefaller en invändning om rivning i dessa fall i allmänhet icke ha godtagits.[9]

Eftersom ett hyresavtal beträffande lokaler icke medför ett direkt besittningsskydd, har det ansetts att hyresgästens intresse av verksamhetens bedrivande endast är av ekonomisk art och att följaktligen överlåtelse kan hindras om hyresvärden erbjuder full ekonomisk gottgörelse för verksamheten. Sådan gottgörelse skulle innebära vid försäljning den bjudna köpesumman och vid bodelning, skifte eller gåva ett skäligt värde för verksamheten.

I överensstämmelse därmed har också i ett fall tillstånd vägrats, där ett dödsbo överlåtit en fotografirörelse med villkor att

[6] Prop. 1968:91. Bih. A s. 223.

[7] M 1074/71 och O 355/70 samt AB 2520/69 och 2765/69.

[8] Så i M 1353/69 (rivning beräknades ske inom ett halvår). Se nedan s. 307 o. 367.

[9] Så i O 206/70 (överlåtelse av lokal till aktiebolag, då rivning beräknades ske inom tre år).

säljaren skulle medverka till att hyresrätten överfördes å köparen och att, om hinder mötte, avtalet skulle återgå.[1] Hyresvärden hade erbjudit sig att inlösa rörelsen för köpeskillingens belopp.

Diskuteras kan om samma möjlighet skall föreligga för en hyresvärd, när hyresgästen vill ombilda sitt företag till ett aktiebolag och begär tillstånd till överlåtelse av lokalen å bolaget. Hyresvärdens intresse av dylik inlösen kan sägas vara större än när rörelsen skall överlåtas till en fysisk person. Emellertid kan den invändningen resas, att det här icke skulle finnas något värde som kunde läggas till grund för inlösen och att inlösningsmöjlighet endast avser det fallet att rörelsen överlåtes till utomstående. Denna invändning synes dock ej hållbar. Även om icke det bokförda värde som rörelsen åsättes vid överföring till bolag kan läggas till grund, bör inlösen kunna ske till ett skäligen uppskattat värde.[2]

Liksom beträffande byte av bostadslägenhet innehåller 36 § en undantagsbestämmelse, som begränsar dess tillämpning, då lägenheten innehafts mindre än tre år. Tillstånd får då meddelas endast på synnerliga skäl. Det torde här liksom i 35 §:ens fall vara fråga om oförutsedda händelser såsom dödsfall o.d.[3] De fall, som helt uteslutits från tillstånd till byte av bostadslägenhet enligt 35 § andra stycket, torde analogivis få tillämpning i fråga om hyresvärds rätt att motsätta sig tillstånd till överlåtelse av lokal.

[1] HP 36 § 2: 71.

[2] I mål mellan Gleerups bokförlag, hyresvärd, och Skolejonet, Gerda Holmgren, Lund, hyresgäst (M 593/72) har Malmö Tingsrätt med upphävande av hyresnämnds beslut avslagit ansökan om överlåtelse av lokal, då hyresgästen motsatt sig inlösen. I målet hade hyresgästen förklarat sig villig teckna personlig borgen för bolagets hyresåtaganden. Hyresvärden hade icke angivit preciserad inlösningssumma utan endast i allmänna ordalag förklarat sig villig till inlösen. Enligt förf:s mening bör precisering kunna krävas i dylika fall. Se även O 1130/69.

[3] Sålunda gavs i M 1007/70 tillstånd till överlåtelse av hotell- och pensionatsrörelse på grund av sjukdom som krävde sjukhusvård.

5,14,1. UPPLÅTELSE I ANDRA HAND AV BOSTADSLÄGENHET. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

I ett särskilt avsnitt behandlar 1968 års lagstiftning upplåtelse av lägenhet i andra hand, dvs. vad som med en teknisk term betecknas sublokation till skillnad från substitution. Om innebörden härav har inledningsvis varit tal. Sublokationen kan vara total eller partiell, dvs. antingen avse lägenheten i dess helhet eller blott en del därav. I förra fallet, då hyresgästen alltså lämnat lägenheten, finnes ju större risk för att han icke kan utöva tillbörlig uppsikt över denna. Hyresvärdens intresse kan därför här lida större intrång.

JB 12: 39 ger nu beträffande total sublokation samma regel som 12: 32 ger beträffande substitution, nämligen att den ifråga om såväl bostadslägenheter som lokaler kräver hyresvärds samtycke. Detta kan dock i fråga om bostadslägenheter ersättas av hyresnämnds tillstånd. Angående de närmare påföljderna av bristande samtycke i form av förverkande enligt 42 § första stycket andra punkten, om icke hyresgästen på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål, må hänvisas till det föregående.

Det gäller emellertid också att draga gränsen mellan total sublokation å ena sidan samt partiell sublokation och inrymmande av utomstående personer i lägenheten å den andra. Det senare fallet behandlas i 41 §. Här kräves icke hyresvärdens samtycke, men om för hyresvärden uppstår ett verkligt men och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål, kan även här förverkandepåföljd inträda enligt 42 § första stycket tredje punkten. Regeln är tvingande till hyresgästens förmån, och klausulen om att »uthyrning utgör men för hyresvärden» eller att »uthyrning sker till hyresgästen ensam» kan ej åberopas av hyresvärden.

Till ifrågavarande fall hör framför allt upplåtelser av rum i bostadslägenhet, exempelvis för inackordering. Såvitt framgår av förarbetena förordar lagstiftarna en ganska liberal bedömning, då det gäller att avgöra om men uppstår för hyresvärden genom rumsuthyrning o.d. En huvudsynpunkt synes här ha

varit hyresmarknadens behov av tillfälliga upplåtelser för studerande m.fl.[4] Till fall där tillstånd ej krävs får givetvis också räknas upplåtelse av lägenhetens utrymme åt gäster och husfolk.

Även då hyresgästen lämnar lägenheten och andra utomstående personer kvarstannar där, kan detta förhållande mera ha karaktären av ett »inrymmande» av dessa personer i lägenheten än en upplåtelse till dem.[5] Enligt uttryckligt angivande i propositionen krävs ej samtycke, då hyresgästs make vid särlevnad eller dödsfall kvarbor i lägenheten. Jämställd med make torde nu också vara den som sammanlever under äktenskapsliknande förhållanden, något som emellertid ofta kan vara svårt att bedöma. Även varaktigt samboende torde icke vara beroende av samtycke, då de efter dödsfall eller eljest kvarbor under tid som skäligen åtgår för inhämtande av samtycke eller tillstånd. Korrektivet mot missbruk får i alla dessa fall anses ligga däri att om hyresgästens vårdnadsplikt eftersättes, men uppstår för hyresvärden som kan föranleda förverkande.

Beträffande i övrigt frågan om obehörig upplåtelse skett, må hänvisas till inledningen av detta kapitel. Det bör därvid observeras att obehörig total sublokation i tidigare lagstiftning och rättspraxis behandlats som en form av överlåtelse av lägenhet. I jämförelse med tidigare rättstillstånd skulle det kunna göras gällande att, sedan möjlighet till tillstånd genom hyresnämnd för upplåtelse i andra hand införts, bedömningen i fråga om upplåtelses obehörighet borde bli strängare. Det är dock mycket tveksamt om en dylik synpunkt förtjänar att beaktas. 1968 års lagstiftning ger nämligen uttryck för en mera liberal syn beträffande hyresgästs rätt att utnyttja lägenheten.

[4] HLS s. 390 och Prop. 1968: 91, Bih. A s. 150 och 225. Jfr häremot HLK, som ville begränsa rätten till partiell sublokation. Se även de förut anförda rättsfallen NJA 1931 s. 165 och 1954 s. 509 (i det sist nämnda ansågs uthyrning till inackorderingar strida mot upplåtelseändamålet).

[5] Det är tveksamt om det kriteriet på upplåtelse, att den inhyste får »en självständig rätt», som omnämnes i propositionen, kan ge någon vägledning vid gränsdragningen.

Om man ser till förhållandena i det praktiska rättslivet, skall man säkerligen finna att åtskilliga upplåtelser, innebärande total sublokation, förekommer beträffande bostadslägenheter utan att samtycke inhämtas från hyresvärd. Särskilt gäller väl detta, om upplåtelsen icke sker på någon bestämd tid. Upplåtaren torde därvid räkna med att om hyresvärden får kännedom om upplåtelsen, rättelse skall kunna ske eller hyresnämnds tillstånd sökas innan hyresvärden uppsagt avtalet under åberopande av att hyresrätten förverkats. Det må dock här observeras, att sökandet av hyresnämnds tillstånd icke innebär att rättelse skett, utan härför förutsättes att underhyresgästen flyttat.[6]

5,14,2. BEAKTANSVÄRDA SKÄL VID UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

40 § uppställer nu i likhet med vad 35 § gör i fråga om byten å hyresgästens sida den förutsättningen att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen i andra hand. Men vid sidan härav krävs också, att hyresgästen »under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet». En motsvarande passus, att hyresgästen »ej är i tillfälle att använda bostadslägenhet för återstående hyrestid» fanns tidigare också i 34 § angående överlåtelse av hyresrätt till samboende men togs där bort genom 1973 års lagstiftning. Motiveringen var svårigheter i tillämpningen och en i viss mån liberalare syn på tillståndsfrågan. Enligt denna syn vore det »hyresvärden ovidkommande av vad anledning hyresgästen inte längre önskar använda lägenheten».[7] Motsvarande ändring gjordes emellertid

[6] I HP 42 § 1 st. 2 1: 72/73 hade tillsägelse om rättelse skett 21.6.1971 och stämning med yrkande om avflyttning på grund av förverkande delgivits 25.8.1971. Hyresnämnd hade därefter genom lagakraftvunnet beslut 9.11.1971 givit tillstånd till andrahandsuthyrning. Icke desto mindre förklarades hyresrätten förverkad. Den obehöriga upplåtelsen hade varat under ca 4 år.

[7] Prop. 1973: 23 s. 165—166.

icke i 40 § under motivering att det funnes anledning »begränsa rätten till upplåtelse utan samtycke av värden till fall där den fyller ett verkligt behov».

Beträffande de beaktansvärda skäl som skall föreligga i 40 §-ens fall anger HLS egentligen blott att hyresgästen »måste vara borta under sådana omständigheter, att han ej kan begagna lägenheten, dvs. är på avsevärt avstånd från hemorten».[8] Det tillägges emellertid, att det därvid även fordras att det skulle medföra ej oväsentliga utgifter att behålla lägenheten utan att utnyttja den. Samtycke bör ej medges »av den anledningen, att hyresgästen i samma eller närliggande ort kommit över en bostad, som han, utan att avstå från hyresrätten till den ifrågavarande lägenheten, vill utnyttja under begränsad tid».

Det är till en början klart, att »beaktansvärda skäl» här måste bestämmas i viss mån annorlunda än i bytesstadgandet i 35 §. Skäl skall ju nämligen i 40 §-ens fall icke blott föreligga för att få upplåta lägenheten under tid då hyresgästen icke har behov av den, utan också för att få återtaga den, när behov åter föreligger. Det är givet att det förhållandet, att hyresgästen i detta fall kan komma att disponera två bostäder på samma gång eller behålla en alltför stor bostad, är en omständighet som motiverar skärpning av kraven för upplåtelse i andra hand. Är hyresgästens behov av exempelvis bostad på annan ort permanent, bör sådan upplåtelse ej tillåtas. Även bostadspolitiska skäl talar i hög grad för att icke lägenheter genom upplåtelser i andra hand undandrages den allmänna marknaden.

Det torde vara sådana synpunkter som legat bakom HLS:s framhållande av att en hyresgäst, som kommit över en annan bostad i samma eller närliggande ort, icke bör få behålla den gamla bostaden. Likaså ligger synpunkter av detta slag i linje med att 1973 års lagändringar icke rubbade på kravet att hyresgästen icke skulle vara i tillfälle att använda lägenheten under viss tid. Hyresgästen skulle m.a.o. vara i en viss tvångssituation. Härigenom skulle tillstånd icke meddelas exempelvis för sådana

[8] HLS s. 387. Prop. 1968: 91. Bih. A s. 140.

fall, då hyresgästen avser att bosätta sig på prov i någon annan bostad och eventuellt återflytta, om han icke trivs, eller då han önskar behålla lägenheten som replipunkt, eller då upplåtelsen främst kan misstänkas ske för att tillgodose underhyresgästen. I senare fallet kan emellertid hyresmarknadens behov av tillfälliga bostäder tala emot en alltför restriktiv tillståndsgivning, i varje fall om det rör sig om upplåtelse till sökande av tillfälliga bostäder och icke om upplåtelse till närstående.

HLS:s krav att det skulle vålla icke obetydliga utgifter att bibehålla lägenheten utan att utnyttja den kan lämna rum för en viss kritik. Till en början kan det strida mot hyresmarknadens nämnda behov. Vidare kan det sägas vara ovidkommande ur hyresvärdens synpunkt vilka utgifter hyresgästen skulle åsamkas genom att behålla lägenheten. Det förhållandet att exempelvis en pensionär vistas på sjukhus mot låg eller ingen avgift eller tilldelas andra sociala förmåner borde inte få medföra, att han icke skulle få upplåta lägenheten till en underhyresgäst som vårdar lägenheten under hans bortovaro och med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Med den alltmer liberala inställningen till hyresgästs rätt att utnyttja lägenhet skulle det icke förvåna, om praxis komme att lägga relativt liten vikt vid de utgifter hyresgästen åsamkas genom sin bortovaro.[9] Ett hänsynstagande härtill kan också medföra en tämligen omotiverad åtskillnad mellan olika hyresgäster.

Förhåller det sig däremot så, att hyresgästen tänker uttaga en betydligt högre hyra än som motiveras av den hyra han själv har att betala och ett skäligt belopp, motsvarande hans kostnader och det eventuella vederlaget för nyttjande av hans inventarier o.d., kan med fog invändas att fastighetsägarens rätt trädes för nära genom att han icke kan tillgodogöra sig lägenhetens övervärde på marknaden.

Det förutsättes vidare å hyresvärdens sida för upplåtelse i andra hand av hela lägenheten, att hyresvärden icke har befogad anledning att vägra samtycke. Detta rekvisit har formulerats på samma sätt som motsvarande regel i 36 § beträffande

[9] Jfr Walin s. 159.

överlåtelse av hyresrätten till lokal. Icke desto mindre föreligger här en väsentlig skillnad, sammanhängande med att det i 36 § är fråga om överlåtelse av hyresrätt, varigenom överlåtaren normalt utträder ur rättsförhållandet, medan så icke är fallet vid upplåtelse. Följaktligen behöver i senare fallet icke samma vikt läggas vid underhyresgästens betalningsförmåga. Det kommer främst an på om vårdnadsplikten utövas på ett tillfredsställande sätt. Ledning för bestämmande av detta krav lär i viss mån även här kunna hämtas från de fall, där enligt vad ovan utvecklats hyresvärden enligt 32 § andra stycket har skälig anledning vägra samtycke till överlåtelse, dock med beaktande att det här ofta rör sig om ett mera tillfälligt nyttjande. I jämförelse med kraven för överlåtelse av bostadslägenhet till närstående, som varaktigt sambott med överlåtaren, torde kraven på visst sätt kunna ställas högre, om upplåtelsen skall ske till utomstående hyresgäster. Givetvis bör stor hänsyn tagas till den tid för vilken upplåtelse begäres. Det bör åligga den sökande att styrka underhyresgästens kvalifikationer. Något krav på att påtaglig olägenhet för hyresvärden icke skall föreligga, som ju uppställts för byte av bostadslägenhet, har icke uppställts vid upplåtelse i andra hand.

Enligt HLS bör anledning att vägra tillstånd föreligga i de fall där lägenheten är generellt undantagen från bytesrätt enligt 35 § andra stycket, nämligen då lägenheten är förhyrd i andra hand, utgör del av upplåtarens bostad eller är belägen i enfamiljshus, som icke uthyres affärsmässigt, eller i tvåfamiljshus eller utgör bostadsrättslägenhet eller i angivna fall då hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.[1] Det kan förefalla tveksamt om detta uttalande bör tillämpas rigoröst.[2]

I rättspraxis synes man i allmänhet vara ganska restriktiv vid beviljande av tillstånd. Det förefaller också vara ett ganska litet antal fall, där tillstånd begäres.

De vanligaste fallen där tillstånd beviljats rör bortovaro på

[1] HLS s. 387.

[2] Se Järtelius s. 110.

annan ort för studier, militärtjänst eller tillfällig arbetsanställning.[3]

I ett fall, där en 88-årig änka efter en hyresgäst vistades på sjukhus sedan ca 10 månader tillbaka och begärde att under 10 månaders tid få uthyra den lägenhet, vartill dödsboet efter mannen hade hyresrätt, förvägrades detta av hyresnämnd i Stockholm under åberopande av HLS:s ovannämnda uttalande, att en förutsättning för upplåtelserätt vore att det skulle medföra icke oväsentliga utgifter att behålla lägenheten.[4] Änkan hade folkpension och bostadsbidrag men inga utgifter för sjukhusvistelse. Upplåtelse skulle ske till utgående hyra utan ersättning för möbler o.d. Läkarintyg åberopades, innehållande att änkan torde ha möjlighet återvända till bostaden, om hemhjälp kunde anskaffas. Avgörandet synes strängt mot hyresgästen. I varje fall, då det rör sig om upplåtelse till anhörig under sjukhusvistelse (varom i referatet intet upplysts) torde sociala skäl tala för en mera liberal tillståndsprövning.[5]

I praxis är även ett annat av HLS berört fall vanligt, nämligen då hyresgäst skaffat sig en ny lägenhet på samma eller närliggande ort men vill behålla och hyra ut den gamla lägenheten till dess det visar sig om han trivs med den nya. Tillstånd har då i allmänhet ej beviljats.[6] Även då det rört sig om flyttning till avlägsnare ort, synes man ha tillämpat en restriktiv tillståndsgivning. I ett fall, då mannen i en familj, bosatt i

[3] Se sålunda M 1350/70 (teknologie studerande i Lund önskade upplåta sin lägenhet under examensarbete i Skanör och militärtjänst), M 1249/72 (medicine studerande i Lund studerade under en termin i Uppsala) och M 1466/72 (flygvärdinna, bosatt i Lund, fick anställning i Köpenhamn men avsåg återkomma om ett år för att bygga på sina språkstudier vid Lunds universitet).

[4] HP 40 § 1: 70.

[5] Jfr M 1236/72 (tillstånd gavs åt hyresgäst, som på grund av hjärtsjukdom av läkare tillråtts att under vinterhalvåret vistas i Spanien).

[6] Se sålunda M 665/71 och O 495/72 (hyresgästen ville pröva om han »hade råd» med den nya lägenheten). Jfr dock M 436/72, som gällde uthyrning av en Malmölägenhet under hyresgästens anställning i Lund på tillfälligt forskningsanslag. Hyresgästen hade hyrt två möblerade rum i Lund för att kunna vara tillsammans med sin 4-årige son i så stor utsträckning som möjligt. Av detta skäl meddelades tillstånd.

Stockholm, accepterat en flyttning från Stockholm till sin arbetsgivares filialavdelning i Göteborg och där erhållit en bostadsrättslägenhet, avslogs framställning om upplåtelse till mannens broder, då framställningen endast motiverats med att makarna ville se hur de trivdes i Göteborg, där hustrun ej kunnat erhålla deltidsanställning, och med att mannen eventuellt räknade med att kunna återvända till Stockholm och sin tidigare anställning.[7]

Av särskilt intresse synes sådana fall vara, där hyresgästen för upplåtelse åberopar skäl som sammanhänger med hans familjeförhållanden. Såsom ovan nämnts kan hyresvärden här i många fall få finna sig i att make eller samboende under äktenskapsliknande förhållanden bor kvar i lägenheten under viss tid i avvaktan på bodelning eller skifte. Dessutom har en sådan person, såsom tidigare relaterats, fått en vidsträckt rätt enligt 33 och 47 §§ att övertaga hyresrätten och få hyresavtalet förlängt. Härav torde också följa, att om överenskommelse träffas — exempelvis vid särlevnad »på prov» eller under s.k. betänketid mellan två makar — att make som står som hyresgäst skall upplåta lägenheten under viss tid till andra maken, tillstånd härtill också formellt bör kunna meddelas enligt 40 §, om det icke rör sig om alltför lång tid och om icke vårdnadsplikten kan antagas bli eftersatt. Hyresvärden bör härvid kunna kräva, att även maken skall svara för hyresförpliktelser.

Frågan kan ställas hur långt hyresvärd har skyldighet finna sig i upplåtelser till följd av ändringar i hyresgästens familjeförhållanden. I ett fall hade två personer, som sammanbodde under äktenskapsliknande förhållanden, hyrt en sexrumslägenhet på annat håll i samma stad för att där bo tillsammans med andra par.[8] Eftersom de, om gemenskapsboendet icke skulle lyckas, ville ha tillbaka den lägenhet de hyrt, begärde de att få uthyra den under 1 1/2 års tid. Framställningen avslogs dock under motivering att deras skäl icke innebure att de »i den mening, som åsyftas i 40 §, icke skulle kunna använda sin bostad». HLS:s ovan refererade uttalande om att »beaktans-

[7] HP 40 § 1: 71.
[8] M 1380/71.

värda skäl» icke föreligger, då »hyresgästen i samma ort kommit över bostad», kan måhända här åberopas.[9] I ett annat fall ville en manlig hyresgäst vara behjälplig med att ordna sin systers och svågers särlevnad på det sätt, att han flyttade hem till deras lägenhet och hans egen lägenhet upplåts till svågern på 1 1/2 års tid.[1] Framställning härom bifölls av hyresnämnd, trots att hyresvärden invände att hyresgästen ej kunde sägas »icke vara i tillfälle använda sin lägenhet». Denna synpunkt torde haft fog för sig.

Tillstånd till upplåtelse i andra hand kan begränsas till viss del av hyrestiden och förenas med villkor. I senare hänseende torde det vara relativt vanligt att även underhyresgästen åläggas svara för hyresförpliktelsen. Även villkor om ställande av ombud för hyresgästen torde förekomma, då det ofta visar sig svårt att anträffa denne under hans bortovaro.

[9] Jfr här med det av lagen uppenbarligen accepterade fallet, att makar eller ogifta samboende »ordnar sin särlevnad» genom att make, som är hyresgäst, flyttar ut och andra maken stannar kvar i lägenheten. I linje med utvecklingen i fråga om ogifta samboendes rätt till bostad kan ligga att även acceptera det i texten refererade fallet.

[1] M 1779/71.

Kap. VI. VERKAN AV HYRESGÄSTS DÖD ELLER KONKURS

6,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Det fall att hyresgästen dör har i JB 12: 5 gjorts till föremål för särskild reglering. I detta fall blir naturligtvis frågan om lägenhetens överlåtelse särskilt aktuell. Reglerna härom har emellertid genom 1968 års lagstiftning samordnats med övriga regler om substitution och sublokation. Tillståndsgivning av hyresnämnd intar en central plats. Reglerna har behandlats i föregående avsnitt.

6,2. DÖDSBOETS UPPSÄGNINGSRÄTT

Hyresgästs dödsbo har emellertid icke ansetts tillräckligt tillgodosett med ifrågavarande regler. Redan enligt 1734 års lags Jordabalk 16 kap. 11 § fanns, såsom tidigare nämnts, en regel om att hyresgäst som visade »laga förfall» hade rätt att, sedan han betalt hyran till nästa fardag, bli fri från hyresavtalet. Såsom sådant laga förfall betraktades enligt rättspraxis hyresgästs död. Lagberedningen 1905 ville emellertid i sitt förslag till jordabalk icke upptaga nämnda regel, väl främst därför att den ansågs alltför mycket strida mot den allmänna obligationsrättsliga grundsatsen att dödsbo skall svara för den avlidnes förbindelser.

Genom hyreslagstiftningskommitténs försorg återinfördes emellertid 1939 möjligheten för dödsboet att uppsäga avtalet med den motiveringen, att hyresgästens frånfälle vore en hän-

delse »av djupt ingripande art». I strid med kommitténs förslag begränsades emellertid uppsägningsrätten av departementschefen till att gälla sådana lägenheter som kunde betecknas såsom bostadslägenheter. Denne hävdade — säkerligen med anledning av erinringar, framställda av Sveriges fastighetsägareförbund och kommerskollegium, därvid att förlust, som åsamkades vid hyresgästs död genom att dödsboet icke kunde fortsätta eller överlåta rörelse i affärslägenhet, borde hänföras till sådana affärsrisker som rörelseidkare måste vidkännas.[1] Bestämmelsen är nu formulerad så, att om hyresgäst som hyrt bostadslägenhet avlider före hyrestidens utgång, dödsboet får uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet till upphörande en månad efter uppsägningen enligt 5 §.

Angående vad som skall förstås med bostadslägenhet hänvisas till 1 § tredje stycket och behandlingen av denna fråga i kapitlet om hyresavtalet.[2] Exempel på s.k. blandade lägenheter, som ofta är aktuella i detta sammanhang och som får hänföras till bostadslägenheter, är lägenheter som uthyrts till läkare eller advokater för att användas till både mottagning och bostad.

Om lägenhet uthyrts till två personer gemensamt, är det utan vidare tydligt, att lägenheten icke kan uppsägas enligt ifrågavarande stadgande vid den enes död av dennes dödsbo. Detta följer av allmänna regler, att då kontrahenterna är två eller flera å ena sidan i ett rättsförhållande, de måste handla gemensamt. I sådana fall kan det bli fråga om den kvarvarandes övertagande av hyresrätten och begäran om förlängning av avtalet. Dessa frågor behandlas i annat sammanhang. Icke heller vid den enes död kan dennes dödsbo och den andre gemensamt uppsäga avtalet enligt 5 §. Ty lagrummet förutsätter att »hyresgästen» avlidit och detta har icke inträffat, när hyresgästerna är två och blott den ene avlidit. En uppsägningsrätt förutsätter då avtal med hyresvärden därom.

Ifrågavarande regel skulle emellertid kunna leda till obilligt, då lägenhet uthyrts till makar och endera avlidit. Det har därför föreskrivits, att för detta fall uppsägningsrätt skall till-

[1] Prop. 1939: 166 s. 57.

[2] Se ovan s. 30.

komma dödsboet och den efterlevande maken gemensamt.[2a] För att lägenhet skall anses ha uthyrts till makar, kräves strängt taget att båda undertecknat kontraktet. Uteslutet är väl icke att man i vissa fall, då endast den ene undertecknat kontraktet och den andre avlider, kan anse underförstått att uppsägningsrätt skall finnas. Detta gäller t.ex. ett sådant fall, som då hustrun ensam undertecknat kontraktet, därför att hon ensam ansetts solvent. Man må emellertid observera att ovan nämnda uppsägningsrätt ej kan gälla då två ogifta samboende förhyrt lägenhet.

6,3. HYRESVÄRDS ONYTTIGA KOSTNADER

Inom lagrådet hemställdes vid 1939 års lagändringar om sådan föreskrift i lagstadgandet »att om hyresvärden på grund av bestämmelse i hyresavtalet å lägenheten nedlagt kostnad, som i följd av uppsägningen blir onyttig, hyresvärden skall vara berättigad till skälig ersättning». Därmed avsågs att göra hyresvärdarna mera villiga till dylik kostnad. Departementschefen avvisade emellertid denna hemställan under motivering, att det icke syntes »lämpligt, att utövningen av sagda uppsägningsrätt skall kunna ådraga vederbörande skyldighet att gälda ett svårbestämbart skadestånd».[3] Andra lagutskottet hänvisade parterna till att träffa särskilt avtal om kostnaderna för reparations- och dylika arbeten, som blir onyttiga till följd av hyresgästens död.[4] Dödsboet kan då icke, om hyresgästen åtagit sig kostnaderna, undandraga sig dessa genom uppsägning av avtalet.

[2a] Ursprungligen hade föreslagits, att dödsboet ensamt skulle kunna verkställa uppsägning av lägenheten, men i anledning av en hemställan från lagrådet ändrades stadgandet till sin nuvarande lydelse. Se Prop. 1939: 166, s. 57, 215 och 225 ff.

Är boutredningsman förordnad, företräder denne dock endast dödsboet och makes samtycke skall inhämtas, om fullmakt ej givits. Jfr dock NJA 1949 s. 352.

[3] Prop. 1939: 166 s. 215 och 225. Jfr Karlgren s. 125 not 66.

[4] Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 29.

Det torde i praktiken vara mera sällan som kontrahenterna, i det fall att hyresgästen vill ha utfört arbeten i lägenheten för sitt speciella behov, uppmärksammar den eventualiteten att hyresgästen avlider. I många fall bekostar hyresgästen själv dylika arbeten särskilt, och i den mån så icke är fallet kan omkostnaderna drabba hyresgästen indirekt genom att hyran för lägenheten förhöjs. I vissa fall kvarstår dock problemet huruvida hyresvärden vid hyresgästens död skall få vidkännas kostnaden för sådana arbeten, om dödsboet uppsäger avtalet. Har inget avtal träffats, lär så bli fallet.

En annan sak är, att om arbeten av detta slag icke hunnit utföras innan hyresgästen avlidit, hyresvärden stundom kan gentemot dödsboet åberopa en förnuftig tolkning av avtalet och inhibera arbetena. Gäller det andra arbeten än sådana som sammanhänger med hyresgästens rent personliga behov, torde hyresvärden likaledes vara berättigad inhibera dem, intill dess han tillfrågat dödsboet och erhållit besked om det ämnar vidbliva hyresavtalet.[5]

6,4. AVTALETS UPPHÖRANDE VID UPPSÄGNING

Den dödsboet medgivna uppsägningsrätten avser — även i det fall att hyresgästen icke hunnit tillträda lägenheten — avtalets upphörande efter en månad. Av hela uppsägningsrättens tvingande natur följer, att hyresvärden icke heller bör kunna med hyresgästen överenskomma om längre uppsägningstid i detta fall.

I överensstämmelse härmed har också rättsfallet NJA 1944 s. 322 avdömts. Här hade hyresavtalet träffats för tiden från den 1 oktober 1941 till laga fardag näst efter 12 månader efter hyresgästens frånfälle. Denne avled redan den 9 november 1941

[5] Jfr Walin s. 40 ff. Jfr också NJA 1937 s. 337, där hyresgästs dödsbo beträffande avtal, som ingåtts före nya lagens ikraftträdande (då uppsägningsrätt ej fanns), förklarats icke berättigat häva avtalet på den grund att hyresvärden icke satt lägenheten i fullgott skick i fall, då hyresgästen i sin livstid ej anmärkt på brist.

och inom en månad därefter uppsade dödsboet avtalet till den 1 april 1942. Hyresvärden ansåg avtalet gällande till den 1 april 1943, men denna uppfattning underkändes av en enhällig HD, som förklarade motsvarande stadgande i äldre lag tillämpligt även då hyrestiden utgår å fardag som inträffar viss tid efter hyresgästens död. Det tveksamma i fallet synes ligga i att detsamma kunde betraktas såsom ett rent livstidsavtal, och beträffande dylika avtal finnes ingen tvingande bestämmelse om dess upphörande utan endast en dispositiv regel i andra stycket av här ifrågavarande stadgande om att lägenheten skall avträdas å fardag som infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

En särskild fråga rörande stadgandets tvingande natur är, om dödsboet under månadsfristen för uppsägning kan med bindande verkan avstå från uppsägning. Walin motiverar ett jakande svar på denna fråga med att »ett dödsbo är oförhindrat att ingå ett nytt hyresavtal och en överenskommelse, varigenom dödsbo avstår från uppsägningsrätt, till sin natur synes vara att jämställa med ett nytt avtal».[6] Denna motivering torde dock icke vara absolut avgörande. Ty det kunde ju tänkas att hyreslagen velat skydda dödsboet gentemot hyresvärden, när det gäller lägenhet som förhyrts under hyresgästens livstid och varit avsedd för hans personliga behov, också inom ramen för den allmänna regeln i Ärvdabalken 18: 1 om dödsboets allmänna förmåga att ingå avtal; denna regel gäller i princip för övrigt endast rättshandlingar som är erforderliga för boets förvaltning.[7] Emellertid torde det vara antagligt att lagstiftaren, då han förbjudit förbehåll som strider mot stadgandet, framför allt haft förbehåll före dödsfallet i tankarna. Liksom hyresgästen exempelvis kan avstå från en rätt till skadestånd för honom vållad skada, sedan skadan väl inträffat, synes dödsboet kunna avstå från uppsägningsrätten sedan det rättsfaktum som föranleder dessa påföljder blivit aktuellt.

[6] Walin s. 42.

[7] Ärvdabalken 18: 3.

6,5. LIVSTIDSAVTAL

Andra stycket av 5 § innehåller en alldeles speciell bestämmelse för avtal, som gäller för hyresgästs livstid. Regeln innebär, att hyresgästs make efter hyresgästens död får inträda som hyresgäst under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades och annat ej avtalats.[9] Ingår den efterlevande nytt äktenskap, får hyresvärden uppsäga avtalet att upphöra tidigast å den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning.

Ifrågavarande regel har alltså icke gjorts tvingande till hyresgästens fördel, utan hyresvärd kan förbehålla sig att avtalet obetingat skall upphöra vid hyresgästens död. Därtill kan ju särskilt finnas anledning, om det är sannolikt att den efterlevande härefter icke kommer att vara solvent för hyran. Det torde åligga efterlevande make som vill begagna sig av den förmån stadgandet ger att inom skälig tid på förfrågan från hyresvärden ge besked härom.

När på grund av hyresgästs eller efterlevande makes död avtal av ifrågavarande slag skall upphöra att gälla, skall lägenheten avträdas på den fardag, som infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

6,6. HYRESGÄSTS KONKURS

En annan omständighet å hyresgästens sida som påverkar hans skyldighet att vidbliva avtalet är hans konkurs. JB 12: 31 stadgar härvidlag, att konkursboet får uppsäga avtalet.[1] Beträffande bostadslägenhet har dock numera den begränsningen införts, att hyresgästen-gäldenären själv eller rättens ombudsman skall samtycka till uppsägningen. Motivet är givetvis här

[9] I ett äldre rättsfall, NJA 1881 s. 378, ansågs ett arrende, som vid hemmansförsäljning säljaren förbehållit sig »för sin och sin hustrus livstid» gälla även till förmån för hustru i ett senare, efter försäljningen ingånget äktenskap.

[1] I NJA 1959 s. 292 ansågs en uppsägning med förbehåll för den rätt gäldenären kunde äga icke medföra att hyresvärden var bunden av avtalet gentemot denne.

det personliga intresse hyresgästen själv kan ha av att få behålla sin bostad. Konkursboets ansvarighet för hyran såsom en massafordran, som tidigare stadgades, om konkursboet icke uppsade avtalet inom viss tid, har numera också slopats. Hyresfordran blir en vanlig fordran i konkursen, om avtalet uppsäges av konkursboet.

Den tid, å vilken lägenheten efter skedd uppsägning skall avträdas, bestämmes av den generella regeln i 6 § andra stycket, som i detta hänseende föreskriver att avtalet skall upphöra, om lägenheten icke tillträtts, genast och eljest å de tider som anges i 3 § andra stycket för hyresavtal med bestämd hyrestid och 4 § andra stycket för hyresavtal med obestämd hyrestid. Härvid har man beträffande avtal med bestämd hyrestid att bortse från avtalets eventuellt särskilda bestämmelse om uppsägningstid, såsom ovan i avsnittet om hyrestid redan berörts.[2]

Sedan konkursboets tidigare ansvar i vissa fall för hyresfordringar avskaffats och även den förmånsrätt som förut tillkom hyresvärd i hyresgästens lösören i hög grad begränsats, nämligen till lös egendom som hör till viss näringsverksamhet, har hyresvärdens säkerhet för hyresfordring försämrats. Har lägenheten vid konkursen icke tillträtts, har hyresvärden emellertid bibehållits vid sin rätt att kräva skälig säkerhet och att, om sådan ej ställs, uppsäga avtalet. Fristen för säkerhets ställande har dock utsträckts till en vecka. Vidare har i fråga om lokaler hyresvärden, även om lägenheten tillträtts, fått rätt att kräva dylik säkerhet och att eventuellt uppsäga avtalet. Fristen är här en månad. Säkerhet kan dock ej krävas om konkursboet inom fristen förklarar sig vilja svara för hyresförpliktelsen under hyrestiden eller, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet. Hyresvärds uppsägningstid bestäms av 6 § andra stycket. Uppsäges avtalet på grund av konkurs, har hyresvärden rätt till skadestånd.

Det bör till sist anmärkas, att något undantag från hyresgästens indirekta besittningsskydd icke gjorts i 56 § beträf-

[2] Ovan s. 70.

fande hyresvärds uppsägning enligt 31 § av en lokal. Då sådant undantag gjorts i de fall då hyresrätten förverkats eller då säkerhet, som ställts för avtalets fullgörande, försämrats synes det här vara fråga om ett förbiseende. Detta måste emellertid medföra, att hyresvärden vid uppsägning kommer att förfara enligt 58 § och att målet kan komma att hänskjutas till hyresnämnd, vars uppgift då torde bli att medla i tvist om hyresförhållandet och hyresvärdens eventuella krav på skadestånd.

Kap. VII. LÄGENHETS SKICK OCH HINDER FÖR HYRESRÄTTS UTÖVANDE

7,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Vid nyttjanderättslagens tillkomst utgick Lagberedningen 1905 från att lägenhetens kontraktsenliga skick skulle »framgå ur avtalets innehåll» och vara »beroende av omständigheterna i varje särskilt fall». Lagberedningen uttalar härom: »Det är därvid icke endast de i avtalet uttryckligen meddelade bestämmelser som komma i betraktande, utan också de naturliga förutsättningar, på vilka avtalet vilar. Hänsyn måste sålunda tagas till det ändamål, för vilket lägenheten förhyrts — bostad, verkstad, handelslokal, kafé — samt till ortens sed och allmänna uppfattning. Att lägenheten, när den skall tillträdas, befinnes i ett enligt sådan uppfattning för det avsedda ändamålet fullt brukbart skick, är vad hyresgästen i allmänhet äger fordra och hyresvärden är pliktig att prestera. Denna förpliktelse kan emellertid på grund av särskilda omständigheter komma att utsträckas eller inskränkas.»[1] Något direkt fastslående i lagtexten av ifrågavarande grundsatser ansågs emellertid ej erforderligt; indirekt framgick dessa emellertid av den äldre lydelsen av 10 §, då där talas om påföljder av att lägenheten icke är »i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra».

[1] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I, s. 205. Jfr för övrigt här den nuvarande regeln i JB 4:19 angående fastighets skick vid fastighetsköp. Se Westerlind s. 392 ff, Sundberg s. 99 ff, Agell i SvJT 1972 s. 723 ff.

7,2. LÄGENHETS SKICK

I enlighet med den allmänna tendensen under hela tiden efter nyttjanderättslagens tillkomst 1907 att söka skapa allt bättre villkor för hyresgästparten saknades icke röster för att närmare i lagen fastslå det skick en lägenhet borde ha för kontraktsenlighet vid tillträdet och för att göra dessa regler tvingande till hyresgästens förmån. Dylika förslag avvisades dock av hyreslagstiftningskommittén, som befarade att deras genomförande stundom skulle kunna skada hyresgästpartens intressen genom att höja hyrorna och omöjliggöra för hyresgäst att i särskilda fall mot reducerad hyra avstå från de krav på lägenhet lagen fastslog.[2] Kommittén stannade därför på sin tid vid att föreslå en högst allmänt formulerad dispositiv bestämmelse om att lägenhet vid tillträdet skulle tillhandahållas i sådant skick att den efter ortens sed och allmänna uppfattning är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Kommitténs förslag i detta hänseende accepterades sedan vid lagtextens utformande med den avvikelse på föranstaltande av departementschefen, att orden »efter ortens sed och allmänna uppfattning» utbyttes mot »allmänna uppfattningen i orten».[3] Ifrågavarande ändring betraktades dock endast såsom redaktionell och lär därför icke äga någon reell innebörd.

Bestämmelsen om lägenhetens skick vid tillträdet, numera JB 12: 9, är emellertid vid närmare granskning icke så renodlat dispositiv som av det föregående synes framgå. Den skall visserligen kunna sättas ur kraft icke blott genom ett uttryckligt avtal utan — i likhet med köplagens regler — även då det av övriga omständigheter framgår att så varit kontrahenternas mening, t.ex. genom att hyran satts högt, resp. lågt. Å andra sidan begränsas kontrahenternas möjlighet att efter gottfinnande bestämma om lägenhetens skick av andra lagens regler.[4] I sådant hänseende märkes dels att hyresgäst enligt 11 § tredje stycket i vissa fall icke är bunden av en överenskommelse om lägenhets

[2] Hyreslagstiftningskommittén s. 52 ff.
[3] Prop. 1939: 166 s. 63.
[4] Prop. 1939: 166 s. 215 och 226.

övertagande i befintligt skick och dels att hyresgäst enligt 19 § icke är bunden att kvarsitta i en hälsovådlig lägenhet. Framför allt framgår av 1 § sista stycket att hyresgäst icke är bunden av en överenskommelse om avsägelse av de befogenheter, som han enligt lag äger, om han lider intrång i sina rättigheter enligt hyresavtalet. Det kan nämligen ibland hända, att en överenskommelse som rent formellt rör lägenhetens skick i realiteten innebär en avsägelse av nämnda befogenheter.

Mot ovannämnda bestämmelse i 9 § korresponderar beträffande tiden efter tillträdet bestämmelsen i 15 § första stycket att hyresvärden skall under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 §, om ej annat avtalats eller följer av en genom 1968 års lagstiftning i 15 § andra stycket införd regel om reparationsskyldighet beträffande bostadslägenhet. Även om hyreslagstiftningskommittén i fråga om 15 § första stycket yttrat att hyresvärden har »principiellt skyldighet att vidmakthålla lägenheten i det skick vari hyresgästen ägt tillträda den»,[5] lär därav ej följa, att icke kontrahenternas avtal i första hand måste anses normerande för lägenhetens skick under hyrestiden liksom för dess skick vid tillträdet. Har hyresgästen efteråt godtagit lägenheten i sämre skick än enligt 9 §, får han ej sedan kräva det skick, som 9 § anger.[6] Av hänvisningen till 9 § följer icke heller, att lägenheten under hyrestiden ständigt måste hållas i samma skick som vid tillträdet. Hänvisningen innebär endast, att den skall *underhållas*, så att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för sitt ändamål.[7] Det kan innebära viss försämring genom normal förslitning.

[5] Hyreslagstiftningskommittén s. 56.

[6] I rättsfallet NJA 1937 s. 337 hade en hyresgästs dödsbo uppsagt hyresavtalet till omedelbart upphörande kort tid efter dödsfallet under åberopande av att hyresvärden vägrat att utföra de reparationer som skäligen kunnat fordras. HD underkände detta skäl med motivering att påtalade brister förefunnits redan då hyresgästen »genom underlåten uppsägning låtit avtalet förlängas». Walin, s. 75, förmenar att fallet alltjämt är av betydelse i den mån lägenhet ej är avsedd till bostad. På grund av de speciella förhållandena i fallet synes detta dock tveksamt.

[7] Jfr andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 32. Se

Genom 1968 års lagstiftning har nu emellertid till yttermera visso i 15 § andra stycket infogats en regel beträffande bostadslägenheter, som går ut på att hyresvärden i lägenheten eller bostadsdelen av denna skall »med skäliga mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk». Regeln har i motsats till de nyss relaterade reglerna i 9 och 15 §§ gjorts tvingande utom beträffande enfamiljshus. Regeln fanns icke med i HLS:s förslag utan tillfogades av departementschefen med anledning av önskemål under remissbehandlingen om ett bättre tillgodoseende av hyresgästens anspråk på reparationer.

Departementschefen ansåg att den dittillsvarande regleringen i praktiken endast vore till nytta för hyresgästen, då underhållet av lägenheten eftersatts till den grad att lägenheten icke längre befann sig i den klass som förutsatts i avtalet.[8] Det vore dock enligt hans mening att beakta, att ett framtida slopande av hyresregleringen och ett anpassande av hyrorna efter bruksvärdeprincipen skulle leda till ett ökat intresse för reparationer hos hyresvärdarna. Hade det sedvanliga underhållet av en lägenhet eftersatts, borde nämligen bruksvärdet väsentligen sänkas. Icke desto mindre behövdes regler som direkt toge sikte på det löpande underhållet, såsom ombesörjande av målning, tapetsering o.d. Därvid borde emellertid hyresgästen vara skyldig att rätta sig efter en av hyresvärden uppgjord plan.

Den föreslagna nya regeln utsattes emellertid för kritik i lagrådet, som bl.a. yttrade: »Logiskt sett framträder det som egendomligt, att parterna skall kunna träffa överenskommelse i fråga om omfattningen av och ansvaret för de större reparationer, på vilka paragrafens första stycke är tillämpligt, medan de mindre underhållsarbeten, som avses i andra stycket, skall

NJA 1964 s. 434 (hyresgäst fick även enligt dåvarande 15 § ersättning för brister i fråga om målning, då målning icke synes ha förekommit i lägenheten från husets uppförande 1938 till 1961 och i varje fall ej efter hyresgästens inflyttning 1946).

[8] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 210 ff.

vara undantagna från deras disposition.»[9] Stadgandet kunde leda till besvärliga gränsdragningar. Vad som menades med sedvanliga reparationer vore icke helt klart och gränsen bleve svår att draga »mellan sådana i och för sig tillåtna hyresavtal, enligt vilka vederlaget skall helt eller delvis erläggas i form av underhållsarbete på fastigheten, och avtal, som lägger lägenhetsunderhållet på hyresgästen och alltså enligt den föreslagna regeln är otillåtna». Gentemot dessa lagrådets invändningar framhöll emellertid departementschefen att erfarenheten visade, att det just var behovet av sedvanliga reparationer som i praktiken icke tillgodosågs i önskvärd omfattning, varför stadgandet skulle fylla en uppgift.

Även tredje lagutskottet gjorde vissa anmärkningar i anledning av det föreslagna stadgandet.[1] Anmärkningarna gällde s.k. rivningshus. Utskottet förmenade, att stadgandet borde tillämpas så, att hyresvärden icke bör »kunna åläggas reparationsplikt som med hänsyn till byggnadens återstående livslängd framstår som ekonomiskt oförsvarbar». Å andra sidan motiverade »hänsynen till hyresgästernas berättigade intresse av att lägenheterna hölls i godtagbart skick en viss varsamhet i bedömningen».

Det är svårt att bedöma vilken effekt ifrågavarande tvingande regel haft i praktiken. Det förefaller icke vara många mål som fullföljts till högre instans. I ett fall rörande en trerumslägenhet i Linköping hade målning och tapetsering icke verkställts beträffande ett sovrum i lägenheten under 13 års tid och beträffande de övriga rummen under ännu längre tid.[2] Hyresgästen hade låtit utföra arbetena och krävde hyresvärden på kostnaderna. Hyresvärden hänförde sig i sitt bestridande till departementschefens yttrande om att hyresgästen vore skyldig rätta sig efter av hyresvärden uppgjord plan för reparationer och att hyresvärden därför haft rätt välja en lämpligare tidpunkt. Talan bifölls emellertid. Enligt uppgift angående de principer som utbildats hos de allmännyttiga bostadsföretagen

[9] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 323.

[1] Tredje lagutskottets utlåtande nr 50 1968 s. 89.

[2] HP 15 § 2 st. 1: 72/73.

skulle skäligt tidsmellanrum för dylika reparationer i en sådan lägenhet utgöra 8—9 år.[3]

En ganska intrikat fråga är hur den sålunda nyinförda, enligt 1 § sista stycket tvingande regeln influerar å de tämligen vanliga överenskommelserna mellan hyresvärd och hyresgäst, att den senare skall svara för det löpande underhållet. Härigenom erhåller hyresgästen i regel lägre hyra eller nedsättning i utgående hyra. Det har gjorts gällande, att regeln medför att dessa överenskommelser icke blir bindande.[4] Hänsyn får emellertid härvid också tagas till regeln i 16 § sista stycket, enligt vilken avtal om inskränkning i rätten till nedsättning i hyran är bindande, såvitt avser dels arbete, som hyresvärden låter utföra för att sätta lägenheten i avtalat skick, dels arbete för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt och dels annat arbete, som särskilt anges i avtalet. Om en lägenhet uthyres i befintligt skick och denna klausul är giltig, torde ett avtal om att hyresgästen själv skall utföra och bekosta lägenhetens försättande i visst önskat skick vara bindande, även om lägenheten från början varit *under* normal standard. Ett avtal däremot som innebär att hyresgästen under den löpande hyrestiden helt allmänt skall övertaga sedvanligt underhåll torde ej hindra att han trots detta enligt 16 § kan påfordra att hyresvärden utför de arbeten som anges i 15 § andra stycket.[5] Avståendet från rätt till nedsättning i hyran för sådana arbeten kan dock därvid vara bindande. Då det slutligen gäller överenskommelser om att hyresgästen skall utföra visst särskilt arbete, beror giltigheten av om överenskommelsen är specificerad till viss inträffad händelse eller viss förestående åtgärd. Att i förväg avtala att hyresgästen skall utföra och bekosta kommande arbeten, som i realiteten icke innebär annat än att lägenheten uppnår den standard som den enligt avtalet eller allmänna uppfattningen i orten bör ha, blir ej giltigt. Överenskommelser om arbeten, som innebär att lägenheten sätts i en annan stan-

[3] Järtelius s. 58.

[4] Stark, Handbok i hyreslagsfrågor, s. 76, Walin s. 111.

[5] Det av Järtelius, s. 75, åberopade tidigare uttalandet av förf. i nämnda fråga torde få modifieras i enlighet med texten.

dard enligt hyresgästens efter hyresavtalets ingående framförda önskemål, torde bli bindande.

De bestämmelser som sålunda meddelats om det skick, i vilket hyresvärd har att överlämna och vidmakthålla lägenhet i fall då intet särskilt avtalats mellan kontrahenterna, är ganska knapphändiga och ger icke större ledning. Man ansåg det på sin tid vanskligt att i lagen fastslå en rad skyldigheter för hyresvärden, eftersom sedvanan på ifrågavarande område starkt växlar på olika orter och i fråga om olika slag av fastigheter.

Gäller det sådana anordningar i lägenhet, som regelmässigt utsättes för slitning och så småningom blir obrukbara, även om de begagnas på ett aktsamt sätt, torde det icke vara riktigt att ålägga hyresgästen ansvar för dem, naturligtvis under den förutsättning att denne eller de personer för vilka han svarar icke gör sig skyldiga till vårdslöshet. Exempel härpå utgör lås, som ju kan bli slitna och obrukbara på grund av flitigt begagnande, och likaså strömbrytare, vattenkranar o.d. Det bör åligga hyresvärden att hålla dylika anordningar i gott stånd. Vad åter beträffar säkerhetsproppar för det elektriska ljuset, glödlampor, som hyresgäst bekommer vid inflyttningen, och annat som förbrukas framför allt genom intensivt begagnande, och där begagnandet särskilt sammanhänger med hyresgästens individuella förhållanden, bör det åligga hyresgästen att sörja för vidmakthållandet eller ersättandet. Gäller det slutligen sådana föremål som fönsterrutor, torde det vara rimligt, att hyresvärden har att svara för insättandet av nya dylika, om de icke förstörts eller skadats genom händelse beträffande vilken hyresgästen eller någon för vilken han svarar bär skulden, utan exempelvis genom bombnedslag, motorolyckor, tjuvars åverkan etc.

En del rättsfall kan framdragas till belysande av de krav, en hyresgäst kan ställa på att en lägenhet skall anses vara normalt brukbar för sitt ändamål. Anmärkas bör att man härvid icke blott har att taga hänsyn till om lägenhetens anordningar fungerar på ett tillfredsställande sätt, och om lägenheten befinner sig i ett estetiskt fullt acceptabelt skick etc., utan även till en del andra omständigheter som kan göra lägenhetens nytt-

jande mer eller mindre menligt för hyresgästen. Ofta är dylika omständigheter att söka i lägenhetens grannskapsförhållanden. I betraktande får tagas icke blott olägenheter som härrör från andra lägenheter i samma hus, utan också sådana olägenheter som härrör från grannfastighet. I rättspraxis har i sådant hänseende framför allt olägenhet i form av buller varit under bedömande. I NJA 1915 s. 17 ansågs sålunda hyresgäst berättigad häva hyresavtalet på grund av buller som under tiden mellan kl. 24 och kl. 1/2 3 nattetid var rådande från en klubblokal i våningen, belägen två trappor under hyresgästens våning. I SvJT 1917 rf s. 291 blev utgången densamma beträffande buller från en i fastighetens omedelbara närhet liggande fabriksinrättning, där arbete bedrevs i allmänhet från kl. 6 på morgonen till kl. 6 på eftermiddagen. Underrätten hade här icke ansett brist föreligga under motivering att bullret härrörde från en fastighet som ej tillhörde hyresvärden. I NJA 1934 s. 190 ansågs buller som härrörde från en radioaffär, inrymd i samma hus som den för tandläkarpraktik begagnade lägenheten, och som uppkom vid provspelning med radioapparater och utsändning av reklammusik vara för hyresgästen hälsovådligt. I NJA 1939 s. 57 åsamkades bullret från en i våningen över hyresgästens lägenhet belägen restaurangrörelse med fullständiga spriträttigheter. Även i detta fall ansågs bullret vara av beskaffenhet att förorsaka men i nyttjanderätten och berättiga till uppsägning. En invändning från hyresvärden att det vid hyresavtalets ingående borde stått klart för hyresgästen att fastigheterna vid den plats, där ifrågavarande hus vore beläget, successivt underginge omvandling från bostadshus till affärshus, ogillades. Hyresvärden synes här med sin invändning ha velat anlägga en synpunkt som tilläggs relevans inom grannelagsrätten fastighetsägare emellan, nämligen att en olägenhets egenskap av att vara ortsvanlig skulle medföra att den icke skulle tillerkännas relevans.

I övrigt kommer i detta sammanhang också i betraktande de flesta övriga olägenheter, som är aktuella i grannelagsförhållanden, såsom fukt, kyla, värme, lukt, ohyra etc. Såsom exempel på fall där värme och lukt (matos) från närliggande lägen-

het besvärade hyresgäst kan nämnas NJA 1931 s. 38. Här synes ifrågavarande olägenheter i och för sig ha kunnat tillerkännas relevans, även om de icke ansetts medföra att lägenhetens användande blev förenat med uppenbar fara för de boendes hälsa, och på grund av kontraktsklausul, giltig enligt äldre lagstiftning, därför icke orsakade hyresvärd påföljder. I fråga om fukt märkes NJA 1946 s. 623, där hyresgäst tillerkändes nedsättning av hyran på grund av att lägenheten vid inflyttningen var besvärad av fukt i en omfattning som — även med beaktande av att huset uppförts under vintern — översteg vad som var vanligt, samt NJA 1947 s. 411, där hyresgäst erhöll skadestånd för fuktskador å varor, som förvarats i en förhyrd lagerlokal, i vilken på framställning av hyresvärden utförts vissa ändringsarbeten för att den skulle kunna användas såsom skyddsrum, varefter den återställts till hyresgästen. Vad olägenheter till följd av ohyra beträffar, uteslutes här behandlingen av denna fråga, eftersom hyreslagen meddelar särbestämmelser därom i §§ 17, 24—26 och dessa lämpligen bör ställas vid sidan av varandra i ett gemensamt sammanhang.

Särskilt bör i detta sammanhang från viss synpunkt omnämnas olägenheter, som inträffar genom vattenöversvämningar. Några rättsfall härom kan omnämnas. I SvJT 1917 s. 450 blev hyresvärden skadeståndsskyldig på grund av en tre dagars översvämning, härrörande från en rörbräcka. Denna hade uppstått under anläggningsarbeten, avseende en s.k. servisledning till det hus vari lägenheten var belägen från huvudvattenledningsröret i gatan utanför. I NJA 1940 s. 199 hade översvämning vid fyra olika tillfällen samma år orsakats av att en stads avloppsledning varit alltför klent dimensionerad, med påföljd att vatten inträngt genom en till avloppsledningen anknuten servisledning i en till tryckeri uthyrd källarlokal. Denna ansågs »till följd av bristen varit behäftad med olägenheter vid begagnandet», varför hyresgästen, förutom skadestånd från staden, tillerkändes nedsättning i hyran.[6] Beträffande sistnämnda fall

[6] Frågan om nedsättning blev visserligen icke här direkt föremål för prövning i HD utan avgjordes i sista instans av Hovrätten, men åsikten att brist i lägenheten förelåg torde också ha omfattats av HD.

bör också nämnas, att översvämningarna synes ha åsamkat lägenheten bestående olägenhet i form av ökad fuktighet och en besvärande lukt. Ifrågavarande fall förtjänar här att anföras såsom utgörande exempel på mera tillfälliga händelser, som dock är av beskaffenhet att åstadkomma så permanenta olägenheter för en lägenhet, att dess »skick» kan sägas undergå försämring och brist i lägenheten uppstår; för att dylik försämring skall uppstå, lär just i första rummet krävas, att olägenheten är permanent. Kan ett upprepande av sådana mera tillfälliga händelser befaras, bör detta förhållande *i och för sig* kunna motivera att hyresgästen får tillgripa de befogenheter som han enligt hyreslagstiftningen äger, då lägenhet icke är brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.[7]

Rör det sig om enstaka handlingar, som medfört skada för hyresgäst, t.ex. då hyresgäst i våningen inunder öppnat gaskranar i syfte att begå mord eller självmord, med påföljd att gasen strömmat upp till överliggande lägenhet, torde ett ansvar enligt hyreslagens regler emellertid knappast kunna accepteras. Skadan kan visserligen ha uppkommit delvis genom vissa anordningar i fastigheten för vilka hyresvärden i princip är ansvarig, då de fungerar bristfälligt på grund av läckor i rör etc., men i förevarande fall är främsta orsaken att söka i handlingar, företagna av i huset boende personer, för vilka hyresvärden icke kan svara. En annan fråga, som dock i detta sammanhang får lämnas öppen, är om brist i lägenhet, eller kanske rättare uttryckt men i nyttjanderätt, skall anses föreligga när hyresvärd i angränsande lägenheter inrymmer personer som är notoriskt farliga för sina grannars liv eller hälsa.

Det sagda pekar på att en för en hyresgäst uppkommen olägenhet måste ha åtminstone någon anknytning till själva lägenheten för att sådant men i nyttjanderätten skall uppstå som krävs för åberopande av hyreslagens regler om kontrakts-

[7] Jfr SvJT 1959 rf s. 53 (hyresgäst vägrad handräckning för öppnande av en vid ombyggnad av hyreshus på hyresvärds föranstaltande avstängd portgång under motivering att hyresgästen icke genom hyresavtalet eller eljest tillförsäkrats tillträde till denna portgång och att annan godtagbar passage anvisats av hyresvärden).

brott. Som ett gränsfall, där dock sådan anknytning förelåg, kan hänvisas till den ganska säregna tvist, som avgjordes i NJA 1939 s. 213. Här förklarade HD med upphävande av de lägre instansernas domar en hyresgäst ha varit berättigad att häva sitt hyresavtal på grund av fortsatt olämpligt uppträdande från den för fastigheten anställde portvaktens sida. Tankegången torde här ha varit den, att fel förelåge beträffande en tjänstbarhet som hyresvärden vore skyldig prestera sin hyresgäst såsom integrerande del av hyresavtalet.

7,3. MYNDIGHETS FÖRBUD

För att en lägenhet skall anses vara i sådant skick att den är brukbar för sitt ändamål, krävs emellertid icke blott att den är fri från rent faktiska brister utan även att den utan hinder av lag eller författning eller offentlig myndighets förbud kan nyttjas för detta ändamål, m.a.o. att s.k. rådighetsfel ej föreligger. I fråga om myndighets förbud meddelar nu hyreslagen föreskrifter genom särskilda bestämmelser i 10 och 12 §§. Det är icke förf:s mening att här närmare ingå på dessa föreskrifter eller deras tillkomsthistoria. Förf. vill här hänvisa till vad han i annat sammanhang därom uttalat.[8] Det förtjänar understrykas, att förbud av ovan nämnt slag för att äga relevans skall ha meddelats »på grund av lägenhets beskaffenhet».[9]

Det kan ifrågasättas, om vissa förbud som under kristid blivit vanliga, såsom framför allt förbudet mot tillhandahållande av varmvatten och bränslerestriktioner i övrigt, skall medföra att lägenheten kommer i annat skick än hyresgästen skäligen äger fordra. Det kan nämligen här göras gällande att hyresgästen måste finna sig i sådana olägenheter som genom myndighets påbud blir allmänna och gemensamma för en större grupp fastigheter. Därav skulle då följa, att hyresvärden i dylika fall skulle undgå eljest stadgade påföljder. Förf. har

[8] Se härom förf:s uppsats i TSA 1943 s. 110 ff.

[9] Se härom förf:s anf. uppsats s. 115.

emellertid tidigare [1] ingående yttrat sig om de spörsmål som uppstår i samband därmed, ävensom relaterat de på ifrågavarande område särskilt betydelsefulla rättsfallen, och skall därför här lämna nämnda spörsmål åsido.

7,4. RÄTTIGHETSKONKURRENS

Hyresgäst kan även lida intrång i sin nyttjanderätt på grund av regler om konkurrens mellan äganderätt och nyttjanderätt vid frivillig överlåtelse eller exekutiv försäljning av fastighet samt vid återgång av fastighetsförvärv på grund av ogiltighet eller klander eller slutligen vid konkurrens mellan två nyttjanderätter till fast egendom, m.a.o. genom s.k. rättsliga fel.

Dessa regler behandlas nu i JB 7 kap., som innehåller allmänna bestämmelser, gemensamma för olika slag av nyttjanderätter, servitut och rätt till elektrisk kraft. På grund av sin allmänna karaktär skall de icke närmare behandlas i detta rent hyresrättsliga arbete.

Reglerna om konkurrens kan leda till att en hyresrätt måste vika för anspråken på äganderätt till fastigheten från en ny ägare eller en tidigare ägare, från vilken fastigheten blivit oriktigt frånvunnen. Det kan också inträffa att en hyresrätt måste vika för en annan upplåten nyttjanderätt. I sådana fall kan hyresgästen i allmänhet resa skadeståndsanspråk, i förra fallet mot fastighetens överlåtare och i viss utsträckning också mot tidigare ägare för vilken hyresrätten gällt, och i senare fallet mot den som upplåtit hyresrätten.[2] Det förutsättes dock härvid god tro hos hyresgästen i sådana fall då rättsfaktum som föranlett att han måst vika föregått hyresavtalet.

[1] Förf:s anf. uppsats s. 114. Se även NJA 1950 s. 131 (ransonering av vatten på grund av torka), där det uttalas att tillgång till vatten i huvudsakligen normal omfattning vore en förmån, som enligt avtalet vore förknippad med lägenheten. Skiljaktig mening framfördes av justitierådet Karlgren. Motsvarande uttalande förekommer en passant i SvJT 1953 rf s. 2.

[2] Se härom JB 7: 18—26. I vissa fall kan ersättning utgå från staten enligt JB 18.

I det speciella fall att det blott är en del av lägenheten som frångår hyresgästen på grund av annat förvärv e.d., ger en särskild regel i hyreslagen § 18 hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran och samma rätt att uppsäga avtalet som vid faktisk brist, om han vid avtalet var i god tro. Uppsägningsrätten gäller alltså vid väsentlig olägenhet och får ej utövas sedan rättelse skett. Hyresgästen har också rätt till skadestånd. Vid uppsägning upphör avtalet enligt 6 § första stycket genast att gälla.

Besläktade med 18 § är de särskilda reglerna i 29—30 §§, som avser de fall då före hyresgästens tillträde fastigheten blir utmätt (varmed jämställes att panträttsfordran fastställes till betalning ur denna eller att fastigheten enligt särskilda regler i utsökningslagen eller lagen om exekutiv försäljning av fast egendom anses utmätt) eller hyresvärden blir försatt i konkurs. Genom dessa händelser blir hyresgästens ställning osäker och han kan riskera att gå miste om sin hyresrätt. Har han då ännu icke tillträtt lägenheten och icke heller väljer att tillträda den, har det ansetts att han bör slippa ta risken av att efter tillträdet gå miste om hyresrätten. Han får därför uppsäga avtalet. Uppsägning skall ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om uppsägningsanledningen. Om denna bortfaller, får uppsägning ej därefter ske. Vid uppsägning upphör avtalet enligt 6 § andra stycket sista punkten genast att gälla. Hyresgästen har vid uppsägning rätt till skadestånd.

7,5. NÄRMARE OM KONTRAHENTERNAS AVTAL

Såsom redan inledningsvis nämnts, har man särskilt att ta hänsyn till vad kontrahenternas avtal innehåller då det gäller att bestämma, i vilket skick en lägenhet skall befinna sig, s.k. konkret bedömning. Detta gäller i avseende å alla de nämnda fallen, faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel. I främsta rummet kommer här i betraktande hyresvärdens uttryckliga utfästelser angående lägenhetens beskaffenhet. Men om intet uttryckligen avtalats, får därtill hänsyn tagas till vad som — för att använda det uttryckssätt som 42 § andra stycket

köplagen begagnar i fråga om säljarens skadeståndsskyldighet för fel i köpt gods vid specieköp — vid hyresavtalets ingående »kan anses» tillförsäkrat beträffande lägenhetens egenskaper, m.a.o. vad som benämnes »positiva enuntiativa uppgifter».[3] Därmed avses då ett sådant — i de flesta fall aktivt — uppträdande från hyresvärdens sida som rent faktiskt föranleder hyresgästen att tro att lägenheten har en viss egenskap. I övrigt gäller det att i vanlig ordning tolka vad parterna i det konkreta fallet avsett i fråga om lägenhetens skick. Hyrans storlek är härvid en viktig omständighet.

Att direkt svikligt förledande från hyresvärdens sida angående förefintligheten av någon egenskap ävenledes — a fortiori — måste jämställas med nämnda uppgifter synes klart.[4] Hyreslagsstiftningskommittén ansåg också obehövligt erinra om exempelvis skadestånd på grund av svikligt förfarande,[5] och Lagberedningen 1905 yttrar sig för övrigt om nämnda frågor vid nyttjanderättslagens tillkomst på följande sätt: »Förslaget innehåller ingen bestämmelse angående verkan därav, att hyresvärden i avseende å lägenheten vid avtalets ingående lämnat uppgift, som befinnes oriktig. Under vilka förhållanden ansvarighet bör åligga hyresvärden för riktigheten av en lämnad uppgift, har det inte synts möjligt att i lag antyda, och det har därför lämnats åt rättstillämpningen att avgöra, när sådant förhållande bör anses föreligga. Att i slikt fall frågan bör bedömas efter de i 2 kap. 25 § angivna grunder lärer vara otvivelaktigt.» Detta lagrum, som dock endast avsåg garanti i egentlig mening i själva arrendeavtalet för vissa irreparabla brister, stadgade som påföljder rätt till nedsättning av det periodiska vederlaget, rätt till skadestånd[6] och beträffande väsentliga brister rätt att häva avtalet. Vid svikligt förfarande i avseende

[3] Se härom Karlgren s. 88 och 91, Rodhe s. 226 ff, Sundberg s. 111 ff.

[4] Detta gäller i princip. Beträffande frågan om hur dolusbegreppet bör bestämmas eller vilken dolus, som bör tillerkännas relevans, se Karlgren s. 84 och 100 ff.

[5] Hyreslagstiftningskommittén s. 54.

[6] Culpa synes här ej vara förutsättning för skadestånd; jfr Karlgren s. 91 ff. Se även Skarstedt-Ekberg-Anderberg s. 186.

å brist som är reparabel torde givetvis hyresgästen även kunna utöva självhjälpsrätt.

Den senaste utvecklingen på det köprättsliga området och den nya lagstiftningen angående köp av fastighet har inneburit ett allt större hänsynstagande till köparens förutsättningar vid köpet. Det finns knappast anledning antaga annat än att utvecklingen, även i praxis, på det hyresrättsliga området kommer att alltmer taga hänsyn till hyresgästens intressen vid bestämmandet av det konkreta felbegreppet på grundval av hyresavtalet.[7] Det kan sålunda åligga hyresvärden en upplysningsplikt, om han uppfattat att hyresgästen lagt vikt vid en för honom väsentlig egenskap hos eller rådighet över lägenheten. Om icke denna plikt fullgjorts, skulle hyresgästen kunna göra gällande påföljder. Hur långt denna upplysningsplikt skall sträcka sig är dock osäkert. Det skulle även kunna tänkas, att hyresvärden i vissa fall har undersökningsplikt då hyresgästen ådagalagt ett alldeles särskilt intresse för viss egenskap hos lägenheten. Härför måste dock särskild omständighet föreligga, varom hyresvärden ägt vetskap.[8]

Några rättsfall rörande själva hyresavtalets innehåll i avseende å felbegreppet skall här omnämnas. Äldre praxis från tiden närmast efter avtalslagens tillkomst synes visa en benägenhet att tillämpa förutsättningslärans omstridda satser vid rådighetsfel. Så har exempelvis skett i de båda rättsfallen NJA 1916 s. 357 och 1918 s. 467, där bristande förutsättningar att hyresgästen skulle erhålla ölutskänkningsrättigheter i fråga om kaférörelse i viss utsträckning synes ha tillerkänts relevans, nämligen i första fallet i fråga om rätten att uppsäga avtalet (dock icke till omedelbart upphörande) och i senare fallet likaledes i fråga om dylik rätt men däremot icke i fråga om nedsättning i hyran.[9] Då fastighet uthyrts till hotellrörelse, ansågs

[7] Jfr Bengtsson, Hävningsrätt, s. 489.

[8] Se till det föregående Karlgren s. 95 ff, Rodhe s. 224 ff, 267 ff och 341 ff, Hellner, Köprätt, 15,6 och 18,1, Sundberg s. 115 ff, Karlgren i SvJT 1952 s. 798 och Bengtsson, Hävningsrätt, s. 282 samt NJA 1951 s. 716. Jfr NJA 1949 s. 213.

[9] Se jämväl NJA 1928 s. 47 och 1936 s. 737.

i NJA 1924 s. 421 hyresvärd skyldig att återgälda hyresgäst kostnaderna för säkerhetsanordningar som denne enligt bestämmelser i en efter hyresavtalet tillkommen stadga angående hotell- och pensionatsrörelse låtit vidtaga. Likaledes ålades hyresvärd i NJA 1943 s. 453 att återgälda hyresgäst kostnader för ändringar och rättelser av en i magasinslägenhet inrättad elektrisk hiss, som denne *efter avtalets ingående* av vederbörande yrkesinspektör förelagts att utföra på grund av vissa av riksförsäkringsanstalten utfärdade bestämmelser. Det inverkade ej härvid vare sig att hissen vid avtalets ingående befann sig i av båda kontrahenterna godkänt skick eller att lägenheten uthyrts »i enlighet med nuvarande» eller att force majeureklausul av vidaste omfattning fanns inryckt i avtalet eller att hyresgästen enligt detta skulle bekosta lägenhetens underhåll. Nästan samma kontraktsbestämmelser och rättsfakta i övrigt förelåg i SvJT 1944 rf s. 91 rörande förbud mot användning av ett garage för gengasfordon; här ogillades emellertid hyresgästens talan. I NJA 1944 s. 216 ansågs upprättande av nytt hyreskontrakt — oaktat lägenheten enligt detta uthyrdes i befintligt skick — icke ha medfört ändring i hyresvärds tidigare skyldigheter med avseende å lägenhetens skick.[1]

7,6. KLAUSULEN »I BEFINTLIGT SKICK»

En mycket vanlig klausul i hyresavtal är klausulen om att lägenheten uthyres »i befintligt skick». Under tiden före 1939 års hyreslagstiftnings tillkomst hade i praktiken förmärkts åtskilliga olägenheter med då gällande ordning, innebärande att dylik klausul vore före hyresgästen bindande, så att denne ofta ställdes inför helt oväntat intrång i sin nyttjanderätt utan att kunna göra gällande några som helst påföljder mot hyresvärden. Såsom Karlgren här påpekat, fanns emellertid icke någon möjlighet — i varje fall icke med tidigare praxis — att exempelvis redan på grund av befintlig culpa in contrahendo å hyresvärdens sida befria hyresgästen från den risk han genom en

[1] Jfr NJA 1945 A 202.

dylik klausul åtagit sig.[2] I stället sökte man i rättspraxis med en noggrann tolkning av alla avtalsbestämmelser i varje särskilt fall komma fram till det resultatet att klausulen icke kunde antagas ha varit avsedd för den speciella händelse som sedermera inträffat. Särskilt beträffande s.k. bristande förutsättningar kunde en sådan ståndpunkt visa sig möjlig och rimlig att intaga.

Några rättsfall till belysning härav kan anföras. I NJA 1915 s. 17 förklarades sålunda en hyresgästs avsägelse av uppsägningsrätt och rätt till skadestånd (som enligt dåvarande lagstiftning var giltig) icke tillämplig i fall, då hyresvärden efter avtalets ingående uthyrt en annan våning i samma hus till klubblokal, varifrån störande buller uppstod. Det synes här ha varit styrkt, att hyresvärden vid avtalets ingående talat om att huset skulle bli »ett förstklassigt hus» och att däri skulle förekomma endast kontors- och affärslokaler samt bostäder »för bättre familjer». I NJA 1918 s. 506 hade skada åsamkats lägenhet genom att hyresvärden, enligt vad hyresgästen påstod, visat försumlighet vid avhjälpandet av vattenflöde. Det fanns en bestämmelse i hyreskontraktet att lägenheten skulle tillträdas i det skick vari den befunnit sig kontraktsdagen och att hyresgästen icke ägde rätt att på grund av »eventuell bristfällighet hos den förhyrda lägenheten eller annat hinder och men i nyttjanderätten» göra gällande rätt till självhjälp, hävning, nedsättning i hyran eller skadestånd. Bestämmelsen ansågs »icke föranleda befrielse för hyresvärden att ersätta skada, som för hyresgästen kunde uppstå genom underlåtenhet från hyresvärdens sida att efter tillsägelse avhjälpa brist, som *efter* avtalets ingående uppkommer å lägenheten». I målet ansågs emellertid icke styrkt att skadan »av sådan orsak tillskyndats» hyresgäs-

[2] Karlgren s. 128 not 69. Jfr NJA 1931 s. 38, (minoriteten i HD), 1940 A 64 och 1949 s. 213. Se nedan s. 219 not 1. Se härtill jämväl Rodhe s. 275 och Sundberg s. 119, särskilt not 43, s. 128 och s. 132. Den där framförda åsikten, att klausulen efter 1939 genom regeln i 9 § om lägenhetens abstrakta skick skulle berövats större delen av sin tillämplighet och genom regeln i 11 § tredje stycket genombrutits fullständigt, synes något överdriven.

ten, varför hyresgästens talan ogillades. Det är antagligt att klausulen skulle ha fått verkan, om avsägelse från skadeståndsrätt uttryckligen skett för det fall att hyresvärden visat försumlighet *vid* avhjälpandet.[3] (Det bör i detta sammanhang omnämnas att den ursprungliga hyreslagen i och för sig medgav avsägelse av hyresgästens befogenheter samt att den tekniskt skilde mellan det fall att hyresvärden visat försumlighet vid avhjälpandet av brist, och det fall, att hyresvärden var vållande till bristen såsom sådan, detta enligt den dåvarande skadeståndsregeln i 11 § andra stycket.)[4]

I NJA 1928 s. 70 förklarades hyresgäst berättigad till nedsättning i hyra m.m. på grund av väggohyra i lägenheten, oaktat hyresgästen vid hyresavtalets ingående haft kännedom om ifrågavarande brist. Någon särskild friskrivningsklausul fanns ej här. I NJA 1931 s. 38 fanns däremot en klausul i hyresavtalet att lägenheten godkändes i befintligt skick och att hyresgästen ej ägde göra gällande hävningsrätt, hyresnedsättning eller skadestånd på grund av hinder eller men i nyttjanderätten. Denna klausul föranledde att hyresgästen av tre ledamöter i HD mot två frånkändes dessa befogenheter, då »bristerna förefunnos redan vid tiden för hyresavtalets ingående». Hyresvärden men ej hyresgästen synes här ha haft vetskap om bristerna.[5] Alldeles motsvarande klausul förefanns i det hyresavtal som förelåg till bedömande i NJA 1936 s. 328 och som rörde hyresnedsättning och skadestånd på grund av

[3] Se också NJA 1916 A 41.

[4] Walin s. 68 yttrar, att »beträffande äldre rätt föreligger ett rättsfall som alltjämt är av intresse, NJA 1918: 506». Härom uttalas sedan, att den ovan i texten refererade bestämmelsen om frisägelse från skadestånd »förklarades inte föranleda befrielse för hyresvärden från att ersätta skada som för hyresgästen uppstått genom underlåtenhet från hyresvärdens sida att efter tillsägelse avhjälpa brist som *efter avtalets ingående* uppkommit å lägenheten». Härtill må genmälas, att fallet numera efter tillkomsten av 1939 års lagstiftning kan ha viss betydelse för tolkningen av klausulen »i befintligt skick» såsom i texten utvecklats, men att frisägelsen, sådan den formulerats, torde sakna verkan enligt 1 § sista stycket gällande lag.

[5] Jfr minoritetens votum och Nial i SvJT 1937 s. 478. Se även NJA 1936 s. 431

väggohyra. Vederbörande rådhusrätt förklarade här också klausulen i princip tillämplig beträffande »bristfälligheter, varmed lokalerna kunde hava varit behäftade vid tiden för kontraktets tillkomst». De högre instanserna fastställde Rådhusrättens dom varigenom hyresgästens talan ogillades, men tillade att det i målet ej kunde anses utrett att lägenheten vid hyresgästens inflyttning var behäftad med ohyra. Dessa instanser torde väl härvid ha siktat på sannolikheten av att ohyran inkommit i lägenheten under den tid hyresgästen bebott denna, varför denne alltså kunde göras ansvarig därför. Därest ohyran inkommit i lägenheten efter hyresavtalets ingående men före hyresgästens inflyttning, hade möjligen talan bifallits och klausulen frånkänts giltighet. I NJA 1937 s. 423 godkändes en hyresgästs hävningsrätt på grund av ohyra, men här hade en befintlig klausul begränsats så att den icke avsåg brister i lägenheten som icke kunnat med normal uppmärksamhet upptäckas.

Av ovannämnda rättsfall från tiden före 1939 års lagstiftning lär emellertid icke kunna dragas några mera vittgående slutsatser angående frånkännandet av giltighet åt nämnda, till hyresvärds förmån gällande klausuler. Frågan härom torde ha avgjorts efter tolkning av varje särskild klausul med hänsyn till varje speciellt fall.

Hyreslagstiftningskommittén uttalar sig 1938 på följande sätt:[6] »Och vidare kan en klausul i hyresavtalet om godtagande i befintligt skick mista sin verkan då fråga är om brist i lägenheten, vars förefintlighet står i strid mot vad som förutsatts vid hyresavtalets tillkomst.» Det kan här gälla att mot klausulen väga avtalets övriga beståndsdelar; en hyresvärdens enuntiation kan betaga klausulen dess verkan enligt konkret bedömning.

Vidare uttalar kommittén »att trots sådan klausul i kontraktet hyresvärden allmänt anses skyldig att ombesörja avhjälpande av smärre vid avtalstillfället eller tillträdet förefintliga bristfälligheter, som direkt inkräkta på lägenhetens användbarhet för det med förhyrningen avsedda ändamålet». Det är klart, att om

[6] Hyreslagstiftningskommittén s. 52.

det är fråga om grova bristfälligheter, som förfelar ändamålet med uthyrningen enligt abstrakt bedömning, får klausulen anses strida mot avtalet och kan icke tillerkännas verkan.[7] Men om så icke är fallet, torde klausulen väl i varje fall ha den verkan, att hyresgästen icke kan påfordra att lägenheten försätts i bättre skick än vid avtalet, även om ett sådant bättre skick skulle överensstämma med ortsvanlig standard enligt 9 §. En överenskommelse om att hyresgäst godtager lägenhet i befintligt skick i särskilt avseende eller påtager sig risken för vissa senare preciserade händelser, bör ej heller frånkännas giltighet. Därmed överensstämmer också, att i rättsfallet NJA 1943 s. 248 även en så pass allmänt hållen klausul som att hyresvärden blott skulle tillhandahålla varmvatten »i den mån offentliga restriktioner icke förekomme», tillerkändes giltighet, så att hyresgästen icke erhöll rätt till nedsättning i hyran då förbud mot varmvatten utfärdades; det bör dock tilläggas att hyresavtalet slutits efter det möjligheten av sådant förbud på grund av förefintliga bränslerestriktioner aktualiserats.

I visst avseende har emellertid hyreslagen själv på ett betydelsefullt sätt begränsat hyresvärds rätt att till sin fördel åberopa en klausul i hyresavtalet om att lägenhet uthyrts i befintligt skick. Även om så skett får nämligen hyresgästen jämlikt 11 § tredje stycket göra gällande sina eljest tillkommande befogenheter »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». Det gäller alltså här för hyresgästen dolda fel. Ifrågavarande bestämmelse tillkom genom hyreslagstiftningskommitténs förslag i anslutning till Stockholms fastighetsägareförenings år 1930 antagna kontraktsformulär.[8]

[7] Se Sundberg s. 128, Westerlind s. 396, Agell i SvJT 1972 s. 727. Se även det köprättsliga fallet NJA 1971 s. 51 (hävningsrätt tillerkändes köpare av begagnad bil, som ansågs — oaktat den sålts i befintligt skick — ha varit i sämre skick än köparen haft fog förutsätta med hänsyn till dels sådana rostskador, att den icke vid köpet var i trafiksäkert skick, och dels säljarens uppgifter att rostskadorna endast vore obetydliga).

[8] Hyreslagstiftningskommittén s. 52 ff. Angående betydelsen av hyresgästs vetskap om lägenhetens skick se även Sundberg s. 146 ff.

Någon ledning för bedömandet av frågan när en brist sålunda skall anses vara sådan att den kunnat upptäckas, har icke givits. Denna fråga har lämnats åt rättstillämpningen för varje särskilt fall. Här skall endast framhållas att det bör krävas av en hyresgäst att han besöker lägenhetens olika utrymmen. Brister som därvid omedelbart kan upptäckas bör han icke få åberopa. Största hänsyn får också tagas till om hyresgästen såsom ofta är fallet bebott lägenheten på grund av tidigare kontrakt; han bör då lättare ha varit i stånd att upptäcka förefintliga brister.

Att hyresvärden å sin sida ägt kännedom om brist i lägenheten skulle enligt hyreslagstiftningskommittén icke spela någon roll för frågan om giltighet av en klausul om lägenhets godtagande i befintligt skick.[9] Till stöd härför åberopades det tidigare nämnda fallet NJA 1931 s. 38. Det var i detta fråga om olägenheter i form av värme och matos från en under lägenheten belägen livsmedelsaffär. I sådana fall kan ju situationen ofta vara den att hyresvärden väl haft reda på att olägenheter förekommit men varit okunnig om deras frekvens och styrka. Såvitt referatet utvisar, förelåg dock icke en sådan situation utan hyresvärden hade kännedom om bristerna. Klausulen fick verkan men med svag majoritet. Hyresvärden ansågs alltså här icke ha upplysningsplikt.

Man kan då tänka sig det icke opraktiska fallet att en brist, varom hyresgästen ej haft kännedom, bedömes vara sådan att hyresgästen kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet, medan hyresvärden haft full vetskap därom. Skall i sådant fall den upplysningsplikt hyresvärden eventuellt kan ha med hänsyn till sin kännedom om hyresgästens förutsättningar bortfalla på grund av klausulen »i befintligt skick», så att bristen icke kan åberopas? I ett köprättsligt rättsfall, NJA 1964 s. 239 angående köp i befintligt skick av en begagnad bil, som körts längre än som framgick av vägmätare och uppgivits i annons, men där dock tillförsäkran om viss vägsträcka icke ansågs föreligga, yttrade HD, att det ej visats att »säljaren svikligen förlett köpa-

[9] Hyreslagstiftningskommittén anf. st.

ren till köpet eller *eljest haft sådan vetskap* om den verkliga körsträckan att bestämmelsen i avtalet om försäljning i befintligt skick ej skulle vara gällande mot köparen».[1] I detta fall synes sålunda säljarens vetskap ha tillagts betydelse. Det kan måhända också pekas på konsumentköprätten, där enligt 9 § konsumentköplagen vara, som sålts i befintligt skick, dock »anses behäftad med fel, om den ej är sådan som köparen haft anledning räkna med samt säljaren måste ha insett detta men underlåtit att upplysa köparen om rätta förhållandet».

Nu kan ju ifrågasättas, om ifrågavarande, på ett helt annat område accepterade principer, kan överföras också till hyresrätten. Här må återigen erinras om den starka ställning, som hyreslagen genom tvingande regler och icke minst genom regeln i 11 § tredje stycket om dolda brister velat ge hyresgästen i förhållande till hyresvärden. I flera avseenden torde hyresgästens ställning vara starkare än till och med en konsuments enligt konsumentköplagen. Det finns sålunda ingen anledning att icke här ålägga hyresvärden en upplysningsplikt, även om hyresgästen försummat sin undersökningsplikt. En sådan ståndpunkt överensstämmer också med hyreslagstiftningskommitténs ovan refererade uttalanden. Klart är vidare, att om hyresvärden kan sägas ha gjort sig skyldig till svikligt förfarande eller ett mot tro och heder stridande förfarande, klausulen »i befintligt skick» mister sin betydelse.[2]

7,7. SKADEBRINGANDE EGENSKAPER HOS LÄGENHETS ANORDNINGAR

Då det gäller biförpliktelser vid sidan av det egentliga hyresavtalet bör uppmärksammas gränsdragningen mellan sådana fall då en hyresvärd blir ansvarig för skada i sin egenskap av sådan, dvs. gentemot sin hyresgäst i kontraktsförhållandet, och de fall då han redan i sin egenskap av fastighetsägare bär ansvaret för att vissa anordningar, exempelvis trappor och led-

[1] Jfr här också det ovan nämnda fallet NJA 1971 s. 51.

[2] Jfr Karlgren a.a. s. 128 not 69.

stänger i fastigheten, fungerar på tillfredsställande sätt och ej har s.k. skadebringande egenskaper; det senare ansvaret gäller ju gentemot var och en och har numera reglerats i skadeståndslagen.[3] Såsom exempel kan blott mot varandra ställas rättsfallen NJA 1932 s. 457 och 1945 s. 610. I det förra hade en hyresgäst, då hon kom för att hämta vatten vid en å gårdstomten befintlig vattenkran, halkat på en isbeläggning runt denna. Hyresvärden, ett dödsbo, ålades skadestånd med den motiveringen att »enär, med avseende å utredningen i målet, det måste anses hava ålegat dödsboet, såsom ägare av ifrågavarande fastighet, att sörja för att fastighetens gårdsplats hölles i sådant skick att de i fastigheten boende kunde taga sig fram å densamma utan fara för liv eller lem». Här markerades sålunda att ifrågavarande skyldighet gällde i förhållande till hyresgästerna. I det senare rättsfallet hade en hyresgäst, då han ställde ifrån sig sin cykel mot husväggen till fastigheten där han bodde, råkat halka på det bristfälliga locket till en brunn. Hyresvärden gjordes även här ansvarig för skadan, men under motiveringen att det ålegat honom »i egenskap av fastighetens ägare att hålla tillsyn över brunnens skick, särskilt som brunnen var belägen å sådan del av tomten över vilken viss trafik ägde rum, och det måste för visst antagas, att vid sådan tillsyn berörda bristfälligheter bort upptäckas». Ordalagen i domen antyder att hyresvärden skulle blivit skadeståndsskyldig mot envar som råkat passera över brunnslocket, oberoende av om han vore hyresgäst eller icke.

Emellertid faller det beträffande dessa två fall strax i ögonen att de är till sin natur ganska lika, och det kan därför — i varje fall de lege ferenda — ifrågasättas, om icke rätteligen också det först relaterade av dem får anses sakna anknytning till hyresförhållandet och sålunda den underlåtenhet att förekomma halka som här förelåg icke medföra något »men i själva nyttjanderätten». Det förefaller som om rättsföljderna mot hyresgästen borde vara desamma i de båda fallen. I båda

[3] Angående denna lags förhållande till kontraktsrättsliga regler, se Prop. 1972: 5 s. 157 och 449, Nordenson m.fl., Skadestånd, 2 uppl., s. 85 ff, Karlgren s. 25 ff och Stædler s. 217 ff med not 109.

åsamkas skadan av en hyresvärdens underlåtenhet, som icke brukar bestå någon längre tid, sedan den härav uppkomna skadan inträffat. Naturligtvis kan man för det fall att en dylik skada drabbar en hyresgäst och den skadegörande orsaken icke av hyresvärden undanröjes, motivera att hyresgästen skulle kunna göra gällande rätt till självhjälp, rätt till nedsättning i hyra, och, om risken för skada är väsentlig, rätt att häva hyresavtalet, låt vara att det säkerligen är i undantagsfall som dylika sanktioner här behöver komma till användning; det ligger nämligen i sakens natur att rättelse i allmänhet brukar ske omedelbart efter upptäckten, när det rör sig om allvarligt skadebringande egenskaper. Ingripandet sker emellertid i så fall mot det från hyresgästens synpunkt icke önskvärda tillståndet såsom sådant och motsvaras väl närmast vid utomobligatoriskt skadestånd av offentlig myndighets rätt att enligt politirättsliga bestämmelser ingripa mot farliga tillstånd.

Då det åter gäller själva skadeståndssanktionen, ter det sig onekligen konstlat att göra skillnad mellan de båda ovan nämnda fallen och i första fallet tillämpa hyreslagens regel om skadestånd medan i det andra fallet endast allmänna regler om skadestånd i utomobligatoriska förhållanden skulle komma till begagnande. En sådan skillnad skulle väl främst få betydelse för frågan om vem som skulle äga bevisbördan för befintlig culpa. Det lär icke vara motiverat att i bevisbördehänseende uppställa en särregel för de fall då en skada av förevarande slag drabbar en hyresgäst, och hyreslagens skadeståndsregel i 11 § torde icke vara avpassad för dylika fall. Den tvingande hyresregeln i 1 § sista stycket bör ej få lägga hinder i vägen för att en hyresgäst själv påtager sig skada i följd av vissa skadebringande anordningar och sålunda avstår från befogenheten att i dessa fall kräva hyresvärden på skadestånd.

Härvid får dock icke förbises att ett hyresförhållande — eller rättare sagt den omständigheten att en fastighetsägare har en del lägenheter i sin fastighet uthyrda — kan inverka på culpabedömning genom att det kan åligga honom att utöva särskilt god uppsikt över sådana anordningar som ofta måste begagnas av hans hyresgäster. Ju fler personer som kan antagas begagna

en viss anordning, desto större anledning finnes att fastighetsägaren bör ägna anordningen omsorg. På grund av dessa förhållanden kan det motiveras, att denne skall bli skadeståndsskyldig då skada inträffar exempelvis till följd av halkning på en plats som just hyresgästerna regelmässigt måste besöka, medan han, om han ej varit »hyresvärd» i ett hyresförhållande utan blott fastighetsägare, icke blivit skadeståndsskyldig för dylik skada. Detta förhållande behöver dock icke i och för sig medföra att händelser, som inträffar till följd av skadebringande egenskaper hos fastigheten eller dess anordningar, innebär att brister i själva lägenheten eller eljest men i själva nyttjanderätten anses uppstå. Sådana händelser faller då utanför själva hyresförhållandet som sådant.

Hur detta principproblem de lege lata med nuvarande rättsutveckling bör bedömas är icke så lätt att avgöra. Frågan får sin egentliga betydelse för vilken bevisregel som skall begagnas. Den kan också tänkas få betydelse, exempelvis för tillämpligheten av viss preskriptionsregel. Utöver den ovan refererade influens som hyresförhållandet faktiskt kan utöva på culpabedömningen synes det i övrigt ej bli större skillnad, om skadebringande egenskaper hos lägenhet eller dess anordningar skall hänföras till det hyresrättsliga eller det utomobligatoriska området.[4] Det är att märka, att en hyresvärdens förpliktelse på grund av utfästelse kan få verkan oberoende av till vilket område dessa skadefall hänföres. I fråga om hyresvärds friskrivning har man emellertid att observera hyreslagens tvingande regler. Genom den nya skadeståndslagen 3: 1 har ett allmänt arbetsgivaransvar införts också för underordnads vållande varigenom det utomobligatoriska ansvaret i detta hänseende kan bli lika omfattande för hyresvärden som det hyresrättsliga. I fråga om ansvaret för självständig företagare, varom särskild regel icke blev intagen i nya skadeståndslagen, torde något liknande gälla i fall då det rör sig om en genom föreskrift fixerad förpliktelse.[5] Olikheter kan däremot föreligga beträffande skadeståndsskyldighetens omfång.

[4] Se här också Karlgren, Produktansvaret, s. 41—42.

[5] Se härtill förf. i FFP nr 10 s. 117 och Hellner, Skadeståndsrätt, 9: 7.

Då det sedan gäller problemets avgörande står det utan vidare klart att i flera hithörande fall hyreslagens regler åberopats.[6] Främst har det dock härvid rört frågan, om skador å hyresgästens egendom som inträffat i själva lägenheten, kunnat hänföras till egenskaper hos denna, såsom fukt- och vattenskador.[7] I det kända fallet NJA 1941 s. 560 (Anticimexfallet) gällde det också skada å egendom, som orsakats vid utrotning av ohyra genom straffbart vållande av en av hyresvärden anlitad självständig företagare. I domen betonades att hyresvärden varit *såsom hyresvärd* gentemot hyresgästen pliktig vidtaga erforderliga åtgärder för utrotande av väggohyran.[8] I de mål rörande skadestånd i hyresförhållanden, som avser skador i tiden efter ikraftträdandet av 1939 års hyresbestämmelser och som gått upp till högsta instans, synes domstolarna emellertid nästan genomgående ha undvikit att uttryckligen åberopa hyreslagens ifrågavarande skadeståndsregel.[9]

Vid sin undersökning av fastighetsägaransvaret har Vahlén [1] kommit till det resultatet beträffande skador som uppkommit *inom* själva den förhyrda lägenheten, att hyreslagens regler tillämpas, vare sig skadan består i men och intrång i nyttjanderätten eller är en följd av skadebringande egenskaper. Denna slutsats torde vara riktig. Huruvida hyreslagens skadeståndsregel är lämplig för ifrågavarande fall och huruvida alltså ståndpunkten är befogad de lege ferenda har diskuterats i det föregående.[2] Beträffande skadefall som uppkommit inom andra

[6] Det har givetvis icke varit min mening i tidigare arbete att bestrida detta förhållande. Min åsikt där uttalas de lege ferenda. Jfr härtill Walins anmärkningar, s. 60.

[7] Se sålunda NJA 1927 s. 623, 1934 s. 190, 1940 s. 199 och 1947 s. 411.

[8] Vid tiden för skadan hade 1939 års lagstiftning med särskilda regler för utrotande av ohyra ännu ej trätt i kraft.

[9] Se dock Rådhusrätt och Hovrätt i NJA 1946 s. 623 beträffande ett ogillat och sedan ej överklagat yrkande om ersättning för skada å kläder i följd av fukt i lägenhet.

[1] Vahlén i FFP 10 s. 234 ff. Härtill Bengtsson, Om ansvarsförsäkring i kontraktsförhållanden I, s. 229 och 241 ff.

[2] Se härtill och till det följande även förf:s uppsats Om ansvaret för

utrymmen av fastigheten än den förhyrda lägenheten finner Vahlén däremot, att domstolarna icke velat utsträcka hyreslagens regler till dessa fall. Denna slutsats förefaller emellertid — såsom nämnde förf. också själv synes medge — ganska tvivelaktig. Tveksamheten föranledes framför allt av domstolarnas ovilja att direkt anföra lagrum till motivering av intagen ståndpunkt. Rättsfallsmaterialet synes knappast ge några hållpunkter i förevarande hänseende. I många fall torde det också vara svårt att dra gränsen mellan skador som uppstått inom den egentliga lägenheten och övriga skador. Vad till slut angår skador, som »uppkommit å fastighet angränsande gata eller annan plats» och för vilka fastighetsägaren kan ifrågasättas ansvara på grund av försummad renhållningsskyldighet, faller det sig naturligt att han här skall svara endast enligt den allmänna culparegeln, även om skadan skulle råka drabba en hyresgäst.

Förf. vill för sin del icke göra gällande annat än att hyresgästen i de två första grupperna av fallen bör kunna åberopa hyreslagens skadeståndsregel och därmed vinna en fördel i bevisningshänseende. Tveksamhet kan möjligen föranledas av att utvecklingen gått andra vägar på det köprättsliga området beträffande säljarens ansvar för farligheten hos sålt gods. Här synes man nämligen i viss mån tillämpa utomobligatoriska regler.[3] Förhållandena är emellertid olikartade. Vid hyresförhållanden ter det sig mera motiverat att ålägga fastighetsägaren en vittgående uppsiktsplikt beträffande det presterade objektet av sociala skäl, och objektet är lätt att öva kontroll över. Hur långt gränsen för det hyresrättsliga ansvaret gentemot hyresgästen skall sträcka sig torde kunna diskuteras. I och för sig är det väl i princip möjligt att här göra skillnad mellan skador i den egentliga lägenheten och skador, upp-

dolda bristfälligheter i fastighet i Rättsvetenskapliga studier, ägnade minnet av Phillips Hult s. 275 ff.

[3] Se härtill Ussing, Køb ved A. Vinding-Kruse, 4 udg., s. 137 ff, Rodhe s. 233 och rättsfallen NJA 1918 s. 156 och 1945 s. 189 samt Hellner, Köprätt, 5 uppl., 16: 10 och Sundberg s. 70 ff.

komna i andra utrymmen.[4] Som ovan nämnts synes emellertid icke rättsfallen ge belägg för en sådan åtskillnad.

Därefter återstår frågan, om hyresgästen vid sidan av den hyresrättsliga skadeståndsregeln också kan begagna den allmänna culparegeln. Allmänt antages att så kan ske.[5] Denna ståndpunkt ligger också i linje med den nya skadeståndslagen.[6] Det kunde dock invändas att en kontraktsrättslig reglering av en skadeståndssanktion — och för övrigt hela det kontraktsrättsliga regelsystemet på ett visst rättsområde — kan stå mindre väl tillsammans med viss eller vissa regler från andra rättsområden.[7] Emellertid förefaller det som om i varje fall hyresgästens begagnande av den utomobligatoriska skadeståndsregeln icke skulle möta några principiella betänkligheter. Med tanke på att hyreslagen är mindre väl avpassad för de skadefall det här rör sig om och som ju till stor del avser personskador, synes tvärtom en komplettering av hyresgästens skadeståndsskydd med den allmänna culparegeln väl motiverad. Skadeståndets omfattning och beräkning kan därvid här bättre bestämmas i överensstämmelse med besläktade fall på det rent utomobligatoriska området. Att det beträffande skadebringande egenskaper i anknytning till hyresförhållanden alltid blir ganska oklart vilka regler som skall tillämpas och att härigenom rättssäkerheten kan bli lidande, är en brist i systemet, som emellertid förekommer även på motsvarande område inom köprätt etc.[8]

7,8. HYRESGÄSTS RÄTT TILL AVHJÄLPANDE AV BRIST

Efter de allmänna förutsättningarna för att brist i lägenhet eller eljest intrång i nyttjanderätt överhuvud taget skall före-

[4] Jfr häremot Walin s. 60 not 4.

[5] Se härom Almén, Om köp och byte av lös egendom, 4 uppl., § 45 vid not 36, Walin s. 60 not 4, Vahlén i Festskrift för Herlitz, s. 385.

[6] Prop. 1972: 5 s. 158.

[7] Se härom diskussionen hos Karlgren, Produktansvaret, s. 69 ff. Jfr dock Prop. 1972: 5 s. 449.

[8] Se beträffande skadebringande egenskaper i sålt gods Hellner, Skadeståndsrätt, 2 uppl., kap. 16.

ligga, återstår att behandla de speciella befogenheter som lagen i sådant fall givit hyresgästen. Den första av dessa befogenheter utgöres enligt 11 och 16 §§ av rätten att få intrånget genom hyresvärdens föranstaltande undanröjt så snart ske kan — dvs. med visst rådrum — efter det denne erhållit tillsägelse om bristen. (Beträffande tillsägelsen märkes att det jämlikt 63 § räcker med att rekommenderat brev avsänts under hyresvärdens vanliga adress. Den som är befogad uppbära hyra för hyresvärdens räkning torde också vara behörig mottaga tillsägelse.)

Enligt en 1974 nyinförd regel i 16 § andra stycket kan hyresnämnd beträffande bostadslägenhet utfärda s.k. reparationsföreläggande, som får förenas med vite. Härför bör dock förutsättas, att bristen icke är alltför ringa och att icke hyresgästen är vållande till den.[9] Hyresnämnden har här att precisera reparationerna, om parterna ej enas. I motiven har framhållits att hyresgästens önskemål bör tillgodoses, om så kan ske utan väsentligt ökade kostnader. I detta sammanhang bör också observeras möjligheten att på ansökan av kommun eller hyresgästorganisation ålägga fastighetsägaren att upprusta lägenheten till lägsta godtagbara standard enligt närmare bestämmelser i bostadssaneringslagen 2, 2a, 2b och 4 §§.

Om hyresvärden nu emellertid icke fullgör sin skyldighet att avhjälpa brist eller ombesörja löpande underhåll, har hyresgästen erhållit rätt till självhjälp, dvs. rätt att själv avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad.[1] Undantag utgör givetvis här, såsom i sakens natur ligger, de fall att bristen består i att huset ej färdigbyggts eller att lägenheten ej är i rätt tid utrymd av föregående hyresgäst. Dessa fall behandlas särskilt i 13 och

[9] Prop. 1974: 150 s. 486.

[1] Enligt uttalande av departementschefen vid 1968 års lagstiftning skulle självhjälpsrätten vara begränsad till brister eller verkligt men i nyttjanderätten och sålunda icke omfatta brister i löpande underhållet. (Prop. 1968: 91 Bih. A s. 211.) I motiven vid stadgandenas tillkomst fanns emellertid ingen antydan om att självhjälpsrätten skulle begränsas på detta sätt. (Lagberedningen 1905 s. 206 ff.) Som ovan nämnts har en regel om det löpande underhållet i fråga om bostadslägenheter införts i 15 § andra stycket. Jfr Sundberg s. 211. Se ovan 179 ff.

14 §§, om vilka sedermera närmare skall bli tal. Även i vissa andra fall får — åtminstone rent praktiskt — undantag från hyresgästs självhjälpsrätt anses föreligga, nämligen då den knappast kan utövas utan att hyresgästen gör sig skyldig till egenmäktigt förfarande. Sålunda kan han icke äga självhjälpsrätt, t.ex. då bristen är befintlig utanför själva lägenheten i en elektrisk ledning inom av hyresvärden disponerade utrymmen i huset. Är det fråga om brist beträffande sådana anordningar som begagnas av flera hyresgäster gemensamt, skall däremot enligt uttalande av departementschefen 1968 självhjälpsrätt finnas.[2] Det måste betonas att hyresgästen vid utövandet av sin självhjälpsrätt skall förfara med största varsamhet; vid 1939 års lagstiftnings tillkomst avstyrktes självhjälpsrätt av Sveriges fastighetsägareförbund.[3] I de fall, där självhjälpsrätt föreligger, har hyresgästen rätt att erhålla reparationsföreläggande av hyresnämnd enligt 16 § andra stycket.[4]

Hyresgästens ovannämnda befogenheter, hans rätt att få bristen avhjälpt och hans självhjälpsrätt, kan lämpligen sammanfattas såsom en hans rätt till naturalprestation. En dylik rätt kan emellertid rent generellt sett icke tillerkännas hyresgästen i alla situationer. Lagen gör på denna punkt en del undantag. I vissa fall skulle det vara ekonomiskt ofördelaktigt och alltför

[2] Prop. 1968:91 Bih. A s. 212, där det uttalas att självhjälpsrätten får anses omfatta utöver lägenheten »de andra lokaliteter till vilka hyresgästen har tillträde, såsom förstugor, trappor, källare, tvättstuga och torkrum». Förf. har tidigare uttalat annan mening (häremot Walin, 4 uppl. s. 78) och har ingen anledning frångå denna de lege ferenda. I detta fall är det ju ofta fråga om utrymmen, till vilka flera hyresgäster har tillträde och det torde kunna uppstå svårigheter, om en hyresgäst vill laga en tvättmaskin i en tvättstuga på *ett* sätt, en annan på ett annat. Möjligen kunde man anse att samtliga hyresgäster, om de uppträdde gemensamt, skulle ha självhjälpsrätt.

[3] Reparationsbehovet bör vara påtagligt (jfr NJA 1949 s. 141). Angående hyresgästorganisationernas rutiner i reparationsärenden se Järtelius s. 50. Om självhjälpsrätten utövas, tillrådes enligt denne hyresgästen att väcka talan mot hyresvärden beträffande kostnaderna. En nedsättning enligt 21 § med hänvisning till hyresvärden att väcka talan kan nämligen bli oförmånligare ur rättegångskostnadssynpunkt.

[4] Prop. 1974: 150 s. 456.

betungande för hyresvärden, om sådan rätt skulle tillkomma hyresgästen. Detta är framför allt fallet, om lägenheten genom vådeld eller annorledes helt förstöres. För denna händelse ger också 10 och 16 §§ den regeln att hyresavtalet skall vara förfallet.

Vad som menas med lägenhets »förstöring» får avgöras efter skälighetsprövning. Totalförstörelse torde ej utgöra förutsättning för stadgandets tillämpning. Hyresgästen kan alltså icke kräva att hyresvärden uppför nytt hus i stället för det gamla och får icke heller själv uppföra sådant hus. Ett liknande fall behandlas i 13 §, där såsom nyss nämnts, undantag från självhjälpsrätt gjorts för det fall att lägenheten vid tillträdet ej är i färdigt skick på den grund att huset vid avtalets ingående ej färdigställts.

I fråga om lägenhets förstörande genom vådeld kan anmärkas ett rättsfall, SvJT 1946 rf s. 47, där en hos hyresgästen inneboende person somnat ifrån en brinnande cigarrett och orsakat eldsvåda i lägenheten, som innefattade två rum och kök. Väggar och tak i kök och tambur hade delvis nedbränts, och inredningen i köket, såsom bänk, skåp, spis och ledningar, hade förstörts. Rummen hade mest skadats av vatten och rök. De sålunda uppkomna skadorna ansågs emellertid icke medföra att icke hyresvärden efter skadornas botande blev skyldig att ställa lägenheten till hyresgästens förfogande.

Hyresvärden skall även underrätta hyresgästen om händelsen, om denne ej eljest har kännedom därom. Härvid räcker enligt 63 § att rekommenderat brev avsänts. Underlåter hyresvärden detta, kan han bli skadeståndsskyldig.

I vissa andra fall är även rätten att erhålla naturalprestation enligt sakens natur utesluten. Så är händelsen då intrånget i nyttjanderätten närmast är en följd av att någon myndighet helt eller delvis meddelat förbud mot lägenhetens nyttjande för avsett ändamål eller eljest utfärdat föreskrifter som inskränker hyresgästens nyttjande. Om vissa sådana förbud, nämligen de som meddelats på grund av lägenhets beskaffenhet, ges regler i 10 § andra stycket, 12 § samt 16 §. Aktuella i detta sammanhang är hälsovårdsnämnds förbud och byggnadsnämnds före-

läggande om rivning eller större ändring av byggnad. Genom inskränkningen till förbud som utfärdats på grund av lägenhetens beskaffenhet har lagen främst avsett att utesluta sådana förbud som meddelats exempelvis enligt epidemilagen eller på grund av sådana omständigheter som hyresgäst är ansvarig för; han har exempelvis inhyst flera personer i lägenheten än som kunnat förutsättas vid avtalets ingående. Begagnar hyresgästen lägenhet för ändamål som hyresvärden ej kunnat förutsätta, så att förbud meddelas, kan detta medföra förverkande av hyresrätten. Anmärkas kan dock att förbud att nyttja lägenhet såsom bostad åt minderåriga i allmänhet måste anses ha sin grund i lägenhetens beskaffenhet.[5] Beträffande i övrigt frågan om verkan å hyresförhållandet av olika slag av myndighets förbud, vill förf. hänvisa till vad han ovan och i annat sammanhang uttalat.[6]

Det kan påpekas att rätt att påfordra kontraktsenlig prestation resp. rätt till självhjälp skulle kunna tänkas i dessa fall föreligga i den formen att hyresgästen skulle äga krav på botandet av de faktiska brister som varit orsaken till meddelandet av myndighets förbud mot lägenhetens begagnande. I själva verket uppställer ju lagen beträffande faktiska brister inga andra undantag från hyresgästs rätt att kräva naturalprestation än de ovan nämnda, då lägenheten förstörts eller huset ej färdigbyggts. Då de faktiska bristerna ej varit så omfattande men dock orsakat att myndighet meddelat totalförbud för lägenhetens begagnande, uppstår här fråga, om hyresgäst äger kräva avtals fullgörande.

10 § andra stycket föreskriver för varje fall av totalförbud uttryckligen att avtalet skall vara förfallet, dvs. kan frånträdas utan uppsägning.[7] Denna regel synes också praxis strängt hålla

[5] Prop. 1939: 166 s. 64 och 70—71.

[6] Ovan s. 186 och TSA 1943 s. 110 ff.

[7] Se också NJA 1949 s. 213 (hälsovårdsnämnds förbud att begagna lägenhet till matservering). Att avtalet sålunda förfaller betyder alltså, att jämväl hyresvärden kan frånträda det före utgången av den hyrestid som eljest skolat gälla mellan parterna. Detta utesluter ej att hyresvärden kan bli skadeståndsskyldig för att hyresgästen dessförinnan måste lämna lägen-

på och detta har kommit till ett drastiskt uttryck i rättsfallet NJA 1946 s. 365. Här var en hyreslägenhet i så dåligt skick att hyresnämnd med hänsyn härtill på yrkande av hyresgästen nedsatte hyran. Sedan därefter hyresgästen även till hälsovårdsmyndigheterna framfört klagomål, beslöt hälsovårdsnämnden förelägga hyresvärden utföra vissa reparationer före viss dag och, därest dessa ej då utförts, helt förbjuda lägenhetens användande för bostadsändamål. Hyresvärden uppsade med anledning härav hyresavtalet men uppsägningen förklarades ogiltig av hyresnämnden. Hyresgästen vägrade att avflytta, såvida icke hyresvärden skaffade honom annan bostad, och ville fasthålla vid hyresavtalet under åberopande av att reparationerna ej behövde taga längre tid än 8 dagar. Hyresvärden genmälde häremot att förutom de genom hälsovårdsnämndens beslut aktuella reparationerna även andra lämpligen borde utföras och att det vore oekonomiskt att inte utförandet skedde i ett sammanhang.

Häradsrätten ansåg att enär bristerna ej avhjälpts och lägenheten följaktligen enligt hälsovårdsnämndens beslut icke finge användas till bostadsändamål, hyresavtalet ej berättigade hyresgästen att kvarbo. Hovrätten upphävde emellertid detta utslag under motivering att hyresvärden icke till stöd för sin talan anfört någon av de omständigheter som utgjorde laga skäl för

heten om hyresvärden vållat förbudet, men också för att han icke hindrat att förbudet realiserats, därest han enligt avtalet varit skyldig förebygga detta. Ett sålunda förfallet avtal har hyresreglerande myndigheter ansett sig kunna förlänga. Den bakomliggande tanken torde härvid ha varit att hyresvärden borde avhjälpa eventuella brister. Jfr Hedfeldt m.fl., Hyresreglering och besittningsskydd, 3 uppl., s. 107 ff. Oberoende av hyresnämnds beslut om förlängning har hälsovårdsnämnd eller byggnadsnämnd ansetts behöriga meddela hyresvärden förbud mot lägenhets användning för bostadsändamål. (RÅ 1943 s. 92 och 1947 s. 88.) Med hänsyn till 10 § hyreslagen har hyresgäst ansetts behörig överklaga dylika förbud. (RÅ 1946 s. 41 i fråga om hälsovårdsnämnds förbud och 1963 s. 53, plenimål om rivningstillstånd.) RÅ 1955 s. 72 gick däremot i annan riktning. (Uppgifterna om detta fall hos Walin s. 53 och Järtelius s. 48 har råkat bli felaktiga.) Se vidare H. Strömberg, Speciell förvaltningsrätt, 2 uppl., s. 66 och 89. Angående vite i förevarande sammanhang se Lavin, Vitesföreläggandets adressat, s. 125.

hyresgästs förverkande av hyresrätt jämlikt 32 § (numera 42 §) (enligt vilken inga *andra* grunder härför får åberopas). HD:s majoritet, tre ledamöter, ansåg emellertid hyresavtalet förfallet på grund av hälsovårdsnämndens ifrågavarande förbud och fastställde det slut Häradsrättens utslag innehöll. Minoriteten, bestående av två ledamöter, hävdade däremot att hyresvärdens uraktlåtenhet att inom föreskriven tid avhjälpa i hälsovårdsnämndens beslut angivna brister i lägenheten med hänsyn till i målet upplysta förhållanden icke kunde föranleda därtill att hyresgästen på yrkande av hyresvärden förpliktades avflytta från lägenheten, och ville fastställa Hovrättens dom.

Sistnämnda uppfattning ger uttryck åt den åsikten att man för bedömande av hyresgästs rätt att vidhålla avtalet har att gå till de bakom förbudet liggande omständigheterna. Anmärkas kan, i samband med nämnda fråga, att vid lagens tillkomst Sveriges fastighetsägareförbund hävdade åsikten att påföljden att hyresavtalet förfaller i detta fall icke borde vara obetingad med hänsyn till att hyresvärd kunde tänkas villig utföra de omändringsarbeten som föranleddes av myndighets beslut. Härtill genmälde departementschefen att totalförbud icke torde meddelas utan att mycket betydande arbeten krävdes och att det i sådana fall borde ankomma på parterna att sluta särskild överenskommelse om avtalets fortsatta giltighet.[8] Det finnes därför anledning understryka att endast verkliga och ovillkorliga totalförbud bör beröva hyresgästen rätten till lägenheten.

Förf. vill för sin del med anledning av nämnda rättsfall framhålla att det synes tveksamt om ett »alternativt» påbud av den art hälsovårdsmyndigheten i målet meddelat helt bör jämställas med ett totalförbud. Har hyresnämnd i ett dylikt fall ansett uppsägning obillig och därmed velat påbjuda reparation och hyresgästen därjämte enligt hyresavtalet ägt rätt påfordra dylik — vilket kan vara honom betaget framför allt då lägenheten uthyrts i befintligt skick —[9] synes minoritetens stånd-

[8] Prop. 1939: 166 s. 64.

[9] I referatet av målet förekommer en uppgift inom parentes, att lägenheten »tydligen» uthyrts i befintligt skick. Det är dock tveksamt, om klau-

punkt vara den riktiga. Hyresgästen blir eljest ganska rättslös, om hyresvärden ej reparerar. Under alla förhållanden synes majoritetens ståndpunkt bort motiveras även med andra skäl än hälsovårdsnämnds beslut av förevarande alternativa art, om sådana skäl förelegat.

Det bör anmärkas att om totalförbud mot lägenhetens begagnande meddelas före tillträdesdagen, hyresavtalet förfaller, även om förbudet ej vunnit laga kraft, vare sig det skall lända till efterrättelse eller ej. Meddelas förbudet efter tillträdesdagen, krävs däremot att den myndighet som utfärdat förbudet föreskrivit att det omedelbart skall lända till efterrättelse; att det vunnit laga kraft krävs i och för sig icke.

7,9. HYRESGÄSTS HÄVNINGSRÄTT

Den andra befogenheten hyresgästen äger, då han lider intrång i sin nyttjanderätt, är rätt att häva avtalet. En dylik i hyresförhållandet synnerligen ingripande befogenhet har dock icke kunnat tilläggas honom i alla fall. Såsom allmän förutsättning härför upptager hyreslagen det inom obligationsrätten vanliga kravet att intrånget skall vara av väsentlig betydelse. Frågan om den väsentliga betydelsen torde man här såsom inom köpläran ha att avgöra med ledning av intrångets verkningar i det konkreta fallet.[1] Lagberedningen 1905 uttalar för övrigt härom vid nyttjanderättslagens tillkomst: »En obetydlig bristfällighet får icke under något förhållande tagas till anledning att bryta avtalet; bristen måste vara av beskaffenhet att för hyresgästen medföra en verkligt avsevärd olägenhet. När detta må anses vara fallet kan naturligtvis icke genom fasta regler utmärkas, då därvid måste tagas hänsyn även till rent subjektiva och tillfälliga omständigheter. Att därvid avseende bör fästas vid det förhållande att något, som vid avtalets

sulen — därest den funnits — får relevans. Jfr ovan s. 191. Förf. måste därför vidhålla sin kritiska inställning till majoritetens dom. Jfr Karlgren s. 175 not 99. Se jämväl Gomard, Obligationsret I, s. 42 och Bengtsson i SvJT 1972 s. 371.

[1] Almén, a.a., § 42 vid not 67 a ff, Hellner, Köprätt, 16,2, Rodhe s. 431.

ingående från hyresgästens sida särskilt betingats, icke fullgjorts, är uppenbart, men icke heller i sådant fall synes en ovillkorlig uppsägningsrätt böra medgivas.»[2]

Såsom ytterligare förutsättningar för hävningsrätt uppställer lagen antingen att intrånget ej utan uppehåll kan undanröjas — vilket torde vara regel då det beror på myndighets förbud — eller också att hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja rättelse så snart det kan ske. I sistnämnda hänseende märkes att i rättsfallet NJA 1916 s. 229 hävningsrätt tillerkänts hyresgäst, då lägenhet visat sig behäftad med arsenik och denna brist icke kunnat botas på kortare tid än tre à fyra veckor. Beror intrånget av myndighets förbud som meddelats före tillträdesdagen, kan avtalet hävas utan hinder av att förbudet ej vunnit laga kraft. Har förbudet meddelats senare, kan avtalet hävas, såvida förbudet skall lända till efterrättelse, dvs. antingen vunnit laga kraft eller också oberoende härav skall börja tillämpas. Hävande kan ske utan hinder av att hyresvärd erbjuder sig åstadkomma rättelse.[3] Efter det att intrånget undanröjts, kan dock hyresgästen icke häva avtalet.[4] De sålunda omnämnda reglerna framgår av 10—12 och 16 §§.

Vilka olägenheter som sålunda är av den väsentliga betydelse att avtalet kan hävas får givetvis avgöras från fall till fall. Det kan här hänvisas till de rättsfall som ovan anförts ifråga om åberopande av brister i lägenhet i allmänhet. Ett av de mera uppmärksammade av dem utgör NJA 1939 s. 213, då hävningsrätt tillerkändes hyresgäst på grund av fortsatt olämpligt uppträdande från den i fastigheten anställde portvaktens sida. Det var alltså här fråga om men i nyttjanderätten av icke ekonomisk natur.

[2] Lagberedningen 1905 I s. 207, Bengtsson, Hävningsrätt, s. 496 ff.

[3] Prop. 1939: 166 s. 63 ff.

[4] Walin s. 70 uttalar i fråga om partiella förbud, som medför intrång i nyttjanderätt och ger hävningsrätt, att »om hyresgästen tillträder lägenheten efter beslutets meddelande, han ej därefter äger uppsäga avtalet annat än om beslutet vinner laga kraft eller eljest skall lända till efterrättelse». Det må anmärkas att om hyresgäst förbehållslöst inflyttat, detta ofta får tillerkännas den verkan att han avstår från hävningsrätt.

Sammanfattningsvis ger praxis det intrycket att hävningsrätt medgives i rätt begränsad utsträckning. Väsentlighetsfrågan bedömes ur hyresgästens synpunkt och hänsyn synes knappast tagas till konsekvenserna för hyresvärden av en hävning, exempelvis hans svårigheter att uthyra lägenheten.[5] Vid svikligt förfarande torde väsentlighetskravet bortfalla, liksom inom köprätten. Vid hävningsrätt på grund av dröjsmål att avhjälpa brist ligger det i sakens natur att hyresvärdens eventuella culpa kan få betydelse. Hävningsrätten vid verkligt avsevärda brister torde dock vara oberoende av culpa och hyresvärden kan ej åberopa att dröjsmålet är ursäktligt.[6] Häves hyresavtalet av hyresgästen, skall det enligt 6 § i princip omedelbart upphöra att gälla. Angående möjlighet att uppsäga först till senare dag hänvisas till det föregående.[7] Uppsägning på grund av s.k. anteciperad mora, dvs. före tillträdesdagen, kan möjligen ske även i andra fall än då så enligt 13 § första stycket andra punkten uttryckligen stadgats.

7,10. HYRESGÄSTS RÄTT TILL NEDSÄTTNING I HYRA

En tredje befogenhet som hyreslagen ger hyresgästen vid intrång i nyttjanderätten är rätten enligt 11 och 16 §§ att oberoende av hyresvärdens vållande kräva skälig nedsättning i hyran för den tid intrånget varat. Tillskyndas hyresgäst intrång under tid då hyresvärden företager reparationer för att bota befintlig brist, är hyresgästen även berättigad till nedsättning under denna tid och dessutom nedsättning för det särskilda intrång, reparationerna kan åsamka. Storleken av ifrågavarande avdrag får bedömas efter skälighet för varje särskilt fall. Såsom allmän regel kan här endast sägas att hyran skall nedsättas så, att det belopp som skall betalas förhåller sig till det avtalade beloppet såsom lägenhetens faktiska värde, i det

[5] NJA 1928 A 150 (reparationsarbeten), 1937 A 196 (lukt) och A 275 (bristande vattentillgång).

[6] SvJT 1917 rf s. 291 (buller) och 1933 rf s. 12 (ohyra).

[7] Se ovan s. 69 och NJA 1915 s. 17.

skick den befinner sig på grund av intrånget, förhåller sig till det värde den skulle haft om intrånget ej förelegat. Det är med andra ord här fråga om en slags partiell hävningsrätt, s.k. actio quanti minoris, känd från köpläran.[8] Att man ej alltid kan beräkna nedsättningen i proportion till den del av hyrestiden under vilken intrånget varat framgår av ett känt exempel angående intrång i nyttjanderätt till en sommarstuga som förhyrts för helår; om stugan blir helt obeboelig under sommarmånaderna, bör givetvis nedsättning i hyran medgivas till större belopp än den del av hyran som svarar mot den del sommarmånaderna utgör av hela året.[9]

Vid bestämmandet av nedsättningen har man däremot icke att taga hänsyn till de speciella olägenheter som intrånget åsamkat hyresgäst på grund av hans särskilda förhållanden. Detta är omständigheter som i stället skall tillmätas betydelse vid bestämmandet av storleken av eventuellt skadestånd. Och om intrånget icke alls åsamkat hyresgäst någon olägenhet, t.ex. därför att han före hyrestidens utgång frivilligt avflyttat från lägenheten, skall han ändå tillerkännas nedsättning i hyran. Detta senare framgår av NJA 1913 s. 108, där hyresgästen tillerkändes fullt avdrag å hyran för tid under vilken hyresvärden efter hyresgästens avflyttning mot dennes förbud låtit verkställa reparationer i lägenheten för att iordningställa denna åt efterkommande hyresgäst. Att man icke skall taga hänsyn till subjektiva omständigheter beträffande hyresgästens person får dock icke anses gälla utan alla reservationer, ty dessa omständigheter kan vara sådana att de påverkar exempelvis lägenhetens värde för hyresgästen såsom utövare av visst yrke. Intrånget kan bedömas olika i olika fall, särskilt vid lokaler.

[8] Almén, a.a., § 42 vid not 27 ff. Bland rättsfall kan nämnas NJA 1947 A 173.

[9] Walin s. 64 ff uttalar, not 13, att hyresvärd, om han skulle varit beredd avhjälpa brist men dröjt därmed i vetskap om att lägenheten icke skulle användas, icke vore skyldig vidkännas nedsättning. Härtill må anmärkas att en förutsättning härför bör vara att hyresvärden utöver nämnda vetskap har anledning antaga, att hyresgästen ej påfordrar avhjälpande under den tid lägenheten icke användes.

1939 års hyreslagstiftning har öppnat en särskild möjlighet för hyresgäst, som är tveksam om hur stort belopp han skäligen bör avdraga å hyran med anledning av förefintligt intrång, att nedsätta det tvistiga beloppet hos överexekutor enligt 21 §. Hyresgästen riskerar i sådant fall icke mora-påföljder i anledning av att viss del av hyran icke betalts.

7,11. VERKAN AV HYRESGÄSTS PASSIVITET

En särskild fråga skall i detta sammanhang särskilt behandlas. Den har betydelse för alla de befogenheter hyresgästen har gentemot hyresvärden på grund av intrång i nyttjanderätten men blir oftast aktuell i fråga om rätten till nedsättning i hyran. Den fråga som åsyftas är spörsmålet, i vad mån hyresgästen på grund av passivitet kan gå förlustig sina befogenheter, speciellt rätten till nedsättning i hyran.

Det kan nämligen göras gällande att hyresgästen för att kunna utöva sina nämnda befogenheter dessförinnan måste ha hos hyresvärden påfordrat undanröjande av det intrång i nyttjanderätten som föreligger, exempelvis genom påkallande av reparationer i lägenheten. En dylik förutsättning synes också i fråga om brister som kan avhjälpas uttryckligen ha stadgats i 11 § beträffande rätt till självhjälp och rätt att häva avtalet. Beträffande särskilt rätt till hyresnedsättning kan hävdas att, om hyresgästen utan att göra anmärkning om intrång eller utan att påfordra avdrag betalar hyran å därför bestämda förfallodagar, han enligt allmänna regler för »condictio indebiti» skulle vara avklippt från möjligheten att efteråt framställa anspråk på hyresnedsättning och återbetalning från hyresvärd för tiden före betalningen.[1]

Rörande ifrågavarande spörsmål föreligger en del rättsfall. I NJA 1916 s. 148 förklarades hyresgäst icke berättigad till nedsättning m.m. för tid efter vilken han erlagt förfallen hyra

[1] Se härom Alexandersons yttrande i det betydelsefulla avgörandet i NJA 1933 s. 32.

utan att framställa anspråk på nedsättning eller på ersättning för bristers avhjälpande. I NJA 1917 s. 331 ansågs en hyresgäst, som ej styrkt att han före viss dag hos hyresvärden gjort framställning om reparationer eller påfordrat nedsättning i hyran i anledning av brister, ha gått förlustig den rätt till hyresnedsättning som eljest kunnat tillkomma honom för tiden före nämnda dag. Ståndpunkten i sistnämnda mål förefaller ännu mera sträng för hyresgästen, så till vida som han här synes ha gått miste om sin rätt redan genom underlåtenhet att anmärka och icke först genom betalning utan anmärkning. Detta innebär att hyresgästen för att åtnjuta rätt till nedsättning, avseende en viss hyresperiod eller del därav, skulle vara skyldig göra anmärkning redan före eller under densamma. I NJA 1928 s. 70 förklarades hyresgäst icke berättigad till hyresnedsättning, ersättning för avhjälpande av brist eller skadestånd för tid innan tillsägelse skett till hyresvärden om åtgärder för att avhjälpa bristen. Detta fall följer samma linje som det närmast föregående. Anmärkas kan att enbart klagomål över bristen i detta fall icke synes ha ansetts tillräckligt. I NJA 1936 s. 431 godkändes emellertid en hyresgästs anspråk på nedsättning ända från tillträdesdagen, men här hade han kort tid efter inflyttningen framställt anmärkning om bristen, väggohyra, med påföljd att hyresvärden börjat vidtaga åtgärder för dess utrotande. Den omständigheten att hyresgästen sedan erlagt förfallen hyra utan anspråk på nedsättning ansågs icke, då hyresvärdens åtgärder misslyckats, ha medfört förlust av hyresgästens rätt. Hyresvärden hade här kännedom om bristen vid avtalsslutet. Tilläggas kan slutligen att i SvJT 1927 rf s. 53 hyra, som erlagts utan anmärkning om bristen, avklippt hyresgäst från möjlighet att åtnjuta nedsättning i hyran eller skadestånd.

Hyreslagstiftningskommittén föreslog på grundval av framför allt de förstnämnda tre rättsfallen att i hyreslagen skulle införas uttrycklig bestämmelse att hyresgäst icke på grund av brist skulle få göra gällande fordringsanspråk med avseende å tid, före det han framställt sådant anspråk eller påkallat av-

hjälpande av brist.[2] I följd av anmärkning inom lagrådet, grundande sig på att den föreslagna bestämmelsen berörde rättsprinciper även utanför hyresrätten och kunde föranleda felaktiga slutsatser på andra rättsområden, uteslöts denna i lagen.[3]

Från senare tid föreligger ett rättsfall, NJA 1940 s. 98, där HD ställt sig mera välvillig till hyresgästens krav. Här hade hyresgästen vid ett tillfälle påkallat avhjälpande av vattendropp från en förhyrd garagelägenhets tak och därefter i samförstånd med husets vicevärd vidtagit provisoriska anordningar för avledande av vattnet. Dessa anordningar hade dock icke avhjälpt bristen. Den omständigheten att hyran senare oavkortat inbetalats ansågs icke medföra att vicevärden haft rimlig anledning antaga att hyresgästen eftergivit honom »efter lag tillkommande rätt att, då såsom fallet blev, bristerna ej avhjälptes, tillgodoräkna sig motsvarande avdrag å hyran». Hänvisas kan också till NJA 1940 s. 199, där hyresgäst icke bekom nedsättning för tid innan han påfordrat detta.[4] Slutligen har i NJA 1946 s. 146 hyresgästs rätt till ersättning på den grund att lägenhet icke hållits tillbörligen uppvärmd, ansetts bevarad genom att han vid erläggande av hyra å bankkontor, som hade hyresvärdens uppdrag att mottaga hyrorna för fastigheten, »vid upprepade tillfällen gjort förbehåll» i anledning av bristen.

Angående det här behandlade spörsmålets lösning på grundval av ifrågavarande rättsfall är vanskligt att uttala sig. I princip torde dock få antagas gälla att hyresgästen ej kan anses berättigad till nedsättning för tid innan han påkallat rättelse eller påfordrat avdrag å hyran. Kan han styrka att han påkallat rättelse torde han icke riskera att lida rättsförlust genom att icke göra avdrag å hyran. Möjligen kan hyresgästen dessutom vara berättigad till nedsättning i vissa fall då hyresvärden vetat om bristen, och givetvis då denne garanterat eller får anses ha garanterat dess avhjälpande eller förfarit svikligen eller i strid

[2] Hyreslagstiftningskommittén s. 144. Jfr NJA 1945 A 185 (hyresvärds yrkande om bränsletillägg ogillat, då han mottagit hyra utan erinran).

[3] Prop. 1939: 166 s. 222 och 227.

[4] Se även NJA 1947 A 17. Jfr 1947 A 37.

mot tro och heder. Något stöd för att behandla fallen olika, då bristen förefunnits vid avtalsslutet och då den uppkommit senare, ger ifrågavarande rättsfall icke.[5] Det förutsättes naturligtvis här att bristen ej uppkommit genom hyresgästens vållande.

7,12. HYRESGÄSTS SKADESTÅNDSRÄTT

Den sista av hyresgästens befogenheter gentemot hyresvärden i händelse av intrång i nyttjanderätten är skadeståndsrätt. Bestämmelser därom ges dels i 10 § rörande lägenhets förstörelse och totalförbud mot dess begagnande, i vilket fall hyresgästen har att styrka hyresvärdens vållande till händelsen eller till att hyresgästen icke utan dröjsmål erhållit meddelande om händelsen eller förbudet, dels i 11 § rörande brist, vilket fall hyresvärden har att styrka att »bristen icke beror på hans försummelse», och dels i 12 § rörande partiella förbud, där det hänvisas till 10 §. Vad angår skada etc. under hyrestiden, ger 16 § en hänvisning till nyssnämnda bestämmelser. Skadeståndsskyldighet kan vidare föreligga på grund av särskild utfästelse.

Hyreslagstiftningskommittén hade 1938 beträffande skadeståndsrätten i huvudsak föreslagit bibehållande av den i nyttjanderättslagen ursprungligen upptagna regeln att skadeståndssanktionen skulle ingripa, dels när lägenheten var behäftad med brist när avtalet slöts och bristen då var hyresvärden veterlig eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas och dels när bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande, och dels slutligen när hyresvärden visat försumlighet vid avhjälpande av brist som han är ansvarig för. Enligt denna regel uteslöts alltså från skadestånd de fall, då brist förefanns vid avtalsslutet men därvid icke kunnat med vanlig uppmärksamhet av hyresvärden upptäckas. Enligt motiven

[5] Häremot Walin s. 65. Se också om nämnda fråga förf:s uppsats i TSA 1943 s. 117. Anmärkas kan att rättspraxis i vissa fall av periodiska prestationer varit liberal i fråga om återkravsrätt; se sålunda NJA 1939 s. 209. Se jämväl Rodhe s. 553 och 639, Karlgren, Passivitet, s. 13—14, Sundberg s. 231 ff.

borde hyresvärden i dessa fall — om han trots detta ej känt till brist — icke drabbas av annan ansvarighet än som åligger honom, när bristen uppkom efter det hyresavtalet slöts, dvs. ansvar då han vållat bristen eller visat försummelse att avhjälpa denna.[6]

I anledning av ett yrkande från Sveriges fastighetsägareförbund om införande av force majeure-klausuler medgav departementschefen att nämnda skadeståndsregler ålade hyresvärden »en ovillkorlig skyldighet att vid äventyr av — utom andra påföljder — skadeståndsplikt fullgöra givna utfästelser i fråga om lägenheten, oavsett om detta med hänsyn till arbetskonflikt eller därmed jämförliga omständigheter varit möjligt för honom eller ej».[7]

Denna skadeståndsplikt syntes departementschefen alltför omfattande, och han föreslog därför en gemensam bestämmelse, enligt vilken hyresvärden skulle utgiva skadestånd, om han ej visade att bristen icke berodde på hans försummelse. Om spörsmålet när så kan anses vara fallet, yttrade han: »Beträffande frågan, när försummelse kan anses föreligga, torde till en början vara tydligt, att därtill är att hänföra det fall, att vid avtalets ingående förefinnes hyresvärden veterlig brist i lägenheten eller sådan senare yppas och hyresvärden underlåter att i god tid vidtaga erforderliga åtgärder för bristens avhjälpande. Var bristen ej hyresvärden veterlig men hade han genom erforderlig tillsyn bort upptäcka densamma, lärer, om bristen alltjämt förefinnes vid tiden för tillträdet, hyresvärden jämväl ha gjort sig skyldig till försummelse, såvida ej på grund av andra omständigheter hinder förelegat att avhjälpa bristen. Har slutligen hyresvärden själv vållat bristen, är denna uppenbarligen likaledes att tillräkna honom såsom försummelse.»

Skillnaden mellan den nu gällande regeln och den tidigare före 1939 gällande regeln torde alltså bestå dels i en omkastad

[6] Lagberedningen 1905 s. 208, Karlgren s. 95 och Rodhe s. 553 samt Sundberg s. 215 ff. (Rodhes uppfattning att hyresvärden ej skulle vara i princip skadeståndsskyldig ens när han direkt känt till felet, torde kunna ifrågasättas. Jfr Lagberedningen 1905 anf. st.)

[7] Prop. 1939: 166, s. 69.

bevisbörda men dels också i den fördelen för hyresvärden att han kan exculpera sig genom att visa att han icke före tillträdet varit i stånd att bota sådan brist som fanns vid avtalsslutet och som varit honom veterlig eller kunnat med vanlig uppmärksamhet upptäckas.[8] Vad angår de omständigheter hyresvärden kan anföra för att styrka att han icke kunnat bota förefintlig brist, märkes i främsta rummet, såsom departementschefen angivit, arbetskonflikt men även andra omständigheter, framför allt sådana som brukar upptagas i hyreskontraktens force majeure-klausuler. Har hyresvärden beskrivit lägenheten på ett sätt som efter vad han bort inse icke var riktigt med hänsyn till vad hyresgästen haft anledning räkna med, kan han alltså undgå skadestånd, om han kan styrka att han genom någon särskild omständighet ej kunnat sätta lägenheten i det skick som motsvarat beskrivningen.[9]

I fråga om skadestånd på grund av myndighets förbud må särskilt anmärkas att man har att taga hänsyn till om hyresgästen vid avtalets ingående kan anses ha godtagit de brister som föranlett beslutet; i så fall kan han icke göra gällande rätt till skadestånd.[1]

Vad beträffar själva culpabedömningen kan icke i större

[8] Se härom även förf. i Om ansvaret för dolda bristfälligheter i fastighet, i Rättsvetenskapliga studier, ägnade minnet av Phillips Hult s. 277, Rodhe s. 550 not 81 och Sundberg s. 235, Vahlén, Om fastighetsägares skadeståndsansvar i FFP nr 10, s. 236 not 6.

[9] Se härom uttalande av Karlgren s. 95 (med noten 25), Sundberg s. 216.

[1] Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 30. Jfr NJA 1949 s. 213. I detta fall ogillades hyresgästs skadeståndstalan mot hyresvärd i anledning av att hälsovårdsnämnd meddelat förbud mot lägenhets användande till matservering. Försummelse enligt 10 § andra stycket och 16 § ansågs ej föreligga, då lägenheten uthyrts i befintligt skick och hyresgästen ägt kännedom eller tillfälle att lätt vinna kännedom om bristfälligheten. Icke heller ansågs hyresvärden ha åsidosatt sin förpliktelse enligt »allmänna avtalsrättsliga rättsregler» att göra vad i hans förmåga stått för att förebygga att ändamålet med förhyrandet skulle genom offentlig myndighets ingripande gå om intet. En minoritet var skiljaktig, men endast så till vida att den ville utdöma skadestånd för försummelse att avhjälpa bristen. Se Karlgren s. 175.

utsträckning någon ledning hämtas från rättspraxis, helst som skadeståndsfrågan i de flesta fall icke blivit aktuell i målen. Därtill kommer att denna rättspraxis nästan genomgående rör tiden före 1939 års lagstiftning. Nämnas kan SvJT 1917 rf s. 450, där hyresvärd ansetts ha ådagalagt försummelse vid avhjälpande av vattenflöde från ett till fastighetens vattenledning hörande rör, och NJA 1940 s. 199, där utgången blev den motsatta i fråga om översvämning från ett en stad tillhörigt, alltför klent dimensionerat avloppsrör. Talan mot hyresvärd angående vattenskador ogillades också i NJA 1918 s. 506. För underlåtenhet att avhjälpa takdropp blev hyresvärd skadeståndsskyldig i NJA 1905 s. 281 och 1927 s. 623 men däremot icke i NJA 1940 s. 98, där dock denna fråga icke bedömdes av HD.

I fråga om anordningar i fastighet kan, förutom de tidigare nämnda fallen rörande halkningsolyckor, nämnas SvJT 1942 rf s. 3, där en glasbit från en söndrig fönsterruta i en trappuppgång fallit ned och träffat en gosse i ögat och hyresvärden härför ådömdes skadestånd, samt SvJT 1942 rf s. 19, där en takkrok lossnat, så att en ljuskrona nedfallit och skadats, varefter takkroken åter uppsatts genom hyresvärdens försorg av en elektrisk montör men enligt felaktig metod och med påföljd att kronan åter nedfallit. Hyresvärden ansågs här skadeståndsskyldig på grund av den senare av dessa händelser men icke på grund av den förra.[2] Ansvarighet för takkrokar torde alltså icke utan vidare åligga hyresvärd enligt detta avgörande. Likställt härmed bör vara det numera vanliga fallet att putsen i innertaken nedfaller. Ytterligare kan nämnas NJA 1943 s. 114, där skadeståndstalan fördes mot hyresvärd av hyresgäst på den grund att denne halkat på fastighetens yttertrappa, som varit sliten och icke försedd med ledstång. Talan ogillades här.[3]

[2] Walin, s. 66, har som »ett praktiskt fall, då en benägenhet torde ha yppats att ge hyresvärdens förpliktelse en mera vittgående innebörd än som framgått av gällande lag» påtalat hyresvärds ansvar för takkrokar. Härtill må anmärkas, att i det i texten refererade fallet det var fråga om försumlighet vid *avhjälpandet av brist.*

[3] Se jämväl FFR 1941 s. 251, 256 och 267, FFR 1943 s. 239 och NJA 1942 A 212.

Beträffande hyresvärds ansvar för medhjälpare märkes NJA 1941 s. 560, där han gjordes ansvarig för eldsvåda och explosion, vållad av en självständig företagare som han anlitat för utrotande av ohyra, ävensom ovannämnda SvJT 1942 rf s. 3, där hyresvärd som befann sig på annan ort fick svara för underlåtenhet av vicevärd, och SvJT 1942 rf s. 19, där hyresvärd gjordes ansvarig för elektrisk montör som uppsatt ljuskrona.

Till slut kan några rättsfall nämnas, som rör skadestånds omfattning på ifrågavarande område. I viss utsträckning har ersättning även givits för läkarkostnader o.d.[4] I SvJT 1917 rf s. 291, där hyresvärd ansågs skadeståndsskyldig för olägenhet i form av buller, ålades han ersätta kostnad för läkarundersökning. I NJA 1934 s. 190, där tandläkare blev berättigad till skadestånd på den grund att han ådragit sig nervsjukdom genom musik från radioaffär, utdömdes gottgörelse för, förutom flyttningskostnader, medicin och läkararvode men däremot icke för sveda och värk. Ersättning av sistnämnda slag utdömdes däremot i ovannämnda SvJt 1942 rf s. 3. I NJA 1939 s. 57, där läkare lidit men i sin hyresrätt till följd av buller från restauranglokal, ogillades anspråk på ersättning för mistad arbetsförtjänst; frågan var dock icke uppe till bedömande i de högre instanserna. Härvid bör anmärkas att ändringar i skadeståndslagen torde medföra utvidgning av skadestånds omfattning, så vitt gäller personskada, och befäster därmed en utveckling i överensstämmelse med nämnda rättsfall.

I NJA 1927 s. 623 jämkades skadestånd för vattenskada å möbler, som förvarades i vindskontor, på grund av medvållande genom bristande tillsyn från hyresgästens sida, och i SvJT 1942 rf s. 3 jämkades skadestånd på grund av vårdnadshavares medvållande.

[4] I rättsfallet SvJT 1959 rf s. 65, som dock rörde skadestånd för underlåtenhet att vid försäljning göra förbehåll om hyresrätt, ansågs att förlust av utsikt (över Öresund) icke hade förmögenhetsvärde och därför icke kunde föranleda skadestånd. Walin, s. 27, kritiserar denna synpunkt.

7,13. DRÖJSMÅL MED FÄRDIGSTÄLLANDE AV LÄGENHET

Till särskild behandling har hyreslagen i 13—14 §§ utbrutit två slag av kontraktsbrott från hyresvärdens sida som kan sägas innebära s.k. mora, dvs. dröjsmål från hyresvärdens sida med att ställa lägenhet till förfogande. 13 § behandlar sålunda det fall att hyresavtalet avser hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ej färdigställts med påföljd att lägenheten icke är i färdigt skick å tillträdesdagen. Härunder skall inbegripas att lägenhet nyinredes för väsentligen annat ändamål än tidigare, däremot icke att den genomgår reparation för att användas för samma ändamål. Uttrycket att »lägenheten ännu ej är i färdigt skick» har valts för att utmärka att även sådana fall som då trappor och hissar etc. ej är i ordning skall falla under stadgandet.[5] 14 § behandlar fall då lägenheten icke är i rätt tid utrymd av den som skall flytta.

Anledningen till att nämnda fall utbrutits till särskild behandling är bl.a. att man ej velat att kontrahenterna till nackdel för hyresgästen skall kunna avtala exempelvis att denne skall finna sig i en lägenhets ofärdiga skick eller att han skall taga risken för en tidigare hyresgästs underlåtenhet att avflytta. Då överenskommelser rörande lägenhets skick i princip är bindande, skulle ett sådant avtal kunna tillerkännas giltighet, om icke särskilda regler som gjorts tvingande ingrep. Anmärkas kan att förutsättning för tillämpning av 13 § är att tillträdesdag i avtalet bestämts. Hinder torde ej möta att avtala om olika tillträdesdag för olika delar av lägenhet. Skulle dylikt avtal ha träffats eller bestämmelse om tillträdesdag ha uteslutits blott för att kringgå regelns tvingande natur, skall givetvis hänsyn till sådant faktum tagas.[6]

En annan anledning till att utbryta dessa regler till särskild behandling har varit att självhjälpsrätt i dylika fall, såsom i det föregående i annat sammanhang omnämnts, icke skall förekomma.[7] I övrigt har hyresgästen rätt till nedsättning i hyran

[5] Prop. 1939: 166 s. 74.

[6] Hyreslagstiftningskommittén s. 202 ff (reservation till 14 §).

[7] Hyreslagstiftningskommittén anf. st.

och rätt att uppsäga avtalet till omedelbart upphörande vid dröjsmål av väsentlig betydelse. Förutsättning är antingen att bristen ej kan utan dröjsmål avhjälpas eller att hyresvärden efter tillsägelse underlåter att avhjälpa den i 13 §:s fall så snart ske kan och i 14 §:s fall genast. Tillsägelse kan enligt 63 § ske genom rekommenderat brev. Hävande får ej ske sedan bristen avhjälpts. Slutligen har hyresgästen rätt till skadestånd, exempelvis för vistelse å hotell och kostnader för magasinering av möbler, om hyresvärden ej visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse. Försening som skett med underrättelse till hyresgästen, att lägenheten ej kan färdigställas, bör också ersättas. Uppsägning får ske även på grund av s.k. anteciperad mora i 13 §:s fall, dvs. före tillträdesdagen, om lägenheten uppenbarligen icke till denna kan bli användbar för sitt ändamål.

7,14. REGLERNAS TVINGANDE NATUR

En central regel i hyreslagstiftningen är 1 § sista stycket som innebär att hyresgäst icke kan med bindande verkan avsäga sig sina ovannämnda befogenheter; undantag gäller härvid enligt 16 § sista stycket för rätt till nedsättning i hyran för intrång till följd av att hyresvärden låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick — även vid tillträdet — eller visst annat arbete, som särskilt angivits i avtalet, eller slutligen också — vilket icke är det minst viktiga — vid sedvanliga underhållsarbeten.[8]

Förbehåll om avstående från ifrågavarande befogenheter är ogiltigt vare sig det träffas före hyrestiden eller under densamma och vare sig det träffas i själva hyresavtalet eller i s.k. sidolöpare till detta.[9] Förbudet mot sådant förbehåll är givetvis icke att fatta så, att hyresgästen icke skulle kunna avstå

[8] Genom 1968 års lagstiftning borttogs (genom en omredigering i propositionen) en begränsning för avsägelse beträffande nämnda arbeten, som innebar att avsägelsen fick verkan endast under för arbetet erforderlig tid. Rimligen bör denna begränsning gälla fortfarande.

[9] Prop. 1939: 166 s. 216.

från dessa sina rättigheter sedan en viss skada redan inträffat. Icke heller utesluter det överenskommelse om viss förestående åtgärd, exempelvis reparation.[1]

Eftersom å andra sidan alla överenskommelser rörande lägenhetens skick — om man bortser från 11 § tredje stycket — principiellt är bindande, kan det mycket ofta vara svårt att avgöra när en överenskommelse skall anses strida mot hyreslagens tvingande bestämmelser eller icke. Formellt kan en bestämmelse te sig såsom tillåten, dvs. berörande lägenhetens skick, medan den reellt icke är det och omvänt. Några exempel kan anföras. Om en lägenhet uthyres »i den mån och omfattning vederbörande myndigheter medgiva», ter sig detta formellt som en överenskommelse avseende lägenhetens skick. Om emellertid hyresvärden sedermera vill åberopa en sådan allmän klausul gentemot hyresgästen i ett speciellt fall, då denne lider intrång i sin nyttjanderätt till följd av ett av byggnadsnämnd meddelat föreläggande — kanske föranlett av att hyresvärden icke ställt sig gällande byggnadsordning till efterrättelse — får detta anses strida mot tvingande regler. Och omvänt, om hyresgästen avsagt sig sin skadeståndsrätt etc. för ett mycket speciellt fall, t.ex. om hyresvärden icke skulle iordningställa ett badrum i användbart skick, kan en dylik överenskommelse bedömas såsom ett avtal om lägenhetens skick och därför vara bindande. Det torde knappast finnas några andra hållpunkter att gå efter än överenskommelsens karaktär av allmän eller speciell.[2]

Uppmärksamhet förtjänar härvidlag de vanliga force majeure-klausulerna, som också kan åtkommas medelst 64 §.[3] I vissa fall kan de leda till överraskande rättsförluster för hyresgästen

[1] Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 32.

[2] Jfr förf:s rättsfallsöversikt i SvJT 1946 s. 260 ff, Walin, s. 22, anser detta påstående tvivelaktigt. Han invänder att klausuler om avsägelser regelmässigt bör fattas efter orden, något som förf. också kan instämma i. Men förf. menar att avsägelsen i detta speciella fall kan tolkas som ett avtal om förhyrning utan badrum. Skulle det visa sig att i realiteten hyra utgår för badrummet — såsom i av Walin anfört exempel — kommer fallet givetvis i annat läge.

[3] Jfr förf:s uppsats i TSA 1943 s. 119 ff. Se nedan s. 417 ff.

och bör därför icke anses giltiga; i andra fall är de av mera ofarlig beskaffenhet. Att vid sidan härav bedöma en överenskommelse såsom giltig eller ogiltig, allteftersom den ingåtts i hyresgästens resp. hyresvärdens intresse, skall säkerligen visa sig svårt i praktiken.

I fråga om den särskilda undantagsbestämmelsen i 16 § sista stycket har man vid dess tillämpning också att anlägga motsvarande synpunkter. En allmän klausul om avstående av hyresnedsättning för »under hyrestiden förekommande moderniseringsarbeten» kan icke anses bindande.[4] Med anledning av vissa hyreskontraktsformulär bör också i detta sammanhang nämnas att giltighet bör frånkännas sådana allmänna klausuler som att hyresgästen icke skall erhålla hyresnedsättning etc. på grund av reparationer som »avser sådana brister i lägenheten som hyresgästen vid avtalets ingående ej känt till eller ej kunnat med normal uppmärksamhet upptäcka», eller på grund av intrång i nyttjanderätten, som »orsakas hyresgästen genom tillfälliga avbrott i ledningar för vatten, avlopp och värme etc.»[5] Angående förhållandet mellan undantagsbestämmelsen och regeln i 15 § andra stycket om hyresvärds reparationsskyldighet hänvisas till det föregående.

Vidare bör understrykas den av förf. intagna, tidigare berörda ståndpunkten att mindre olägenheter som drabbar en större allmänhet knappast bör anses medföra att brist i lägenhet är förhanden.[6]

7,15. HÄLSOVÅDLIG LÄGENHET

Till slut skall här beröras regeln i 19 §, som stadgar, att om bostadslägenhet är så beskaffad, att dess användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och bristen ej på tillsägelse genast avhjälpes av hyresvärden, hyresgästen får uppsäga avtalet, även om sådan rätt icke eljest tillkommer honom. Tillsägelse kan ske genom rekommenderat brev enligt

[4] Hyreslagstiftningskommittén s. 57 och Prop. 1939: 166 s. 91 ff.

[5] Prop. 1939: 166 s. 68 ff. Se i övrigt ovan s. 181 ff.

[6] Jfr förf:s uppsats i TSA 1943 s. 115.

63 §. Vad angår frågan när lägenhet skall anses såsom bostadslägenhet må hänvisas till det föregående.[7] Ifrågavarande lagregel, som fanns redan i den ursprungliga nyttjanderättslagen, har emellertid fått väsentligt reducerad betydelse med hänsyn till alla de övriga tvingande regler, som införts i hyreslagstiftningen, särskilt angående verkan av myndighets förbud, vartill ju även hänföres hälsovårdsnämnds.

19 § innebär emellertid, att vissa eljest giltiga överenskommelser om lägenhetens skick frånkännes giltighet då lägenheten är eller blir hälsovådlig.[8] Ogiltigheten synes ha verkan i det avseendet, att hyresgästen trots överenskommelsen blir bibehållen vid sin rätt att häva avtalet. Tveksamt är om bestämmelsen bör tillämpas, då överenskommelsen rörande lägenhetens skick avser en speciell tilldragelse, t.ex. då kontrahenternas rättsförhållande regleras med anledning av en förestående reparation och lägenheten kommer i hälsovådligt skick.[9] Sannolikt bör den också i detta fall tillämpas.

Motsvarande äldre bestämmelse synes i rättspraxis icke ha tillämpats i de äldre rättsfallen NJA 1915 s. 17 angående buller från klubblokal och SvJT 1917 rf s. 291 angående buller från fabrikslokal. Icke heller ansågs stadgandet tillämpligt i NJA 1939 s. 57 rörande buller från restauranglokal. Däremot torde stadgandet ha tillämpats i NJA 1934 s. 190, då hyresgästen — en tandläkare — led men till sin hälsa genom musik från radioaffär.[1]

Beträffande andra olägenheter än buller har stadgandet tillämpats i NJA 1916 s. 229, då lägenhet var behäftad med hälsovådlig arsenik och denna olägenhet icke kunde avhjälpas på mindre än tre à fyra veckor. Däremot ansågs det icke tillämpligt i NJA 1931 s. 38 rörande olägenheter på grund av värme och matos.

[7] Se ovan s. 30.

[8] 19 § får också betydelse då lägenheten uthyrts i befintligt skick och den hälsovådliga bristen varit hyresgästen veterlig eller kunnat med vanlig uppmärksamhet upptäckas. 11 § resp. 16 §, med hänvisning till 11 §, kan nämligen då icke av hyresgästen begagnas.

[9] Jfr Walin s. 85

[1] Jfr Nial i SvJT 1937 s. 478.

Kap. VIII. RÄTTSVERKNINGAR AV OHYRAS FÖREKOMST I LÄGENHET

8,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

JB 12 kap. innefattar ett flertal bestämmelser som berör förekomsten av ohyra i lägenhet i olika avseenden och rättsverkningarna därav. Anledningen härtill torde vara dels att man på senare tid alltmer insett även det rent samhälleliga intresset av att bekämpa sådant men i nyttjanderätten, eftersom icke blott hyresgästen utan även närboende drabbas därav, och dels att botandet av en lägenhetens brist av detta slag i allmänhet kräver omfattande åtgärder, som ibland måste sträcka sig till angränsande lägenheter. Hyreslagstiftningskommittén behandlar ohyrefrågan ganska utförligt.[1]

8,2. VAD FÖRSTÅS MED OHYRA?

Vad som skall förstås med ohyra har emellertid icke närmare angivits i lagen. Hos hyreslagstiftningskommittén[2] anföres att därmed främst åsyftas väggohyra men att uttrycket »ohyra» är vidsträcktare och att dess närmare bestämning får överlåtas åt rättspraxis. Såsom ledning anger kommittén endast, att löss, som parasiterar å människan, ävensom exempelvis mal och loppor icke är att hänföra till ohyra, medan däremot dit räknas kackerlackor, myror och tvestjärtar, pälsängrar och

[1] Hyreslagstiftningskommittén s. 62 ff.

[2] Hyreslagstiftningskommittén s. 69.

mjölbaggar.[3] Följaktligen torde dit kunna räknas sådana djur som sprides utefter byggnaders fasta inredning — exempelvis s.k. husbockar eller trägnagare — och som kan sprida sig dit från möbler.

I propositionen till riksdagen fann departementschefen emellertid lämpligt föreslå att lagens bestämmelser om ohyra skulle begränsas till sådana fall där ohyra vore till men för hyresgästen.[4] Detta förslag blev också accepterat. Något men för hyresgästen kan icke sägas uppkomma, exempelvis när den lägenhet som är behäftad med ohyran utgöres av ett stall eller ett fähus. Däremot torde väl i allmänhet sådant men uppstå så snart det rör sig om byggnader vari människor regelbundet vistas, ej blott bostäder utan även exempelvis verkstadslokaler o.d. Detsamma gäller byggnader vari bohag eller fordon förvaras, även om byggnaderna är fristående.

8,3. OHYRA LIKSTÄLLES MED BRIST

I JB 12: 17 första stycket stadgas att förekomst av ohyra, som är till men för hyresgästen, skall medföra samma rättsverkningar som skada eller brist å lägenhet. Det har synts lämpligt att uttryckligen ange detta i lagen, även om det rimligtvis skulle ha gällt oberoende härav. Därav följer då också att hyresgästen *gentemot* hyresvärden äger utöva de befogenheter som tillkommer honom i händelse av brist i lägenheten, om icke någon särregel i hyreslagen beträffande ohyra stadgar undantag från vad som principiellt gäller. Dessa befogenheter är tvingande till hyresgästens förmån, i den mån annat ej följer av 1 § sista stycket och 16 § andra stycket.

Eftersom emellertid kontrahenterna fritt kan avtala om lägenhetens skick, uppstår här dock frågan om hyresgästen kan med bindande verkan godta en lägenhet, behäftad med ohyra. I princip torde hinder härför icke föreligga. Frågan härom lär

[3] Jfr Walin s. 80 och Ahlmark, Den nya hyreslagstiftningen, s. 84. Den senares uttalanden är felaktiga på denna punkt.

[4] Prop. 1939: 166 s. 89.

dock numera vara ganska opraktisk. Icke heller torde — annat än möjligen i något enstaka undantagsfall — den tvingande bestämmelsen i 19 § om hyresgästs rätt att uppsäga avtal beträffande hälsovådlig lägenhet kunna tillämpas i detta fall.

Om det åter gäller att fastställa när hyresgästen kan anses ha godtagit en lägenhet trots förekomsten av ohyra, torde presumtionen vara för att så icke skett. Bland tänkbara undantag kan nämnas det fallet att hyresgästen förhyrt ett ungkarlshotell i syfte att själv utrota därstädes befintlig ohyra.[5] I detta sammanhang kan även nämnas NJA 1928 s. 70, där hyresgäst tillerkändes nedsättning i hyran och ersättning för åtgärder för bristens botande, ehuru han hade kännedom om bristen, »då det icke ens påståtts, att hyresgästen förbundit sig tåla densamma».[6]

8,4. HYRESVÄRDS UTROTNINGSSKYLDIGHET

En särskild förpliktelse ålägger 17 § andra stycket hyresvärden då ohyra förekommer i lägenhet, alldeles oberoende av om ohyran är att betrakta som brist i lagens mening, alltså även då den införts i lägenheten genom hyresgästens åtgärder. Är det fråga om bostadslägenhet [7] och utgör lägenheten »del av hus», är hyresvärden, även om hyresgästen är ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, skyldig att vidtaga tjänliga åtgärder för att utrota den. Anledningen till att en sådan förpliktelse ålagts hyresvärden är tydligen att söka i svårigheten för hyresgästen, som ju blott kan disponera över sin förhyrda lägenhet, att vidtaga tillräckligt omfattande åtgärder för ohyrans effektiva utrotande. Förpliktelsen begränsades emellertid av departementschefen och skall som nämnts icke avse lägen-

[5] Jfr Walin s. 82.

[6] Jfr angående klausulen om uthyrning »i befintligt skick» NJA 1936 s. 328 och 1937 s. 423, omnämnda ovan s. 193—4. Se också om verkan av hyras erläggande trots förekomsten av ohyra NJA 1936 s. 431, omnämnt ovan s. 215.

[7] Jfr ovan s. 30.

het som utgöres av helt hus, t.ex. av hyresgästen förhyrd villa, ej heller lägenhet vari hyresgästen bedriver näring, t.ex. industriell verksamhet eller hotellrörelse o.d.[8] En rörelse av senare slaget medför ju upplåtelse av rum för bostadsändamål, men icke desto mindre har det ansetts att en hyresgäst som förhyrt dylika större lägenheter bör äga erforderliga resurser för utrotandet av ohyra.

Vad som skall anses utgöra »tjänliga» åtgärder för ohyras utrotande, kan också utgöra föremål för tvekan. I detta hänseende har ifrågasatts om hyresgästen äger påfordra att hyresvärden begagnar sig av effektiva och hastigt verkande medel, även om sådana är giftiga och förenade med stora förberedelser och kostnader. Tidigare var i detta hänseende särskilt cyanväterökning under debatt.[9] I propositionen till 1939 års lagstiftning förklarade departementschefen att med »tjänliga» åtgärder avsågs »åtgärder avpassade efter omständigheterna i varje särskilt fall» och hänvisade till ett remissuttalande av medicinalstyrelsen.[1] Däri framhålles att det vanligaste sättet för ohyras inkommande i en lägenhet är att detta sker så småningom genom bristande tillsyn och omvårdnad från lägenhetsinnehavarens sida. I sådana fall då endast enstaka vägglöss visat sig i lägenheten borde såsom »tjänliga medel» för ohyras utrotande godtagas relativt »enkla medel, såsom rengöring, borstning med het såplösning, omtapetsering, igenspackling av sprickor och spikhål, eventuellt understött med ofarliga parasitdödande medel». Slutsatsen härav torde vara att hyresgästen endast i undantagsfall kan påfordra användande av farligare medel.

8,5. HYRESGÄSTS RÄTTIGHETER

I fråga om de befogenheter hyresgästen vid förekomsten av ohyra har gentemot hyresvärden, må blott nämnas att hyres-

[8] Prop. 1939: 166 s. 89 ff.

[9] Se sålunda Walin s. 81 not 3 och Ahlmark, a.a., s. 87.

[1] Prop. 1939: 166 s. 90 och 84.

gästens rätt att uppsäga avtalet vid väsentligt intrång till följd av ohyra är oberoende av om hyresvärden tilläventyrs kan visa giltig ursäkt för att ohyran icke kan utan uppehåll utrotas. Såsom exempel härpå kan nämnas SvJT rf 1933 s. 12, där hyresgäst ansågs äga rätt häva hyresavtal, då hyresvärdens dröjsmål med ohyreutrotningen berodde på att en angränsande lägenhet icke kunnat utrymmas till följd av den där boende hyresgästens sjukdom.

Vad vidare hyresgästens rätt till skadestånd beträffar, kan sådan givetvis i första hand grundas å bestämmelsen i 11 § andra stycket. Enligt denna bestämmelse har hyresgästen, då ohyra förekommer som är att betrakta som brist, rätt till skadestånd, om hyresvärden ej visar att förhållandet icke beror på hans försummelse. Det är emellertid att märka att ett villkor för att förekomsten av ohyra skall betraktas som en brist är, att ohyran icke inkommit genom vållande av hyresgästen eller någon person för vilken han bär ansvaret.[2] Kan hyresvärden ej exculpera sig, har hyresgästen rätt till fullt skadestånd.[3] Detta innebär exempelvis beträffande en lägenhet, uthyrd till läkarpraktik, att hyresgästen äger rätt till ersättning för den inkomstminskning som hans utrymning av lägenheten under tiden för ohyrans utrotande åsamkar honom. Men därutöver har 17 § andra stycket sista punkten tillagt hyresgästen en viss ersättningsrätt även för andra fall, under den enda förutsättningen att hyresgästen är utan ansvar för ohyran. Hyresgästen har nämligen rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran. I 1939 års lagstiftning hade i stadgandet också influtit ordet »städse», vilket 1968 föll bort vid redaktionell ändring. Det torde ha begagnats för att utmärka *dels* att här är fråga om ett strikt ansvar, *dels* att begränsningen till nödvändig kostnad ej föreligger, då ansvaret grundar sig på vållande eller presumerat vållande å hyresvärdens sida. Att ansvar icke åvilar hyresgästen, torde det åligga honom att styrka.

[2] Prop. 1939: 161 s. 90.

[3] I NJA 1941 s. 560 har hyresvärd gjorts ansvarig för försummelse av självständig företagare, som han anlitat för ohyresutrotning.

Det är emellertid att märka, att hyresgästs rätt till ersättning för kostnader begränsats till bostadslägenhet, som utgör del av hus. Detta torde finna sin förklaring däri, att denna särskilda rätt till ersättning för kostnader framför allt är avsedd för sådana fall då hyresgästen — i enlighet med sin skyldighet enligt 26 § — utrymmer sin lägenhet för att ohyra skall utrotas, icke i den egna lägenheten utan i någon angränsande lägenhet. I ett sådant fall är ju ersättningsrätt särskilt motiverad, eftersom hyresgästen här uppenbarligen är utan ansvar för orsaken till intrånget i nyttjanderätten. Det har emellertid icke ansetts föreligga skäl att icke ge honom samma ersättningsrätt, om ohyran inkommit i hans egen lägenhet och det visas att han är utan ansvar därför.

Beträffande omfattningen av ifrågavarande ersättningsrätt kan fråga uppstå om vad som skall inbegripas under »nödvändig kostnad». I detta hänseende betonade lagutskottet på sin tid »att stadgandet icke må tillämpas så snävt, att det kommer att verka obilligt mot hyresgästen».[4] Måhända kan stadgandet i princip tolkas så, att all direkt förlust genom lägenhetens utrymning, såsom flyttningskostnader och utgifter för tillfällig bostad, skall ersättas men däremot icke den inkomstminskning hyresgästen lidit därigenom.

De nu nämnda reglerna, som är speciella beträffande ohyra i lägenhet, nämligen hyresvärdens generella skyldighet att vidtaga åtgärder för ohyrans utrotande och hans skyldighet att i de flesta fall gottgöra hyresgästen åtminstone dennes nödvändiga kostnad, är givetvis tvingande till hyresgästens förmån, oberoende av vad avtalet innehåller.

Själva kostnaden för ohyrans utrotande kommer i allmänhet, då det är hyresvärden som vidtager åtgärder därför, att stanna å denne; endast om det kan styrkas att hyresgästen eller någon för vilken han svarar är vållande till ohyrans förekomst, kan kostnaden uttas av honom. Har i undantagsfall hyresgästen vidtagit åtgärder för ohyrans utrotande, är han berättigad att uttaga kostnaden för själva utrotningsåtgärderna

[4] Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 32.

av hyresvärden, om han styrker dels att han är utan ansvar för ohyrans förekomst och dels att hyresvärden underlåtit att efter tillsägelse så snart ske kan ombesörja utrotandet.

8,6. HYRESGÄSTS SKYLDIGHETER

I detta sammanhang bör också övriga regler som hyreslagen innehåller om ohyra behandlas. I detta hänseende har nyss omnämnts att hyresgästen, som har vårdnadsplikt beträffande lägenheten skall ersätta all skada, då ohyrans förekomst vållats av honom själv eller någon för vilken han ansvarar. Liksom i fråga om övrig skada och brist å lägenheten med vars avhjälpande ej kan anstå utan äventyr, åligger det hyresgästen att genast giva hyresvärden meddelande, om ohyra förekommer i lägenheten, oavsett på vad sätt den inkommit. Meddelandet skall enligt 63 § avsändas på ändamålsenligt sätt. Försummar hyresgästen detta, kan han bli ansvarig för skada som åstadkommes genom ohyrans spridning. Dessa nu nämnda skyldigheter framgår av 24 § tredje stycket hyreslagen, som med skada eller brist å lägenheten jämställer det förhållandet att lägenheten befinnes behäftad med ohyra.

Hyreslagstiftningskommittén 1938 föreslog även en uttrycklig bestämmelse i lagen, att hyresgästen, som ju för övrigt enligt den allmänna regeln vore pliktig iakttaga sundhet vid lägenhetens begagnande, skulle förbjudas i lägenheten införa gods, som vore eller skäligen kunde antagas vara behäftat med ohyra.[5] På förslag av departementschefen skärptes sedan denna bestämmelse därhän att förbudet skulle gälla gods som är eller med skäl kan *misstänkas* vara behäftat med ohyra (25 § andra stycket).[6] Stadgandet förtydligades 1968 till att gälla gods som »veterligt» är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra. Såsom hyreslagstiftningskommittén yttrat, står det »i överensstämmelse med ett sådant stadgandes syfte att hyresvärden i hyresavtalet, såsom nu på vissa håll sker, uppställer

[5] Hyreslagstiftningskommittén s. 68.
[6] Prop. 1939:166 s. 104.

krav på att hyresgästen före inflyttningen skall förete intyg om ohyrefrihet beträffande samtliga sina bohagsting».[7] Utan stöd av hyresavtalet torde hyresvärden icke vara berättigad kräva dylikt intyg, särskilt som hyreslagstiftningskommittén härom uttalat: »Att i lagen som generell regel införa föreskrift härom har dock ej ansetts påkallat.» Någon »självhjälpsrätt» kan icke anses tillkomma hyresvärden, om han skulle få vetskap om att hyresgästen i lägenheten ämnar införa eller har infört gods som kan misstänkas vara behäftat med ohyra.[8] Föreskriften i 27 § om viss handräckning för tillträde till lägenheten kan ej utsträckas till bortskaffande av sådant gods.

Enligt 26 § första stycket äger hyresvärden utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för nödig tillsyn, och detta gäller också besiktning för utrönande av om ohyra finnes. Och enligt sista stycket i samma stadgande är hyresgästen, såsom i det föregående omnämnts, pliktig att tåla inskränkningar i sin nyttjanderätt, då inskränkningarna föranleds av utrotande av ohyra icke blott beträffande den av honom förhyrda lägenheten utan också beträffande andra lägenheter i fastigheten. I sådant fall äger hyresgästen gentemot hyresvärden samma befogenheter som då den av honom förhyrda lägenheten är behäftad med ohyra, som är att betrakta som brist å denna. Dessa befogenheter är tvingande till hyresgästpartens förmån. Hyresgästen har alltså vid väsentligt intrång hävningsrätt, låt vara att sådan rätt säkerligen bör statueras i mycket få undantagsfall, eftersom intrånget orsakas av en åtgärd som är betydelsefull ur allmän synpunkt.

8,7. HYRESRÄTTS FÖRVERKANDE

Beträffande åter hyresvärdens befogenheter har denne förutom skadeståndsrätt på grund av hyresgästens vållande till ohyras förekomst eller spridning rätt få hyresrätten förklarad förverkad. För en sådan rättsverkan har emellertid krävts en

[7] Hyreslagstiftningskommittén s. 68.
[8] Walin s. 114 och Ahlmark, a.a., s. 91.

uttrycklig bestämmelse i hyreslagen, eftersom denna enligt sin allmänna ståndpunkt icke medger hyresvärd rätt att häva avtalet annat än med stöd av regler i själva lagen. I 42 § har också stadgats i första stycket fjärde punkten att hyresrätten är förverkad »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 därom bidrager till att ohyran sprides i fastigheten». Enligt 43 § kan hyresgästen ej skiljas från lägenheten på den grunden, om hyresvärden icke uppsagt avtalet inom två månader från det han fick kännedom därom.

Såsom förutsättning för förverkandet har emellertid icke såsom beträffande vissa andra förverkandeanledningar i 42 och 43 §§ upptagits att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse och sådan rättelse ej skett, innan hyresvärden uppsagt avtalet. Anledningen härtill torde vara att man hänfört hyresgästens vållande av ohyra till den grupp av förverkandeanledningar där hyresgästens förseelse består i »en enstaka handling av beskaffenhet att kränka hyresvärdens rätt», till skillnad från sådana fall där det rör sig om ett med hyresvärdens intresse oförenligt »förhållande, vilket alltjämt pågår».[9] Det sätt på vilket ifrågavarande förverkandeanledning reglerats föranledde vid stadgandets tillkomst 1939 en ledamot av lagrådet att anmärka, att hyresgästen lika litet som då han eljest vanvårdat lägenheten, borde kunna uppsägas sedan han vidtagit rättelse.[1]

Det förefaller onekligen också inkonsekvent att denna förverkandeanledning fått en annan utformning än den som har sin grund i att lägenheten vanvårdats eller tillsynen brustit (enligt 42 § femte punkten och 43 § första punkten). I ett rättsfall rörande äldre rätt, NJA 1923 s. 55, där motsvarande förverkandebestämmelse om bristande åt allmän tillsynsplikt tillämpades, hade ohyra införts i den till hotellrörelse nyttjade lägenheten av personer som där mottagits såsom gäster, och

[9] Lagberedningen 1905 s. 173, Bengtsson, Hävningsrätt, s. 551.
[1] Prop. 1939: 166 s. 220.

ohyran hade småningom ökats i synnerlig grad. Det ansågs här att utebliven rättelse utgjorde en nödvändig betingelse för förverkande av hyresrätten.

Med anledning av nämnda anmärkning inom lagrådet yttrade departementschefen att en riktig tillämpning av stadgandet i 42 § syntes leda till att uppsägningsrätt för hyresvärden vore utesluten, sedan hyresgästen utrotat ohyran.[2] Det torde därför få antagas att stadgandet bör tolkas så, att utebliven rättelse utgör förutsättning för förverkande. Ifrågavarande punkt av 42 §, som tillkom först i propositionen, synes ha blivit mindre omsorgsfullt redigerad.[3]

Det bör till sist framhållas, att den i 42 § första stycket fjärde punkten stadgade förverkandeanledningen icke omfattar det fall att sådana personer — särskilt husfolk och gäster — för vilka hyresgästen i skadeståndshänseende svarar, infört ohyra i lägenheten. Hyresvärden kan alltså i dylika fall ha rätt till skadestånd utan att äga hävningsrätt. För den händelse hyresgästen kan anses ha gjort sig skyldig till s.k. culpa in eligendo beträffande av honom i lägenheten inrymda personer eller eljest brustit åt sin allmänna tillsynsplikt, lär dock på denna grund hävningsrätt kunna tillkomma hyresvärden.

I det andra i förevarande punkt omnämnda fallet då hyresrätten förverkas, nämligen då hyresgästen underlåtit att underrätta hyresvärden om förekomsten av ohyra, förutsättes att hyresgästen anses skyldig hålla sig underrättad om lägenhetens tillstånd. Han kan ej försvara sig med att han ej kände till ohyran. Det krävs dock att hans underlåtenhet bidragit till att ohyran spritt sig i fastigheten.

[2] Prop. 1939: 166 s. 266.

[3] Jfr Walin s. 170, som ifrågasätter om icke till stöd för en sådan mening kan åberopas att hyresgästen skall ha varit vållande till att ohyra förekommer. Walin framhåller också undantagsbestämmelsen i 42 § att hyresgäst ej må skiljas från lägenheten på grund av kontraktsbrott av ringa betydelse. Tveksamt kan dock förefalla om undantagsbestämmelsen skall kunna åberopas, då ohyran haft stor omfattning i lägenheten.

Kap. IX. FÖRBÄTTRINGSARBETEN OCH REPARATIONER I LÄGENHET

9,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

1939 års hyreslagstiftning utvidgade i väsentlig grad hyresvärdens rätt att utföra arbeten i lägenheten under hyrestiden. Såsom motivering härför anförde hyreslagstiftningskommittén: »Ett rationellt utnyttjande av bostadsbeståndet förutsätter att hyresvärden ej skall behöva vänta med utförandet av önskvärda arbeten till en tid då lägenheten står outhyrd. Alltför snäva gränser för hyresvärdens befogenhet härutinnan äro ock ägnade att framkalla ogynnsamma verkningar dels så att ur samhällelig synpunkt önskvärda moderniseringsarbeten undanskjutas, dels så att nödigt underhåll eftersättes och dels slutligen så att hyresvärden ej sällan måste tvingas att uppsäga en hyresgäst till avflyttning enbart för att få möjlighet att utföra arbeten, som äro ur synpunkten av en god fastighetsförvaltning påkallade.»[1] I detta särskilda avsnitt skall nu i ett sammanhang behandlas hyresvärdens rätt att även mot hyresgästens vilja utföra reparationsarbeten och andra arbeten i fastigheten samt hyresgästens befogenheter med anledning av det intrång som därigenom orsakats honom och slutligen hans egen rätt att utföra reparationer. Angående hyresvärds skyldighet utföra reparationer för botande av brist har ovan varit tal.[2]

JB 12: 26 ger hyresvärden i princip rätt att utföra alla slags arbeten i lägenheten. Det behöver härvidlag icke röra sig om

[1] Hyreslagstiftningskommittén s. 95.

[2] Se ovan s. 179 ff.

reparationsarbeten som är nödvändiga för fastighetens behöriga underhåll, utan kan också gälla moderniseringsarbeten som höjer en fastighets värde, och till och med rena förskönings-arbeten som är av den art, att de icke nämnvärt påverkar fastighetsvärdet. Olika villkor gäller dock för hyresvärds rätt att utföra olika slag av arbeten.

Till en början må framhållas att lagens regler om själva rätten att utföra arbete i lägenheten överhuvudtaget ej gäller arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen. Å vilken tid och under vilka villkor sådant arbete må utföras, därom får ledning hämtas ur själva avtalet (jfr 26 § andra stycket sista punkten). Hyresgästen kan här enligt 16 § sista stycket ha avsagt sig rätten till nedsättning i hyran.

9,2. BRÅDSKANDE FÖRBÄTTRINGSARBETE

I övrigt skiljer lagen i 26 § mellan tre olika slag av arbeten. Det första slaget utgöres av sådant »förbättringsarbete» som ej utan skada kan uppskjutas. Det rör sig här om s.k. brådskande reparationsarbete. Sådant arbete orsakas vanligen av en skada som hotar själva fastigheten och som kan öka i omfång eller i varje fall medföra ökade kostnader, om den ej snarast botas. Hyresvärden har här rätt att utföra arbetet utan uppskov. Detta gäller givetvis även om skadan drabbat *en* lägenhet i fastigheten men dess botande dock förutsätter tillträde till eller utförande av arbete även i en annan. Ehuru arbetet är av den art att det inte tål uppskov och dess omedelbara utförande också i hög grad kan ligga i hyresgästens intresse, bibehåller hyresgästen sina befogenheter enligt 16 § första stycket, jämförd med 11 §, dvs. rätt till nedsättning i hyran, rätt att häva avtalet vid väsentligt intrång och rätt till skadestånd, om icke hyresvärden exculperar sig.

Nedsättning i hyran tillkommer hyresgästen, även om reparationerna företagits efter det hyresgästen före hyrestidens utgång avflyttat från lägenheten och följaktligen icke haft något egentligt besvär därav. Detta kan motiveras med att han ändå

här måste sägas ha lidit intrång i sin nyttjanderätt. I detta sammanhang är att anmärka rättsfallen i SvJT 1918 rf s. 18 och 1928 rf s. 33. Observeras bör att hyresgästen enligt 16 § sista stycket med bindande verkan kan avsäga sig rätten till nedsättning i hyran, om arbetet kan karakteriseras såsom sedvanligt underhåll av lägenheten. I NJA 1917 s. 389 ansågs den omständigheten att i hyreskontraktet intagits bestämmelse att det ordinära underhållet ålåge hyresvärden efter årlig besiktning icke medföra inskränkning i rätten till hyresnedsättning. I SvJT 1961 s. 88 förklarades, att en förutsättning för giltighet av avstående från rätt till hyresnedsättning vore att arbete som skulle omfattas därav verkligen angivits i kontraktet eller i sidolöpare därtill. Det ansågs icke räcka att hyresvärden förbehållit sig »att under hyrestiden upprusta lägenheten i olika hänseenden».

Vid bedömandet av hyresgästens rätt att häva avtalet bör stor hänsyn tagas till den tid reparationsarbetet tager i anspråk. Det torde vara mera sällan som hävningsrätt beträffande arbete av förevarande slag kan tillerkännas hyresgästen.

Vad skadeståndsrätten beträffar må märkas, att hyresvärden enligt 26 § tredje stycket första punkten skall tillse att hyresgästen ej tillskyndas större olägenhet än nödigt. På grund av denna bestämmelse ökas svårigheten för hyresvärden att exculpera sig, då det gäller sådan skada som hyresgästen lidit genom själva arbetets utförande. I rättsfallet NJA 1947 s. 411 hade en lagerlokal med hyresgästens medgivande av hyresvärden iordningställts till ett skyddsrum, och för detta ändamål hade vissa ändringar utförts i lokalen, bl.a. uppförande av murverk till förstärkande av vissa murar. Sedan ändringsarbetena fullbordats, uppkom fuktskador å väskor och andra lädervaror som förvarades i lagerlokalen till följd av otillräcklig uttorkning av murverket. Hyresvärden gjorde gällande att skadeståndsskyldighet icke ålåge honom, eftersom skadan vore en oundviklig följd av arbetet. Han ålades emellertid skadestånd på den grund att han — om än arbetet varit att hänföra till sådant förbättringsarbete, som ej utan skada kunnat uppskjutas — vid uppförandet av murverket bort räkna med att detta kunnat ge

upphov till fukt som vore skadlig för varulagret. Han hade bort tillse att lokalen på betryggande sätt uttorkats. Här blev det alltså fråga om culpa *vid* arbetets utförande.

9,3. MINDRE BRÅDSKANDE FÖRBÄTTRINGSARBETE AV MINDRE BETYDELSE

En andra kategori av arbeten utgöres av mindre brådskande förbättringsarbeten som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Beträffande omfattningen av denna kategori kan till en början tvekan föreligga angående gränsdragningen mellan vad vi här för korthetens skull må kalla betydande och mindre betydande arbeten. Hyreslagstiftningskommittén hade till de senare uttryckligen räknat dragandet av »stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten».[3] Vid lagförslagets senare remissbehandling framställdes dock anmärkning häremot, närmast föranledd av en reservation inom kommittén.[4] Departementschefen synes för sin del varit böjd att tvärtom betrakta framdragandet av sådana ledningar såsom mera betydande arbeten.[5] Bestämmelsen angående ifrågavarande stamledningar uteslöts därför i propositionen. Lagutskottet hävdade i sitt utlåtande å sin sida ståndpunkten att framdragandet av stamledningar understundom vore att hänföra till mera betydande och understundom till mindre betydande arbeten.[6] Huruvida det ena eller det andra vore fallet, ansåg lagutskottet även bero på sådana omständigheter som storleken och beskaffenheten av den förhyrda lägenheten. Med anledning av lagrummets förhistoria torde man alltså ha att från fall till fall bedöma frågan om stamledningars framdragande hör till denna andra kategori av arbeten eller icke.

Beträffande denna andra kategori arbeten kan också ifrågasättas om uttrycket »förbättringsarbete» skall anses innebära

[3] Hyreslagstiftningskommittén s. 95.
[4] Hyreslagstiftningskommittén s. 196 ff.
[5] Prop. 1939: 166 s. 107.
[6] Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 34 ff.

någon inskränkning till visst slags arbete. Nämnda uttryck är tydligen vidsträcktare än uttrycket »reparationsarbete». Det kan möjligen diskuteras om rena »försköningsarbeten» kan falla under denna andra kategori eller om de alltid är hänförliga till den tredje kategorin, nämligen »annat arbete», som avses i tredje punkten av 26 § andra stycket. Någon antydan i förarbetena om att uttrycket »förbättringsarbete» valts för att medföra en sådan inskränkning, finns emellertid icke. Uttrycket har närmast övertagits från äldre rätt och icke heller i Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk har uttryckets innebörd behandlats. Under sådana förhållanden torde alla mindre brådskande arbeten som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten skäligen kunna hänföras under ifrågavarande andra kategori.

Rätten att utföra nu ifrågavarande slag av arbete förutsätter bevislig tillsägelse minst en månad i förväg. Vidare må arbetet icke utföras under sista månaden av hyresförhållandets bestånd, dvs. måste vara avslutat en månad före dess utgång. Den första av dessa föreskrifter är tvingande till hyresgästens förmån, den andra däremot icke. Hyresgästen är givetvis också här bibehållen vid sina befogenheter enligt 16 § sista stycket, jämförd med 11 §, att begära nedsättning i hyran och skadestånd, däremot enligt sakens natur icke vid rätten att häva avtalet, eftersom det här rör sig om mindre intrång.

Rätten till nedsättning i hyran kan emellertid hyresgästen ha avsagt sig enligt 16 § sista stycket, generellt i fråga om sedvanligt underhåll av lägenheten och dessutom då lägenheten skall försättas i avtalat skick eller beträffande visst särskilt angivet arbete; i de båda sistnämnda fallen krävs att arbetets karaktär mera direkt framgår av eller specificerats i parternas avtal. Liksom beträffande den första kategorin arbeten är rätten till nedsättning oberoende av om hyresgästen avflyttat från lägenheten.

Beträffande hyresgästens rätt till skadestånd gäller här i främsta rummet regeln i 11 §, jämförd med 16 § första stycket,

att hyresvärden är skadeståndsskyldig, om han icke kan exculpera sig. Denna regel är tvingande till hyresgästens förmån.[7] Emellertid är det tämligen klart att culpa här icke i allmänhet kan anses föreligga i förhållande till själva arbetets igångsättande. Någon gång kan väl hyresvärden vara vållande till den händelse som motiverar arbetenas igångsättande, och då bör skadeståndsrätt på denna grund föreligga, men eljest har skadeståndsrätten här sitt egentliga utrymme när det gäller försummelse *vid* arbetets utförande. I detta hänseende må för övrigt observeras den förut nämnda bestämmelsen i 26 § tredje stycket första punkten, att hyresvärden skall tillse att ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen.

Eftersom skadeståndsrätten i förevarande fall skulle bli tämligen inskränkt, om endast de nämnda allmänna bestämmelserna finge åberopas till stöd härför, har hyresvärden genom 26 § tredje stycket andra punkten ålagts ett särskilt strikt ansvar för skada som åsamkas hyresgästen genom sådant arbete som här avses. Denna särskilda skadeståndsrätt blir aktuell exempelvis i fråga om inkomstminskning som en affärsidkare kan ha lidit. Det mera direkta intrång som genom arbetet åsamkas är i allmänhet nödvändigt förbundet med själva arbetet, och i sådant hänseende torde hyresvärdens culpa oftast saknas, bortsett från försummelse *vid* arbetets utförande.

9,4. ANNAT ARBETE

Vad slutligen beträffar det tredje slaget av arbete, som i 26 § andra stycket tredje punkten betecknas såsom »annat arbete», dvs. arbete som är mindre brådskande men vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, ger lagen ingående regler under vilka förutsättningar sådant arbete får utföras. Hyresvärden har att låta delgiva hyresgästen meddelande om sin avsikt att utföra arbetet. Detta meddelande bör noggrant angiva arbetets art och den tidsperiod under vilken arbetet avses skola

[7] Jfr här lagrådets uttalande i Prop. 1939: 166 s. 219.

utföras. Hyresgästen har därefter en vecka på sig att bestämma sig för om han på grund av det kommande väsentliga intrånget vill häva avtalet. En sådan särskild hävningsrätt har nämligen i lagen tillagts honom genom att han erhållit rätt att, oberoende av hyrestidens längd, uppsäga avtalet till upphörande å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen. På grund av den vidsträckta uppsägningsrätt som numera gäller beträffande bostadslägenheter får dock hävningsrätten icke längre så stor betydelse i dessa fall. Även om hyresgästen icke begagnar sig av denna hävningsrätt, har han rätt att få arbetena uppskjutna under motsvarande tid. Dessa hyresgästens två i stadgandet tillagda förmåner kan han enligt 1 § sista stycket icke med bindande verkan avsäga sig i avtalet. Däremot kan han naturligtvis, för den händelse han bestämt sig för att sitta kvar och sålunda underlåtit att uppsäga avtalet, medgiva hyresvärden att tidigare utföra arbetet. Enligt 1974 nyinförda regler i bostadssaneringslagen kan hyresnämnd på ansökan av hyresgästorganisation förbjuda hyresvärden utföra förbättringsarbete, som ej kräver byggnadslov, om åtgärden ej är påkallad av boendehänsyn. Åtgärder som kräver byggnadslov får vidtagas endast om hyresnämnd medger det.

Beträffande rätten till nedsättning i hyran och rätten till skadestånd gäller samma regler som beträffande den ovan nämnda andra kategorin av arbeten. Har hyresgästen funnit sig i arbetenas utförande, kan han icke därefter uppsäga avtalet annat än om det utföres på sådant sätt att detta i och för sig vållar hyresgästen väsentligt intrång.

9,5. AVTAL OM GOTTGÖRELSE FÖR ARBETEN

Till slut må allmänt beröras spörsmålet i vad mån kontrahenterna kan träffa bindande avtal angående gottgörelse till hyresgästen för förbättringsarbeten. Ett dylikt avtal kan få betydelse när hyresvärden har att kalkylera med dylika arbeten i fastigheten och deras ekonomiska resultat. Spörsmålet

blir aktuellt beträffande nedsättning i hyran och skadestånd. I fråga om nedsättning torde hyresgästen jämlikt 16 § sista stycket kunna avsäga sig sin rätt beträffande visst förestående arbete mot viss gottgörelse. Grundar sig skadeståndet på hyresvärdens culpa, antingen i förhållande till den skada som orsakat arbetet eller till dettas utförande, är det alltid möjligt träffa avtal om skadestånd till följd av försumlighet som redan ägt rum. Däremot torde hyresgästen icke med bindande verkan kunna fixera sitt skadestånd beträffande den skada som i framtiden uppstår genom försumlighet vid utförandet av ett reparationsarbete.

9,6. HYRESGÄSTS RÄTT ATT SJÄLV REPARERA

Genom en ny regel i 24 a § har 1973 införts en möjlighet för bostadshyresgäst att på egen bekostnad utföra vissa mindre förbättringsarbeten. Regeln är dispositiv i fråga om enfamiljshus, som icke är avsett att uthyras varaktigt, samt i fråga om bostadsrättslägenhet. Regeln har motiverats med att hyresgästen har ett befogat intresse av att »kunna sätta en personlig prägel på sin lägenhet och utforma den efter sin smak och sina behov».[8]

Rätten att sålunda på egen hand utan hyresvärdens samtycke utföra reparationer är emellertid begränsad till »målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd». Det är här fråga om sådana åtgärder som icke kan medföra skada för fastigheten eller olägenheter för andra hyresgäster. Som exempel på »därmed jämförliga åtgärder» nämnes montering av persienner, kakelsättning i kök och våtutrymmen, utbyte av golvlister, inläggning av heltäckande mattor på linoleumgolv, utbyte av innerdörrar eller vred till sådana och uppsättande av träpanel i hallar eller rum. Däremot får hyresgästen icke med

[8] Prop. 1974: 150 s. 457 och 489. Jfr möjlighet för hyresnämnd att ge upprustningsförläggande enligt bostadssaneringslagen §§ 2 och 2a. Se vidare SOU 1975: 51 (Bostadsförsörjning och bostadsbidrag) s. 272 ff.

stöd av denna regel ändra lägenhetens planlösning, t.ex. taga bort en innervägg eller en köksinredning, ej heller avdela rum genom fast monterad skiljevägg, bygga om duschrum till bastu eller montera spiskåpa med fläkturtag.

Rätten för hyresgäst att utföra de nämnda reparationerna är emellertid förbunden med skyldighet att utge ersättning till hyresvärden, om lägenhetens bruksvärde nedgår. Frågan om sådan skyldighet föreligger prövas av hyresnämnd. Vid skadans beräkning bör enligt propositionen utgångspunkten vara kostnaden för att återställa lägenheten i normalt skick. Om reparationsbehov förelåg, när hyresgästen vidtog reparationsåtgärderna, skall dock ersättningen till hyresvärden jämkas och kan vid starkt eftersatt underhåll helt bortfalla. Trots att sådan ersättning skall utgå och lägenhetens bruksvärde sålunda nedgått, föreligger ingen skyldighet för hyresgästen i dessa fall att återställa lägenheten i tidigare skick. Om han frivilligt gör det, kan han emellertid givetvis undvika ersättningsskyldighet.

Om hyresgästen vidtager reparationsåtgärd som icke är jämförlig med målning eller tapetsering utan går längre, föreligger skadeståndsskyldigheten enligt den allmänna regeln i 24 § och hyresgästen blir i dessa fall skyldig återställa lägenheten i tidigare skick. Det kommer här an på om hyresgästens åtgärder *typiskt sett* är att jämställa med målning och tapetsering eller icke. Gränsdragningen torde bli ganska besvärlig.

Då hyresvärden försummat sin reparationsskyldighet kan alltså hyresgästen gå två vägar i här avsedda fall. Han kan gå den tidigare enda vägen, nämligen med yrkande mot hyresvärden om reparation, eventuellt med den enligt 16 § andra stycket nyinförda möjligheten till reparationsföreläggande, och med utövande av självhjälpsrätt och uttagande av kostnaderna av hyresvärden. Han kan också begagna sig av 24 a § men får då stå för kostnaderna själv. Avser han att gå den förra vägen, måste han tydligt tillsäga hyresvärden härom; eljest kan han ej uttaga kostnaderna av denne.

Kap. X. HYRESGÄSTENS ALLMÄNNA SKYLDIGHETER VID LÄGENHETENS BEGAGNANDE

10,1. SKYLDIGHET ATT EJ NYTTJA LÄGENHET FÖR FRÄMMANDE ÄNDAMÅL

I fråga om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande blir innehållet i själva hyresavtalet givetvis i första hand normerande. I främsta rummet tilldrar sig härvidlag ändamålet med själva uthyrningen uppmärksamhet. Huvudregeln blir därvid att lägenhet, såsom JB 12: 23 stadgar, icke får av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes. Ändamålet med upplåtelsen behöver följaktligen icke uttryckligen ha angivits i avtalet utan kan framgå av omständigheterna vid detta. Hyresgästens skyldighet att finna sig i vad hyresavtalet bestämmer angående ändamålet är emellertid icke undantagslös. Hyresvärden kan nämligen icke gentemot hyresgästen åberopa »avvikelse som är utan betydelse för honom». Denna regel är tvingande till hyresgästens förmån.

Då det gäller att avgöra om det sätt på vilket lägenheten i strid med avtalet begagnas är utan betydelse för hyresvärden, kommer främst i betraktande om lägenheten skadas genom användningen för det nya ändamålet. Om t.ex. en bostadslägenhet användes för affärsverksamhet med därav följande täta besök av allmänhet, får hyresvärden anses kunna ha olägenhet genom den nya användningen.[1] Samma slutsats torde icke all-

[1] Då del av bostadslägenhet nyttjas till kontor, torde dock domstolarna i allmänhet intaga en för hyresgästen mindre sträng ståndpunkt.

tid kunna dragas i det motsatta fallet, att en affärslägenhet nyttjas såsom bostad. Även i detta fall kan dock ekonomiska konsekvenser uppstå för hyresvärden med hänsyn till hälsovårdsstadgans bestämmelser. Om en lägenhet, avsedd för visst slags industriell verksamhet, begagnas för annan sådan verksamhet, som kanske åstadkommer större slitning eller föranleder användandet av tyngre maskiner eller medför större buller eller eldfara, är avvikelsen också av betydelse för hyresvärden.

En betydelsefull fråga är om hyresvärden, då lägenheten uttryckligen uthyrts att bebos av vuxna personer men sedermera kommer att nyttjas även av småbarn, kan åberopa detta förhållande till stöd för att lägenheten härigenom kommer att utsättas för sämre behandling, t.ex. vad beträffar tapeter och väggar, och för att avvikelsen följaktligen har betydelse för honom. Förf. vill hålla före att en sådan omständighet i och för sig icke kan sägas vara av betydelse för hyresvärden i 23 §-ens mening. Skulle lägenheten ha allvarligt skadats genom bristande tillsyn över barnen, har han ju i allt fall sin skadeståndsrätt mot hyresgästen för försummad vårdnadsplikt, som nedan närmare skall behandlas. Det torde vidare icke vara omöjligt att lämna utan avseende en särskild kontraktsbestämmelse att lägenhet icke må nyttjas för barn, jämlikt 64 §, med åberopande av att tillämpningen strider mot god sed i hyresförhållanden.

Uteslutet är dock icke att det i vissa fall kan ligga i hyresvärdens ekonomiska intresse att en lägenhet som uthyrts för vuxna icke nyttjas för barn. Skälet härtill är att andra hyresgäster i huset kan bli störda och hyresvärden härigenom gå miste om dem såsom hyresgäster. Om det rör sig om hus där tystnad är särskilt önskvärd, t.ex. ett hus som huvudsakligen avsetts för studieverksamhet eller som bebos av äldre eller sjuka personer, kan det vara rimligt att anse ändringen beträffande begagnandet vara av betydelse för hyresvärden. I dylika fall kan följaktligen en kontraktsklausul att lägenheten endast får bebos av äldre personer få betydelse.

Spörsmålet om en avvikelse från kontraktsändamålet är utan betydelse för hyresvärden kan emellertid icke uteslutande avgöras med hänsyn till den skada själva lägenheten kan åsamkas genom ändringen, utan måste också bedömas med hänsyn till hyresvärdens ekonomiska intresse i övrigt av att lägenheten i det speciella fallet nyttjas till det avsedda ändamålet. Beträffande affärslägenheter kommer härvid främst i betraktande att lägenheten icke bör användas till en rörelse som kan konkurrera med annan rörelse, bedriven av hyresvärden eller annan hyresgäst i huset. Likaså kan hyresvärden ha ett ekonomiskt intresse av att just det slags rörelse som avsetts med upplåtelsen verkligen bedrives i lägenheten. Ur den synpunkten kan det vara av betydelse för honom, att lägenheten icke begagnas för annan rörelse eller för bostadsändamål. Med hänsyn till detta intresse kan det för övrigt även vara av vikt för hyresvärden att en affärslägenhet icke står obegagnad. Skyldighet att begagna en lägenhet torde dock knappast kunna inpressas bland hyresgästens skyldigheter enligt 23 §.[2]

Eftersätter hyresgästen sin skyldighet att icke nyttja lägenheten för annat ändamål än det kontraktsenliga, kan skadestånd ifrågakomma.[3] Enligt 42 § första stycket tredje punkten kan också hyresrätten förklaras förverkad. Härför förutsättes dock dels att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse, dels enligt 43 § att rättelse icke skett före hyresvärdens uppsägning och dels att hyresgästens kontraktsbrott icke kan sägas vara av ringa betydelse enligt 42 § näst sista stycket. I sistnämnda fall kan blott skadestånd men icke förverkande bli påföljden. Tillsägelse kan enligt 63 § ske genom rekommenderat brev.

[2] Jfr Hyreslagstiftningskommittén s. 83, där det påpekas att om föreskrift angående lägenhetens begagnande införts i hyresavtalet och detta kan anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden, förverkande kan tänkas inträda enligt det stadgande som numera finns i 42 § första stycket sjunde punkten.

[3] Vad beträffar skyldighet på grund av en kontraktsklausul att lägenheten skall bebos av äldre personer, blir knappast skadeståndssanktion aktuell.

Till belysande av krav domstolarna i rättspraxis ställt för att avvikelse i förhållande till upplåtelseändamålet skall anses vara för handen, kan nämnas några rättsfall. I NJA 1920 s. 581 hade hyresgästen begagnat två rum av sin för bostadsändamål förhyrda sexrumslägenhet i Sundsvall till advokatkontor. De å kontoret anställda hade utgjorts av två à tre personer, och medeltalet besökande per dag hade uppgått till ca tio. Hyresgästen ansågs icke härigenom ha nyttjat lägenheten för annat ändamål än bostad. Majoriteten i HD utgjordes dock blott av tre ledamöter mot två. I NJA 1949 s. 141 hade en hyresgäst, som förhyrt en lägenhet om två rum jämte vissa småutrymmen att användas till kontor och utställning, låtit uppsätta skiljeväggar i båda rummen, så att lägenheten kommit att innehålla fyra rum. Härefter hade han uthyrt tre av de nya rummen till ett bolag för kontorsändamål och även medgivit bolaget rätt att tillsammans med honom begagna det återstående rummet, varemot han själv fortfarande disponerade småutrymmena. HD ansåg att det förhållandet att lägenheten sålunda användes endast till kontor i stället för till kontor och utställning, måste anses vara utan betydelse för hyresvärden och ogillade talan om förverkande av hyresrätten. I NJA 1954 s. 509 begagnades en bostadslägenhet om sex rum och kök, förutom till bostad för hyresgästen och tre andra personer, till matservering åt skolungdom, där ca femton personer intog två mål om dagen. HD förklarade med tre röster mot två hyresrätten förverkad. I ett handräckningsmål SvJT 1955 rf s. 18 ansågs icke uppenbart att hyresrätten förverkats genom att hyresgästen låtit ytterligare två av sina barn inflytta i lägenheten utöver vad vid upplåtelse förutsattes, så att lägenheten, bestående av ett rum och kök, därefter beboddes av hyresgästen, hans maka och tre barn. I NJA 1970 C 144 förklarades hyresrätten förverkad, då lokal som uthyrts till färghandel användes som »porrbutik». Densamma blev utgången i SvJT 1972 rf s. 74 (poseringsverksamhet).

10,2. SKYLDIGHET ATT EJ INRYMMA FRÄMMANDE PERSONER

Vid sidan av förpliktelsen att nyttja lägenheten för det avsedda ändamålet har i 41 § uppställts en förpliktelse för hyresgästen att icke i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter att därav kan uppkomma men för hyresvärden. Härav följer e contrario att hyresgästen erhållit den betydelsefulla rätten till partiell sublokation utan hyresvärdens samtycke. Lämpligheten av dylik rätt hade vid tillkomsten av 1907 års nyttjanderättslag varit omtvistad. Lagberedningen 1905 fann sig för sin del icke kunna föreslå den, men vid riksdagsbehandlingen ville man på denna punkt icke godtaga Lagberedningens förslag.[4] Hyreslagstiftningskommittén föreslog 1938 för sin del i 9 § i sitt förslag en positiv rätt att inrymma främmande personer i lägenheten, men bestämmelsen härom ersattes sedermera vid detta lagförslags behandling av ifrågavarande negativa bestämmelse som numera återfinnes i 41 §.

Beträffande frågan i vilka fall men för hyresvärden skall anses uppkomma genom rumsuthyrning, torde rättspraxis få anses ha uppdragit en tämligen snäv gräns beträffande sådant men.[5] Rättsfallen härom har i allmänt avgjorts till hyresgästens förmån. I NJA 1921 s. 239 hade sålunda 39 av 172 förhyrda rum upplåtits i andra hand, men detta ansågs ej föranleda hyresrättens förverkande.[6] I NJA 1931 s. 165 ansågs den omständigheten att den person till vilken hyresgästen ämnade överlåta lägenheten skulle där bedriva rumsuthyrning i stor skala icke innefatta fog för hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen.[7] I detta sammanhang kan dessutom hänvisas till det nyss nämnda rättsfallet NJA 1949 s. 141.

Hyresgästen kan icke i hyresavtalet vare sig direkt eller indirekt avsäga sig sin rätt till partiell sublokation. Den i hyreskontrakt ofta förekommande bestämmelsen att parterna

[4] NJA II 1908 s. 136 ff.

[5] Jfr Walin s. 160 och Ahlmark, a.a., s. 55 ff.

[6] Omnämnt ovan s. 103.

[7] Omnämnt ovan s. 106. Jfr även NJA 1945 A 138 och 1954 s. 509.

är överens om att varje uthyrning i andra hand skall vara till men för hyresvärden lär på grund härav i allmänhet icke ha någon betydelse. Någon gång får den måhända anses ägnad att framhäva att lägenheten är av sådan beskaffenhet — t.ex. då behovet av tystnad i fastigheten är mycket stort — att det krävs mindre förutsättningar än eljest för att men skall anses uppkomma för hyresvärden.

Det är vidare att märka att sådant hyresgästens kontraktsbrott som är av ringa betydelse enligt 42 § näst sista stycket icke kan föranleda hyresrättens förverkande. Är det för hyresvärden uppkomna menet icke av ringa betydelse, förutsätter hyresrättens förverkande ytterligare dels enligt 42 § första stycket tredje punkten att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse och dels enligt 43 § att rättelse icke skett, innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet. Tillsägelse kan enligt 63 § ske genom rekommenderat brev.

10,3. ALLMÄN VÅRDNADSPLIKT

Hyresgästen har vidare en allmän vårdnadsplikt beträffande den förhyrda lägenheten. Detta har uttryckligen fastslagits i 24 § men följer för övrigt av rättsförhållandets natur. 24 § ålägger hyresgästen att »väl vårda lägenheten med vad därtill hör» och att ersätta »all skada, som uppkommer genom hans vållande». Vårdnadsplikten avser alla till lägenheten hörande utrymmen, såsom trappor, hiss o.d.[8] Enligt 24 § sista stycket får hyresgästens ansvarighet för lägenhet som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad genom förbehåll i avtalet utsträckas utöver vad sålunda och eljest i 24 § stadgas. Detta undantag från den tvingande regleringen i 1 § sista stycket sträcker sig sålunda långt och omfattar även en betydande del av de i 1 § näst sista stycket definierade bostadslägenheterna.

[8] Plikten är oberoende av hyresgästs exklusiva förfoganderätt över utrymmet. Jfr Staedler s. 291.

I praktiken kan det vålla svårigheter att avgöra, hur långt denna hyresgästens allmänna vårdnadsplikt sträcker sig. Härvid torde främst böra hänvisas till avtalet och vad som är brukligt beträffande lägenheter av ifrågavarande slag. Hyresgästen är givetvis icke skyldig att återställa lägenheten till hyresvärden i alldeles samma skick som han mottagit den, ty den försämring beträffande tapeter o.d. som alltid uppstår genom ordinärt begagnande har hyresvärden att bära risken för. Angående vad som i övrigt beträffande lägenhetens underhåll tillkommer hyresvärd och hyresgäst har i det föregående varit tal.[9] För casus svarar givetvis alltid hyresvärden.

10,4. FÖRÄNDRING AV INREDNING

I fråga om hyresgästens vårdnadsplikt har särskilt diskuterats, i vad mån hyresgästen äger förändra lägenhetens inredning. I allmänhet torde han icke ha rätt därtill, enligt vad Lagberedningen 1905 hävdat i sina motiv till motsvarande äldre bestämmelse.[1] I vissa fall såsom beträffande industrilokaler, bör dock hyresgästen ha friare händer. Från rättspraxis kan dock nämnas NJA 1949 s. 141, där hyresgästen i en tvårumslägenhet, som förhyrts att användas till kontor och utställning, uppsatt två skiljeväggar, något som dock icke ansågs medföra någon rättslig påföljd för honom.[2]

Lagberedningen 1905 hävdade vidare, att om hyresgästen under sin hyrestid anbragt föremål i fast förening med fastigheten, han icke, sedan han lämnat lägenheten, finge frånskilja sådana föremål mot hyresvärdens bestridande. I rättsfallet NJA 1933 s. 447 har emellertid hyresvärd ålagts att efter hyrestidens utgång till hyresgästen utlämna en bakugn, som visserligen förenats med fastigheten såsom tillbehör till denna men dock utan väsentlig skada kunde skiljas därifrån. Hyresgästen

[9] Ovan s. 178 ff. Golvunderhåll torde åligga hyresgästen i fråga om rengöring och boning men hyresvärden i fråga om permanentbehandling.

[1] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I s. 214—215.

[2] Jfr NJA 1940 A 192, där skadeståndspåföljd för hyresgästen inträdde.

och den avbetalningssäljare som sålt bakugnen till honom ansågs ha en »emot en var gällande» grund, varpå äganderättsanspråk till bakugnen kunde stödjas enligt 4 § i den då gällande 1895 års lag om vad till fast egendom är att hänföra. Det betonades i domen därjämte att anspråk på egendomen framställts kort efter avflyttningen. HD ville tydligen icke i sådana fall statuera något »förverkandefång» av bakugnen till fastighetsägarens förmån. I samma riktning gick avgörandet i SvJT 1916 rf s. 302.

I NJA 1962 s. 492 rörde tvisten egendom i en fabrikslokal vari hyresgästen fått installera en separat byggnad, avseende lagerlokal, samt vissa ledningar och angivna anläggningar, allt av sådan beskaffenhet, att de varit att anse som tillbehör till fastigheten om de tillförts denna av dess ägare. I hyreskontraktet fanns särskild bestämmelse att hyresgästen ägde såsom sin egendom medföra föremålen vid hyrestidens slut. Sedan förhandling förts mellan hyresgästen och den som efter honom hyrde lägenheten om dennes övertagande av föremålen men dessa förhandlingar strandat, anmälde hyresgästen hos fastighetsägaren att han önskade uttaga föremålen. Vid tidpunkten för anmälan hade dock tre månader förflutit från hyresförhållandets utlöpande. Under framhållande av att hyresavtalet också innefattade upplåtelse av jord, tillämpade HD:s majoritet i sin dom grunderna för då gällande 2 kap. 18 och 70 §§ nyttjanderättslagen angående »på den upplåtna marken» uppförda byggnader och verkställda anläggningar. Eftersom egendomen ej bortförts tre månader efter hyresförhållandets upphörande ansågs den i analogi med detta stadgande ha tillfallit hyresvärden. En ledamot av HD var liksom enhällig hovrätt skiljaktig och ville avböja detta analogislut. Särskilt med hänsyn till avtalsbestämmelsen om att hyresgästen ägde medföra föremålen, förefaller också avgörandet strängt mot hyresgästen.

Då det gäller rätten att bortföra föremål, har emellertid 1973 års ändringar i hyreslagstiftningen medfört en ny regel 27 a §, som i första hand anknutits till den numera allt vanligare situationen att hyresgästen överger lägenheten. Regeln

gäller emellertid också i andra fall då hyresförhållandet upphört, exempelvis på grund av förverkande eller i följd av hyrestidens utgång. Regeln skall strax beröras.

10.5. ÖVERGIVANDE AV LÄGENHET

I detta sammanhang må något beröras den säkerligen ofta svårlösta frågan när hyresgästen kan anses ha övergett lägenheten.[3] Fortsätter hyresgästen att betala hyran kan övergivande rimligen icke anses ha skett. Är så ej fallet, synes frågan bero av om hyresgästen på annat sätt manifesterat sin vilja att ej återkomma, t.ex. genom att ställa sina nycklar till hyresvärdens förfogande eller genom att bortflytta sådana tillhörigheter, som synes utgöra en förutsättning för att lägenheten med rimlig bekvämlighet skall kunna bebos. Föreligger anledning att antaga att lägenheten trots detta bebos kan den icke anses övergiven. Samma slutsats får möjligen dragas, om kvarlämnad egendom är särskilt värdefull.

Om lägenhet måste bedömas såsom övergiven, får hyresvärden genast återtaga den enligt 27 a § första stycket. I annat fall får han hålla sig till uppsägningsförfarande och vräkning. Upplåter han lägenhet som ej kan bedömas såsom övergiven till ny hyresgäst kan den tidigare hyresgästen få företräde framför denne enligt JB 7: 22 eller, om han avstår därifrån, skadestånd av hyresvärden.

I fråga om kvarlämnad egendom har i 27 a § andra stycket givits en för hyresgästen något mera liberal regel än den som efter analogi från arrenderegler tillämpats i rättsfallet NJA 1962 s. 492. Egendomen tillfaller hyresvärden, om den ej avhämtats av hyresgästen inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det hyresgästen avträdde lägenheten. I förra fallet förutsättes alltså att hyresgästen fått kännedom om att egendom kvarlämnats. I senare fallet skall tiden i princip räknas från den ofta ovissa dagen, då hyresgästen lämnade lägenheten, men om utredning därom saknas, får

[3] Prop. 1973: 23 s. 139.

tiden räknas från hyresvärdens besittningstagande av egendomen.[4] Har hyresvärden begagnat sig av anmaning och fått vetskap om att hyresgästen fått del av denna, kan egendomen icke tillfalla hyresvärden förrän tre månader förflutit, även om sexmånadersfristen skulle utgå dessförinnan.

Till kvarlämnad egendom får räknas egendom som finns i själva lägenheten eller i därtill hörande utrymme, t.ex. i vind, källare och trappor. Till sådan egendom torde även kunna hänföras cyklar i cykelställ och i fråga om villafastighet egendom som lämnats på gårdstomten. Mera tveksam blir frågan, då det gäller bilar som lämnats å en genom hyresavtalet förhyrd parkeringsplats. Enligt motiven skulle dessa omfattas av stadgandet.[5] Det bör väl dock här ifrågasättas om icke mera värdefull egendom, i sådana fall då hyresgästen kan antagas ha förbisett att den befann sig bland den kvarlämnade egendomen, bör behandlas enligt reglerna i lagen om hittegods.[6]

Även egendom som kan antagas tillhöra hyresgästens husfolk får anses falla under regeln i fråga. Framgår det däremot exempelvis genom befintlig märkning eller avbetalningskontrakt, att egendom tillhör någon helt utomstående, får hyresvärden ej förfoga över den.

Omhändertar hyresvärden kvarlämnad egendom, torde han vara skyldig taga vård om den till dess den tillfaller honom, men han har rätt till ersättning av hyresgästen för utlägg han haft i de fall då denne återtager egendomen.

Bestämmelse i avtalet om hyresgästs förverkande av egendom torde kunna åsidosättas enligt 64 §, såsom skett i NJA 1947 s. 107 med åberopande av motsvarande stadgande i äldre lag.

Det bör anmärkas att hyresavtalets särskilda bestämmelser också kan ge anledning att bedöma en hyresgästs vårdnads-

[4] Prop. 1973: 23 s. 163. Ur rättssäkerhetssynpunkt hade det säkerligen varit lämpligare med den sist angivna utgångspunkten för fristen.

[5] Prop. 1973: 23 s. 162. Är det fråga om fristående upplåtelse av parkeringsplats hänvisas till JB 8: 22.

[6] Jfr denna lag 6 § och NJA 1969 s. 340 (värdefullt föremål i övergiven bil).

och skadeståndsskyldighet mildare än eljest. I detta hänseende kan hänvisas till rättsfallet NJA 1943 s. 581, som förf. i annat sammanhang närmare berört.[7]

10,6. ANSVAR FÖR ANDRA

24 § innehåller också regler enligt vilka hyresgäst vid utövandet av sin vårdnadsskyldighet är ansvarig för personer som av en eller annan anledning uppehåller sig i lägenheten. Redan Lagberedningen 1905 hade velat statuera ett ansvar för tjänare och medlemmar av hyresgästens familj samt andra personer som med hyresgästens tillstånd kommer till lägenheten, således även besökande.[8] Vid granskning av Lagberedningens förslag framställdes emellertid anmärkningar inom Högsta Domstolen, och den ursprungliga nyttjanderättslagens motsvarande bestämmelse kom att begränsas till »husfolk» och »dem, som av hyresgästen inrymts i lägenheten».[9] I sitt förslag tog emellertid hyreslagstiftningskommittén 1938 ett steg tillbaka i riktning mot Lagberedningens förslag och lät ansvarigheten omfatta jämväl personer som på hyresgästens inbjudan får tillträde till lägenheten (»gäster») samt dem som »för hyresgästens räkning utför arbete i lägenheten».[1] Denna utvidgning accepterades i lagen. Kommittén ansåg arbete utföras »för hyresgästens räkning» om det skedde på order av honom och kostnaden skulle stanna å honom, däremot ej, om han utövade honom tillkommande rätt att bota brist i lägenheten på hyresvärdens bekostnad.

Det ansvar hyresgästen i det obligatoriska rättsförhållandet sålunda ålagts för andra personer har emellertid såväl i den ursprungliga som i den senare hyreslagen begränsats till »skada genom vårdslöshet eller försummelse» från dessa personers sida. Denna begränsning hade föranletts av Lagberedningen

[7] Om skadestånd såsom »biförpliktelse» vid kontrakt i Festskrift, tillägnad Vilhelm Lundstedt, s. 51.

[8] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I, s. 213.

[9] NJA II 1908 s. 149.

[1] Hyreslagstiftningskommittén s. 85.

1905 som i sitt förslag härom uttalade: »Ansvarigheten sträcker sig emellertid icke till hvarje skada, som någon af dessa personer vållar; för uppsåtlig skadegörelse är hyresgästen icke ansvarig, med mindre han själf låtit komma sig till last något förhållande, som kan hänföras till vållande, såsom bristande omsorg vid val af tjänare eller underlåtenhet i tillsyn.»[2]

Anledningen till att man på detta sätt i vissa fall ålagt hyresgästen ett strikt ansvar ligger i öppen dag. Detta strikta ansvar torde vara ägnat att skärpa hyresgästens försiktighet när det gäller vården av lägenheten, eftersom han därigenom tvingas dels att vara noggrann beträffande valet av dem som han insläpper i lägenheten och dels också att öva särskild tillsyn över deras förehavanden därstädes.

Det bör emellertid understrykas att hyresgästens ansvarighet måste begränsas till de i 24 § angivna kategorierna av folk. Detta blir särskilt tydligt med hänsyn till den inskränkning som föreligger i förhållande till Lagberedningens ursprungliga förslag, enligt vilket hyresgästen skulle ansvara för alla personer som med hans tillstånd kommit till lägenheten, även t.ex. besökande och bud från affärer. I fråga om den begränsning som kommit till uttryck i lagen har man tydligen letts av synpunkten att hyresgästen bör ansvara i sådana fall, då han under någon tid varit i tillfälle att skaffa sig erfarenhet om vederbörandes person. Har han varit bekant med den besökande tidigare eller denne fått vistas någon stund i lägenheten eller har hyresgästen i allt fall haft tillfälle att förvissa sig om den besökandes kvalifikationer, bör han ansvara, men icke eljest.[3]

Man kan diskutera hur den i lagrummet angivna personkretsen förhåller sig till den krets av personer, för vilka en person i ett obligatoriskt rättsförhållande i allmänhet svarar i deras egenskap av medhjälpare i rättsförhållandet. I detta

[2] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I s. 213, Skarstedt s. 206.

[3] Walin har s. 104, not 3, ansett »riskabelt att tillskriva de lagstiftande organen en dylik tanke, åt vilken de ej veterligen givit något uttryck». Förf. kan dock ej finna reflexionen i fråga särskilt djärv.

sammanhang må hänvisas till två rättsfall med anknytning till hyresförhållanden, nämligen NJA 1941 s. 560, där hyresvärd, som för ohyresutrotning i hyresgästs lägenhet såsom medhjälpare anlitat självständig företagare, ansetts på grund av hyresförhållandet svara för dennes försumlighet vid arbetets utförande, samt NJA 1943 s. 356, där säljaren av en damejeanne saltsyra blev skadeståndsskyldig till köparen, då kusken hos det transportföretag som ombesörjde transporten till köparen, tappade damejeannen i trappan till köparens affärslokal med påföljd att trappuppgången skadades och köparen blev skadeståndsskyldig gentemot sin hyresvärd. I båda dessa fall har det dock rört sig om medhjälpare vid utförandet av en mera preciserad kontraktsförpliktelse. I jämförelse därmed synes onekligen hyresgästs ansvar för exempelvis gäster ganska strängt; dessa kan ju knappast sägas biträda honom vid vården av lägenheten.[4]

Enligt uttrycklig bestämmelse svarar hyresgästen icke strikt för brandskada utan i detta fall endast på grund av egen culpa. Anledningen härtill är att det anses böra åligga hyresvärden att ha försäkring till täckande av förlust härav.[5]

Tveksamhet har yppat sig beträffande frågan, om hyresgästen i vissa fall kan tänkas bli ansvarig för uppsåtlig skadegörelse från de personers sida för vilka han svarar. Lagberedningen har emellertid såsom nämnts principiellt förnekat ansvarighet i dylika fall. Walin har ifrågasatt, om denna uppfattning är riktig och för sin del hävdat att hyresgästen är ansvarig för sådan uppsåtlig skadegörelse som enligt allmänna uppfattningen huvudsakligen framstode såsom vanvård av lägenheten.[6] Härvid har pekats på fall, då hyresgästens barn

[4] Jfr Björling, Gäldenärs ansvar för medhjälpare, i Skrifter tillägnade Thyrén, s. 508 ff, Hellner, Skadeståndsrätt, 2 uppl. 9, 6-7 och Almén, Köplagen, § 23 vid not 25, Bengtsson, Hävningsrätt, s. 550.

[5] Jfr rättsfallen NJA 1918 s. 229, FFR 1938 s. 171, SvJT 1944 rf s. 51, NJA 1946 s. 573 och 1949 s. 732 (hyresgäst, som vållat branden, ansvarig endast i den mån regressanspråk enligt 25 § försäkringsavtalslagen kan göras gällande mot honom). Se även Lundstedt, Strikt ansvar II: 1, s. 548 ff.

[6] Walin s 105 ff. Jfr Björling, a.a., s. 525, som kommer fram till en

av okynne uppsåtligen orsakat skadegörelse genom att skära i paneler o.d. eller hyresgästs make eller gäst gör sig skyldig till förfarande, som kan betecknas såsom vanvård.

Det torde vara ganska svårt att på denna punkt alltför mycket frångå ett uttryckligt uttalande av Lagberedningen, som är upphovet till regeln om hyresgästens ansvar för husfolkets försummelse. I princip synes hyresgästen i enlighet därmed vara fri från ansvar för uppsåtligt förfarande. Om hyresgästens hustru eller en vuxen son till honom skadar lägenhetens inredning, kanske på grund av illvilja mot hyresvärden, eller kanske i tanke att skada hyresgästen genom att åvälva denne att betala ersättning, torde hyresgästen icke bli ansvarig. Icke heller torde detta bli fallet, om någon sådan person exempelvis förövar attentat mot någon i huset boende, så att inredning förstöres. Helt oförutsebara handlingar bör hyresgästen ej stå ansvar för.

Vad beträffar återigen sådana uppsåtliga handlingar som företages av barn i okynne torde det icke vara för djärvt att antaga att en hyresvärd, som väl i allmänhet torde få finna sig i att barn vistas i lägenheten, också får bära risken för ett visst utslag av okynne från deras sida. Har detta okynne i ett speciellt fall överskridit tillbörlig gräns, blir givetvis hyresgästen ansvarig men då närmast på grund av egen culpa in inspiciendo.[7] Är det en främmande person som fått hyra rum i lägenheten och han gör sig skyldig till uppsåtlig skadegörelse, torde det kunna fordras av hyresgästen att han uppsäger den inneboende till avflyttning, om upprepande av den uppsåtliga skadegörelsen kan befaras. Gör han ej det, blir han därigenom skyldig till egen culpa in eligendo. Men eljest synes hyresgästen ej kunna åvälvas ansvar.

Beträffande ansvaret för arbetare, som arbetar för hyresgästens räkning, får måhända här viss hänsyn tagas till att

begränsning om ansvaret för uppsåt genom kravet på adekvat kausalitet, och Almén, Köplagen, § 23 vid not 15—22.

[7] Jfr Ahlmark, a.a., s. 104, som synes anse att då t.ex. hyresgästens barn ritat på väggarna i fastighetens trappor, hyresgästen endast kan bli ansvarig på grund av egen culpa in inspiciendo.

arbetsgivares ansvar för anställda enligt 1972 års skadeståndslag skärpts. I varje fall synes motiven till denna lag vilja hävda ett vittgående ansvar för uppsåtliga handlingar; endast rent abnorma handlingar undantages.[8]

En särskild fråga i detta sammanhang är spörsmålet, om bevisskyldigheten i culpafrågan åligger den för skadan ansvarige, i detta fall alltså hyresgästen, eller dennes motpart.[1] Det torde icke finnas anledning här frångå huvudregeln att den som påstår culpa, dvs. hyresvärden, har bevisbördan därför. Skulle så ej vara förhållandet, borde detta uttryckligen ha angivits i lagbudet.

10,7. UNDERRÄTTELSEPLIKT

Vid sidan om hyresgästens allmänna vårdnadsplikt stadgar 24 § också — i andra stycket — en underrättelseplikt för den händelse skada uppstår eller brist visar sig i lägenheten. Är det fråga om sådana skador, med vars avhjälpande — enligt vad hyresgästen bort inse — ej kan anstå utan att allvarlig olägenhet uppstår, exempelvis skador å vattenledningar, skall underrättelse till hyresvärden ske genast. Underhållsskyldigheten beträffande lägenheten åligger ju denne. Hyresgästen kan icke ursäkta sig med att han eller hans husfolk icke iakttagit skadan eller att denna ej meddelats honom.[2] Med hänsyn till den eventualiteten att hyresgästen kan vara bortrest under längre tid och lägenheten därunder stå tom, har lagen emellertid stadgat ett särskilt undantag för detta fall, dock endast om det är fråga om lägenhet som utgör del av hus och hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att under bortovaron komma in i lägenheten, t.ex. genom överlämnande av nyckel till portvakt. I sådant fall är det tillräckligt att hyresgästen underrättar hyresvärden omedelbart efter återkomsten. Beträffande slut-

[8] Prop. 1972: 5 s. 482 ff, Nordensson m.fl., Skadestånd, 2 uppl., s. 118 och Bengtsson s. 93.

[1] Jfr Almén, Köplagen, § 23 vid not 10—14, Walin s. 104 samt Sundberg s. 273 ff med där anförda rättsfall, bl.a. FFR 1943 s. 277.

[2] Detta torde gälla också brandskada. Jfr Bengtsson, s. 94 not 24.

ligen sådana skador med vilkas avhjälpande icke brådskar räcker det med underrättelse utan oskäligt dröjsmål.

Är hyresgästen själv vållande till skadan, är han givetvis ansvarig därför, alldeles oberoende av om han givit underrättelse. I hyresgästens vårdnadsplikt torde också ingå att söka provisoriskt begränsa verkningarna även av sådana skador, för vilka han icke är ansvarig. Underrättelse till hyresvärden går på mottagarens risk och kan enligt 63 § fullgöras genom rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress eller på annat ändamålsenligt sätt. Erhåller hyresgästen vetskap om att sådant meddelande ej nått hyresvärden, torde han vara skyldig sända nytt meddelande.

10,8. ANSVAR VID ÖVERLÅTELSE

I 24 § fjärde stycket stadgas att hyresgästen, om han utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämnds tillstånd överlåtit hyresrätten eller upplåtit rätt att begagna lägenheten till annan, är ansvarig för sådan skada, för vilken denne svarat om lägenheten varit förhyrd av honom. Regeln är uttryck för en allmän grundsats och torde ha gällt även utan uttryckligt stadgande. Hyresgästen blir följaktligen här även ansvarig för innehavarens husfolk, gäster etc., eftersom han indirekt är orsaken till dessas vistelse i lägenheten. Då lägenheten med hyresvärdens samtycke eller hyresnämnds tillstånd överlåtits å annan, är enligt 38 § hyresgästen fri från sina skyldigheter enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om ej annat förbehåll gjorts. Dylikt förbehåll kan emellertid ha begränsats till ansvar för hyrans erläggande, och under sådana förhållanden är hyresgästen fri från själva vårdnadsplikten.

10,9. ALLMÄN TILLSYNSPLIKT

25 § ålägger hyresgästen en viss plikt att iakttaga hänsyn vid lägenhetens begagnande och tillsyn angående vad som förekommer i lägenheten eller fastigheten. Det rör sig härvidlag om sådant som icke omedelbart har avseende å vårdnaden

av själva lägenheten. Hyresgästen är pliktig att iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten och skall även hålla noggrann vårdnad över att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem för vilka han svarar enligt 24 § beträffande vårdnaden över själva lägenheten. Vad lagen ingriper mot är upprepade störningar av sundhet, ordning och skick, icke mot störningar vid enstaka tillfällen, exempelvis firandet av en födelsedag e.d. Det är att märka, att hyresgästen sålunda här endast svarar för egen culpa, däremot icke för sitt husfolks, sina gästers, etc.[3] Hans ansvar för egen culpa är å andra sidan strängt formulerat. Han svarar synbarligen även för s.k. culpa levissima. Detta kommer till uttryck därigenom att han skall hålla *noggrann* vårdnad över vad som förekommer i lägenheten.

Angående innehållet i dessa skyldigheter kan knappast någon annan ledning givas än att denna fråga får avgöras efter den allmänna uppfattningen på orten och beträffande sådana fastigheter, varom det är fråga.[4] Hyreslagstiftningskommittén hade föreslagit, att hyresvärdarna skulle kunna med för hyresgästerna bindande verkan utfärda ordningsföreskrifter även efter hyresavtalets ingående.[5] Departementschefen strök emellertid denna bestämmelse under den motiveringen att det syntes lämpligare att erforderliga föreskrifter av förevarande natur intogs i hyreskontrakten.[6] I de flesta vanliga hyreskontraktsformulär förekommer också ordningsregler. Deras åsidosättande kan under de förutsättningar som strax skall nämnas medföra hyresrättens förverkande.

10,10. HYRESRÄTTS FÖRVERKANDE

Enligt 42 § första stycket femte punkten förverkas hyresrätten, om hyresgästen eller någon till vilken han överlåtit

[3] Jfr Järtelius, s. 79, som här synes ha en något strängare uppfattning.

[4] Jfr SvJT 1923 rf s. 52, (hyresrätt förverkad, då hyresgäst stört nattro och fört oljud i fastigheten) och NJA 1967 C 819 (talan om avhysning på grund av störande av ordning ogillad i handräckningsmål).

[5] Hyreslagstiftningskommittén s. 91.

[6] Prop. 1939: 166 s. 104.

lägenheten, bryter mot vårdnadsplikten enligt 24 § eller brister i sina skyldigheter enligt 25 §. Det förutsätter dock i senare fallet att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse och i båda fallen enligt 43 §, att rättelse ej skett innan hyresvärden uppsagt avtalet.[7] Tillsägelse i senare fallet kan enligt 63 § ske genom rekommenderat brev. Viktigt att ihågkomma är emellertid att hyresrätten endast kan förklaras förverkad om hyresgästen brutit mot dessa sina legala plikter, om man bortser från brytande mot avtalsförpliktelser som för hyresvärden är av synnerlig vikt och varom strax skall bli tal. Hyresgästen kan följaktligen icke med förverkandepåföljd avtalsvis ikläda sig strängare skyldigheter beträffande vårdnad, underrättelseskyldighet och tillsyn än vad som framgår av de legala reglerna. Därvid bör dock observeras att hans vårdnads- och underrättelseplikt beträffande lägenhet som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad kan utvidgas enligt 24 § sista stycket. Hyresgästen kan också riskera gå miste om sitt besittningsskydd enligt 46 § första stycket andra punkten, om han bryter mot sina plikter.

Vite har i SvJT 1918 rf s. 53 icke ansetts kunna åläggas hyresgäst för hållande av ordning.

Beträffande hyresgästens förverkande av hyresrätten må dessutom märkas att förverkandepåföljd ej inträder, om hyresgästens kontraktsbrott är av ringa betydelse [8] men att å andra sidan hyresvärden kan i avtalet ålägga hyresgästen särskild förpliktelse vars brytande kan föranleda hyresrättens förverkande, om dess fullgörande objektivt sett måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden (42 § första stycket sjunde punkten). Hyresvärden har här rätt att uppsäga avtalet inom en tid av två månader från erhållen kännedom om hyresgäs-

[7] Såsom Järtelius påpekar och även kritiserar, krävs ej tillsägelse om rättelse vid brott mot vårdnadsplikten enligt 24 §. Det är mycket lätt att taga miste på detta vid en hastig läsning av 42 § femte punkten. Det skall framgå av det nya »om», som insatts framför »andra gruppen» av fall i denna punkt efter påpekande av lagrådet. (Prop. 1968: 91 Bih. A s. 328.)

[8] Jfr ovannämnda SvJT 1923 rf s. 52, Bengtsson, Hävningsrätt, s. 553 och där anförda fall.

tens förseelse eller, om det är fråga om en perdurerande förseelse, den sista yttringen därav (43 §). Exempel på sådana förpliktelser är skyldigheten att hålla särskilt tyst i lägenheter om det finns sjuka närboende osv. Möjligen kan också dit hänföras ett förbud mot att hålla hund men bara när sådant förbud är särskilt viktigt för hyresvärden.[9]

10,11. HYRESGÄSTS PLIKT ATT LÄMNA TILLTRÄDE

Hyresgästen är slutligen enligt 26 § skyldig lämna hyresvärden tillträde till lägenheten för nödig tillsyn, t.ex. då skada kan misstänkas ha uppstått eller då reparationer eljest skall utföras eller då årlig rutinbesiktning skall ske. Han är skyldig förevisa lägenheten då den är ledig till uthyrning. Hyresgästen är icke pliktig att själv visa lägenheten utan endast att låta den förevisas. Har hyresvärden uppsagt avtalet men hyresgästen begärt förlängning, torde lägenheten få betraktas som ledig. Har hyresnämnden förlängt avtalet, kan hyresgästen möjligen vägra visning, även om hyresvärden överklagat beslutet. Hyresvärden får icke kräva visning på andra tider än sådana som är lämpliga för hyresgästen. Detta gäller även om i hyresavtalet angivits vissa tider, som i förväg förklarats »lämpliga». Hyresvärden är skyldig tillse att hyresspekulanter icke uppträder olämpligt eller orsakar hyresgästen onödigt intrång. Är hyresvärden försumlig i dessa avseenden, kan han bli ersättningsskyldig.

Någon skyldighet att låta förevisa lägenheten för eventuella fastighetsspekulanter har däremot icke hyresgästen, om icke bestämmelse därom intagits i hyresavtalet.

Då hyresgästen bryter mot sin plikt att lämna hyresvärden tillträde till lägenheten, kan hyresrätten förklaras förverkad enligt 42 § första stycket sjätte punkten under förutsättning dels enligt 43 § att rättelse ej skett innan hyresvärden uppsagt avtalet och dels att hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt. I sistnämnda hänseende torde denne kunna åberopa att han

[9] Jfr Skarstedt s. 208 och Walin s. 113 noten och Bengtsson s. 97. Se även den utförliga framställningen hos Bengtsson, Hävningsrätt, s. 555 ff.

varit tillfälligt borta, att någon legat sjuk i lägenheten, att han anlitat annan expertis för besiktning av skada, att hyresgästens husfolk av missförstånd ej lämnat tillträde eller slutligen att hyresgästen fått befogad uppfattning, att brådskande arbete för vilket tillträde begärts icke varit av denna karaktär. Därest det som lägges hyresgästen till last är av ringa betydelse för hyresvärden, förverkas ej hyresrätten.

Om hyresgästen bryter mot sin plikt att lämna hyresvärden tillträde till lägenheten, kan överexekutor i den ort där lägenheten är belägen förordna om handräckning enligt 27 §. Om hyresvärden berett sig tillträde till lägenheten genom dylik handräckning, synes detta icke medföra att sådan rättelse från hyresgästens sida som omnämnes i 43 § ägt rum, och handräckningen utesluter följaktligen icke möjligheten av att hyresvärden efter uppsägning kan få hyresrätten förklarad förverkad.

Hyresvärden har icke rätt att mot hyresgästens vilja behålla nycklar till lägenhet. Har han fått rätt inneha nyckel, får han ej begagna den annat än i sådana situationer, för vilka den avsetts. Ej heller torde hyresvärden ha rätt förbjuda hyresgästen att tillverka reservnycklar. Möjligen kan han fordra, att hyresgästen anger hur många sådana nycklar han anskaffat. Vid hyresförhållandets upphörande är hyresgästen skyldig överlämna reservnycklarna till hyresvärden. För insättande av s.k. sjutillhållarlås torde hyresvärdens tillstånd krävas.[1]

Som allmän regel för alla förverkandefall gäller enligt 42 § tredje stycket, att hyresgästen blir skadeståndsskyldig.

[1] Se Järtelius s. 77. Annan åsikt har Gad i SvJT 1974 s. 692.

Kap. XI. HYRANS ERLÄGGANDE

11,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Beträffande hyrans storlek skall i princip enligt allmänna hyreslagen råda full avtalsfrihet, samtidigt som vissa garantier tillskapats för att hyran icke skall överstiga vad som är rimligt med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Själva hyressättningen behandlas i annat sammanhang.

11,2. HYRANS FÖRFALLOTID

Beträffande hyrans förfallotid blir i första hand kontrahenternas överenskommelse i avtalet gällande. Det är mycket sällan som hyresavtalet icke innehåller några bestämmelser därom.[1] För den händelse emellertid i något undantagsfall överenskommelse saknas, har lagen givit en dispositiv regel i 20 § första stycket för det fall att hyran skall utgå i pengar, nämligen att den skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om den beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken den beräknas. Lagen har sålunda sanktionerat ett system med förskottsbetalning, som utbildat sig i det praktiska livet.

[1] Hyresvärden kan även genom sitt uppträdande efter hyresavtalet, t.ex. genom mottagandet av hyra utan anmärkning, ha givit hyresgästen anledning antaga att han t.ex. medgivit ändrad betalningstid. Jfr SvJT 1944 rf s. 18.

11,3. TILLÄMPNING AV LAG OM BERÄKNING AV LAGSTADGAD TID

Uttrycket »senast sista vardagen» kan vålla tvekan med anledning av den s.k. regeln om bankholidays eller söndagsregeln i 2 § i 1930 års lag om beräkning av lagstadgad tid och 5 § andra stycket skuldebrevslagen. I dessa stadganden likställes lördag, midsommarafton, julafton och nyårsafton med helgdag på det sätt att företagandet av lagstadgad åtgärd, som sist skall företagas å någon av dessa dagar, eller förfallotiden för skuldebrev, då denna inträffar å någon av dem, framflyttas till nästa vardag. Enligt en särskild lag 1938 har 1 maj likställts med allmän helgdag. Då dessa dagar är vardagar, kan emellertid i praktiken frågan uppstå, om hyra, som enligt hyresavtalet eller lagens dispositiva regler skulle komma att förfalla å någon av dem rätteligen bör betalas å dem eller å den närmast föregående vardagen. (Att förfallodagen icke kan senareläggas torde vara klart med hänsyn till det förhållandet att om hyras normala förfallodag infaller å sön- eller helgdag, förfallotiden tidigarelägges till närmast föregående vardag.) Problemet om betalning av hyra som förfaller å bankholiday kan särskilt vålla tvistigheter beträffande påskafton, som ju ofta kan inträffa under tiden den 29—31 mars.

Hyreslagstiftningskommittén hade på sin tid föreslagit en allmän senareläggning till nästa dag beträffande förfallotiden för hyra som förföll å söndag, helgdag eller bankholiday. I propositionen förklarade emellertid departementschefen att denna regel icke syntes vara påkallad av något praktiskt behov och för den skull torde böra uteslutas ur förslaget.[2] Det måste dock därvid observeras att hyreslagstiftningskommitténs förslag avvek från propositionen så till vida, att förslaget — rörande de vanligaste fallen, då hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid — stadgade betalning å första dagen av varje kvartal, medan propositionen i likhet med lagtexten stadgade betalning å sista vardagen före början av vart fjärdedels år. Departementschefens uttalande sammanhängde tydligen med

[2] Prop. 1939: 166 s. 100.

att förfallotiden för hyra i propositionen bestämts till vardag, varför någon särskild regel för sön- och helgdag icke behövdes.

Då intet särskilt i stadgandet härom anförts, torde man få betrakta en bankholiday såsom vardag.[3] Tidigareläggning skulle då ej ske, om bankholiday är förfallodag. En motsatt åsikt kan icke vinna stöd i de angivna lagrummen i lagen om beräkning av lagstadgad tid och skuldebrevslagen, som förskjuter förfallodagen framåt i tiden. Frågan får sin praktiska betydelse då det gäller att avgöra, om hyresgäst som betalt sin hyra först å andra vardagen efter en förfallodag som utgör bankholiday, skall anses ha jämlikt 42 § första stycket första punkten förverkat sin hyresrätt. Då förfallodagen ej tidigarelägges, har hyresgästen tydligen ej här förverkat hyresrätten.

11,4. SÄRSKILD REGEL I FRÅGA OM SMÅLÄGENHETER

Beträffande bostadslägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, har lagen emellertid infört en tvingande regel i 20 § som innebär att hyresvärden beträffande dylika smålägenheter icke kan av hyresgästen utkräva hyra för hur lång tid i förskott som helst. Hyresgästen behöver nämligen beträffande dessa lägenheter icke betala hyra för mera än en kalendermånad i förskott, å sista vardagen före varje sådan månad, om man bortser ifrån att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag. Har t.ex. en dylik lägenhet förhyrts för 600 kronor på ett halvt år från den 1 oktober med förbehåll om förskottsbetalning av hela hyran den 1 nästföregående september, skall 100 kronor erläggas den 1 september, 100 kronor den 31 oktober osv. till och med 100 kronor den sista dagen i påföljande februari månad. Om lägenheten i stället hyrts från den 16 oktober under samma villkor i övrigt, torde 50 kronor förfalla till betalning den 1 september, 100 kronor den 31 oktober osv. till och med 50 kronor den 31 påföljande mars.

[3] Jfr Walin s. 87.

11,5. SÄRSKILT OM VÄRMEERSÄTTNING

I de flesta hyresavtal som rör fastigheter med centraluppvärmning är det numera vanligt att vid sidan om s.k. grundhyra eller bashyra utgår särskild ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, vare sig nu sådan ersättning till den del som motsvarar normal bränslekostnad ingår i grundhyran eller bashyran (det s.k. inklusivsystemet) eller så icke är förhållandet (det s.k. exklusivsystemet). I praktiken förekommer i detta hänseende ett flertal olika bränsleklausuler.[4] I rättspraxis har genom NJA 1920 s. 116 fastslagits samma förfallotid för de särskilda bränsletilllägg som härigenom kommer att utgå som för nettohyran.

11,6. SÄRSKILDA SÄTT FÖR HYRANS BERÄKNING

I en genom 1973 års lagstiftning nyinförd § 19 a har föreskrivits att hyran för bostadslägenhet skall vara till beloppet bestämd i avtalet, bortsett från nyssnämnda ersättning och ersättningen för elektrisk ström, samt avgifter för vatten och avlopp. Däremot får andra slags ersättningar, exempelvis för trappstädning, ej variera.

Det har ansetts att s.k. indexklausuler lätt kan komma i strid med bruksvärdeprincipen, som blir normerande för hyressättningen.[5] Har indexklausul intagits i hyreskontrakt, är det alltså otillåtet att höja hyran med stöd av klausulen; hyresbeloppet får då i allmänhet stanna vid det belopp som utgår vid avtalets ingående. Liksom indexklausuler blir även överenskommelser om s.k. preliminärhyra, som ensidigt skall

[4] Det bör observeras, att beteckningen grundhyra i hyresregleringslagen förekom i en annan bemärkelse, nämligen den hyra lägenhet betingade vid 1942 års ingång. Med bashyra förstås det hyresbelopp som gällde enligt denna lag den 30 september 1972 oberoende av ersättning för ökning av lägenhetsvärde på grund av ändrings- och underhållsarbeten.

Angående tolkning av bränsleklausulen i vissa fall (vid övergång från kokseldning till oljeeldning) se NJA 1959 s. 647 och 1962 s. 192.

[5] Prop. 1973: 23 s. 116 ff och 159 ff.

kunna höjas av hyresvärd utan uppsägning, förbjudna.[6] Däremot är det icke något hinder att redan från början bestämma hyran till olika fixa belopp för olika delar av hyrestiden.

Undantag har emellertid härvid i andra stycket gjorts för s.k. förhandlingsklausuler. Hyran kan nämligen bestämmas att utgå med belopp, som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. I sista hänseendet bör enligt motivuttalande även godkännas organisation som står utanför hyresgäströrelsen, förutsatt att den har viss fasthet och kan betraktas som en ideell förening, exempelvis en studentförening. Organisation bör dock kunna betraktas som en hyresgästorganisation, även om dess huvudsakliga ändamål icke är att tillvarataga medlemmarnas intressen i hyresfrågor. Hyresgästen behöver ej själv vara medlem i organisationen. Huruvida förhandlingsklausulen skall vara bindande kan prövas av hyresnämnd i villkors- eller förlängningstvist. Undantaget i fråga om förhandlingsklausuler är exklusivt, varav följer att de hittills vanliga klausulerna om att hyresgäst är skyldig betala den hyra hyresreglerande myndighet kan komma att bestämma, utan att uppsägning sker, icke är bindande för hyresgästen.[7]

I stadgandets tredje stycke har slutligen en uttrycklig regel givits, att om avtal träffats i strid med stadgandet, hyran skall utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Kan parternas avsikt ej utrönas, bör hyran kunna bestämmas med ledning av den allmänna hyressättningsregeln i 48 §. Bestämmandet av hyran i dessa fall ankommer på fastighetsdomstol, eventuellt sedan uppsägning skett, av hyresnämnd i villkors- eller förlängningstvist.

[6] Exempel på fall, där hyra fick höjas utöver den preliminära och där t.o.m. hyresgästen ansågs ha bort klargöra kontraktets innehåll i fråga om hyreshöjningen vid avtalets tillkomst, utgör NJA 1969 s. 97.

[7] Övergångsvis har dock fortfarande sådana klausuler gjorts bindande. (Övergångsbestämmelserna p. 8 s. 10.) Jfr i övrigt nedan s. 409 ff.

11,7. BETALNINGSORT

Beträffande betalningsorten ger 20 § andra stycket den regeln att det åligger gäldenären-hyresgästen att prestera hos borgenären-hyresvärden. Prestationen skall fullgöras i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas. Hyreslagen har sålunda icke såsom skuldebrevslagens 3 §, som får anses analogiskt tillämplig beträffande penningbetalningar i allmänhet, gjort en skillnad mellan fall då borgenären är affärsman och betalningen skall erläggas i affärslokalen, och fall då han icke är affärsman och betalningen skall erläggas i bostaden. Då hyreslagens nämnda stadgande talar om hemvist, torde därmed i allmänhet få avses hans bostad. Om ej annat kan anses framgå av hyresvärdens uppträdande, torde hyresgästen följaktligen icke vara berättigad att betala hyran i en hyresvärdens eventuella affärslokal. Naturligtvis kan dock medgivandet av en sådan betalningsort mången gång framgå av omständigheterna.

Till undvikande av rättsförlust för hyresgästen har uttryckligen stadgats att betalning alltid kan ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Hyreslagstiftningskommittén hade till detta stadgande fogat att postanvisningen skulle sändas under hyresvärdens vanliga adress. Detta tillägg uteslöts emellertid i propositionen med hänsyn till hyresvärdens möjlighet att anvisa annan betalningsort än sitt hemvist.[8] Adressen för ifrågavarande postanvisning bör följaktligen vara hyresvärdens hemvist eller annan av honom anvisad ort. Någon föreskrift om att hyresvärden skall stå för kostnaden vid betalning å annan ort än där lägenheten finnes, har ej givits.[9]

Beträffande det fall att hyresvärden under hyrestiden flyttar till utrikes ort, ansåg hyreslagstiftningskommittén icke någon särskild bestämmelse påkallad med hänsyn till den stad-

[8] Prop. 1939: 166 s. 100.

[9] Sådan föreskrift fanns före 1968. Se angående äldre rätt SvJT 1955 rf s. 17 (då överenskommelse om kostnad för porto ej träffats och hyresvärden, som själv bodde i hyresfastigheten, begärt att beloppet skulle insättas å hans postgiro, ansågs hyresgästen berättigad till avdrag för porto).

gade möjligheten att betala genom postanvisning.[1] Det är dock i betraktande av eventuella transfereringssvårigheter icke alltid ett dylikt betalningssätt kan begagnas. För ifrågavarande fall torde man i enlighet med 3 § skuldebrevslagen få godtaga en betalning under hyresvärdens tidigare bostadsadress eller till hans affärslokal, om han är affärsman. Enligt en särskild regel i 20 § andra stycket sista punkten är hyresvärd skyldig svara för kostnaden, när hyran skall erläggas å ort utom riket; hyresgästen torde följaktligen i detta fall vara berättigad avdraga eventuellt porto å hyran.

Det måste observeras att hyresvärden kan åberopa sig på lagens regler om betalningsort endast när annat ej förutsatts eller framgår av omständigheterna. Har hyresvärden exempelvis under en längre tid brukat avhämta hyran hos hyresgästen och icke tillkännagivit att han i fortsättningen ämnar underlåta detta, kan han icke gentemot hyresgästen åberopa att denne bort tillställa honom hyran. I överensstämmelse härmed har utgången blivit i NJA 1920 s. 113. Att hyresvärden vid något enstaka tillfälle, exempelvis beträffande en hyra som förfallit under sommartid, brukat avhämta hyran hos hyresgästen, torde däremot icke vara tillräckligt för att hyresgästen skall ha anledning förutsätta detsamma vid en senare hyresbetalning, även om tidpunkten för denna infaller under liknande förhållanden som nämnda enstaka tillfälle. I detta hänseende kan åberopas rättsfallet i NJA 1921 s. 446 under I.[2]

20 § tredje stycket innehåller den viktiga regeln att hyresvärden vid postanvisnings- eller postgirobetalning skall anses ha mottagit hyran den dag postanvisning eller inbetalningskort avlämnats å postanstalt eller giro- eller utbetalningskort inkommit till postgirokontoret.[2a] Vid betalning genom bankgiro gäller härvid den dag då betalningsuppdraget mottagits av bankkontor inom riket. Stadgandet i 20 § tredje stycket sträcker icke sina verkningar längre än nu nämnts och medför följaktligen icke att hyresgästen genom vad han sålunda full-

[1] Hyreslagstiftningskommittén s. 75.

[2] Jfr SvJT 1944 rf s. 18.

[2a] Jfr NJA 1975 s. 193 (bokföringen av girokort kan ha skett senare).

gjort blir fri från skulden. Skulle beloppet t.ex. återgå till honom, torde han vara skyldig att på framställt krav åter utbetala det, och bestämmelsen influerar vidare icke på hyresvärdens rätt till ränta.[3]

Betalning torde vidare kunna ske medelst check, för vilken täckning finnes, och postremissväxel. Betalningen får här anses mottagen, då hyresvärden, efter att ha åtnjutit skälig tidsfrist, blivit i tillfälle att avhämta beloppet i bank. I rättspraxis har man tidigare i rättsfallet NJA 1921 s. 307 godtagit en checkbetalning, dock med den uttryckliga motiveringen att hyresgästen i fallet icke haft anledning förutsätta att hyresvärden vore ovillig uppbära betalning medelst check. Dissentierande ledamöter i hovrätt och HD hade därjämte åberopat att checkbetalning godtagits vid tidigare hyreslikvider. Sedan genom 1939 års bestämmelser hyresgästen erhållit en allmän rätt till betalning genom posten, bör även en betalning medelst check eller postremissväxel i allmänhet godtagas.[4]

Betalning som sker genom nedsättning hos notarius publicus medför däremot icke att hyresgästen kan anses ha fullgjort sin betalningsskyldighet. Detta synes också ha fastslagits i rättspraxis genom NJA 1921 s. 161 och 1948 s. 614, i vilket sistnämnda fall det betonades att nedsättningen skett utan möjlighet för hyresvärden att lyfta de nedsatta beloppen. En annan sak är att hyresgästen enligt 1927 års lag om gälds betalning genom penningars nedsättande i allmänt förvar kan vara berättigad att nedsätta betalningen hos överexekutor på sätt som i denna lag angives, om nu hyresvärden vägrar mottaga erbjuden betalning eller hyresgästen är hindrad verkställa den på grund av hyresvärdens bortovaro, sjukdom eller någon

[3] Så i NJA 1948 s. 614. Däremot ansågs i NJA 1952 s. 508 hyresgäst ha bevarat sin hyresrätt, då han i rätt tid erlagt hyresbelopp, som dock blivit återsänt. Han hade emellertid här vederbörligen också erlagt senare förfallande hyresbelopp utan att därvid bli krävd. Se om dessa fall förf:s rättsfallsöversikt i SvJT 1953 s. 381 och 1958 s. 22.

[4] Jfr NJA 1955 s. 399, där checkbetalning dock ej blev godkänd, emedan checkbeloppet i fallet ej kunnat lyftas före betalningsfristens utgång.

annan av denne beroende omständighet eller i följd av ovisshet om vem som är rätt hyresvärd.

11,8. GENFORDRAN MOT HYRA

Med hänsyn till att hyresvärdens anspråk att bekomma hyra kan bli föremål för invändning från hyresgästens sida om genfordringar, har särskilda regler ansetts erforderliga för att icke hyresgästen skall förverka sin hyresrätt på grund av underlåten betalning då han gör gällande en motfordran, som sedan mot hans förmodan underkännes. Sådana regler har givits i 21—22 §§.

I somliga hyreskontrakt har förekommit särskilda klausuler, enligt vilka hyra skall erläggas utan invändning om genfordran. En sådan klausul har i SvJT 1922 rf s. 41 förklarats utan verkan enligt grunderna för den redan i den ursprungliga nyttjanderättslagen gällande, till hyresgästens förmån tvingande regleringen av förverkandegrunderna och i SvJT 1940 rf s. 33 förklarats icke tillämplig efter hyrestidens utgång. I SvJT 1924 rf s. 76 blev klausulen giltig, men här rörde målet ej förverkande utan betalning av hyra.

I och för sig torde en sådan klausul vara giltig.[5] Vid exempelvis krav på hyra kan icke den till hyresgästens förmån tvingande regleringen influera å en så allmän fråga som en sådan klausuls giltighet. Ett hyresgästens åberopande av genfordran trots klausulen och underlåtenhet att betala vad mot genfordringen svarar bör dock icke medföra hyresrättens förverkande om genfordringen är riktig och kvittningsgill. Detta följer av lagens ståndpunkt att hyresrätten endast kan förverkas med stöd av vissa i lag särskilt angivna grunder.

För att icke hyresgästen med hänsyn till risken att förverka hyresrätten på grund av underlåten hyresbetalning skall bli mindre benägen att yrka kvittning, framför allt med sådana genfordringar som grundar sig å själva hyresförhållandet, såsom rätt till avdrag å hyran, skadestånd etc., har hyresgästen fått rätt att nedsätta belopp, motsvarande genfordran, hos

[5] Se Skarstedt s. 221, Rodhe s. 65.

överexekutor. Denna rätt gäller alla genfordringar, även handlån till hyresvärden etc. Samma rätt har han, när det råder tvist om storleken av hyra o.d. vars belopp ej bestämts i avtalet.

Nedsättningen har i främsta rummet tillagts den verkan att hyresrätten icke skall anses förverkad på grund av underlåten hyresbetalning, om det skulle visa sig att genfordring helt eller delvis icke kan godkännas, eller att hyresgästens åsikt om hyresbelopps storlek är oriktig. Denna regel är givetvis enligt den allmänna principen i 1 § sista stycket tvingande till hyresgästens förmån. Nedsättningen har vidare den verkan att det blir hyresvärdens och icke hyresgästens sak att anhängiggöra talan. Har hyresvärden ej anhängiggjort talan inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och meddelande om nedsättningen av överexekutor avsänts till honom, äger hyresgästen återfå beloppet. Hyresvärden vinner å andra sidan genom beloppets nedsättning att det blir skyddat mot hyresgästens borgenärer.

Nedsättningen kan verkställas även innan hyran förfallit till betalning. Vid nedsättningen skall vissa uppgifter bifogas angående hyresförhållandet osv., huvudsakligen för att hyresvärden skall kunna identifieras, och för att han skall kunna bedöma befogenheten av hyresgästens kvittningsinvändning eller ståndpunkt i fråga om hyresbelopp. Säkerhet som överexekutor finner skälig, skall ställas för den kostnad som kan tillskyndas hyresvärden, exempelvis processkostnader och advokatarvode vid förlikning jämte ränta.

Hyresgästen får givetvis icke nedsätta större del av hyran än vad som svarar mot hans påstådda genfordran eller tvistigt belopp. Nedsätter han ett orimligt stort belopp, kanske för att trakassera hyresvärden eller för att han helt allmänt anser hyran för hög, kan han förverka hyresrätten på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet. Effekten av nedsättningen är såsom nämnts begränsad till att hyresgästen skyddas mot förverkandepåföljden; i andra avseenden skall han däremot anses vara i dröjsmål med hyresbeloppet och kan sålunda bli skyldig betala dröjsmålsränta från fordringens förfallodag även å det nedsatta beloppet.

Om hyresgästen avdrager ett visst belopp å hyran utan nedsättning, under åberopande av genfordran, löper han risken att hyresrätten kan förklaras förverkad på grund av underlåtenhet att betala hyran, i händelse genfordringen underkännes. Utgör det avdragna beloppet blott en mindre del av hyran, behöver dock denna påföljd icke inträda. Underlåtenhet av ringa betydelse medför ej förverkande enligt 42 § näst sista stycket.

11,9. HYRESRÄTTS FÖRVERKANDE

42 § första stycket första punkten ger den viktiga huvudregeln angående hyresrätts förverkande på grund av underlåten hyresbetalning. Den innebär att hyresrätten är förverkad, om hyresgästen dröjer med erläggandet av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 53 §. Särskild regel gäller dock i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad. Hyresrätten är då förverkad endast om hyresgästen dröjer med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter samma månads början eller beträffande hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet efter förfallodagen. Skulle den sista av de två nämnda vardagarna inträffa å s.k. bankholiday, torde hyresgästen ha ytterligare en vardag till godo för erläggande av hyra till undvikande av hyresrättens förverkande. En hyresgäst som är misskötsam med hyresbetalning riskerar även sin rätt till förlängning av avtalet enligt 46 § första stycket andra punkten.

Den omständigheten att hyresgästen underlåter att betala även den del av förfallen hyra som belöper på kommande kalendermånader medför givetvis ej, att icke dröjsmål i och för sig anses föreligga därmed. Han kan alltså riskera moraränta etc.; det är blott påföljden av hyresrättens förverkande som i detta fall till hyresgästens förmån har eliminerats.

För förverkande förutsättes vidare enligt 43 §, att rättelse icke skett, innan hyresvärden uppsagt avtalet. Här uppstår frå-

gan om rättelse skett, när hyresgästen *efter uppsägningen* åberopar kvittningsgilla genfordringar hos hyresvärden, som överstigit hyresbeloppet och funnits redan vid hyrans förfallotid.

Denna fråga har, som förklarligt är, varit uppe i åtskilliga rättsfall. I princip torde enligt svensk rätt kvittning ske vid tidpunkten för kvittningsförklaringen, om kvittningsförutsättningar då är förhanden.[6] I enlighet med denna ståndpunkt skulle det icke räcka med att dessa förutsättningar finns vid tidpunkten före uppsägning, utan det skulle också krävas att hyresgästen dessförinnan åberopat kvittning. Det torde dock icke vara något hinder för att man i fråga om förverkande av hyresrätt intager en för hyresgästen mildare ståndpunkt. I rättsfallet SvJT 1921 rf s. 42 upprätthölls den för hyresgästen strängare ståndpunkten, men i SvJT 1951 rf s. 260 ansågs i handräckningsmål hyresgäst i den nämnda situationen få åberopa fordran på återbekommande av otillåten ersättning för förvärv av hyresrätten. Det rörde sig alltså här om en konnex motfordran. I NJA 1953 s. 632 framkom i mål rörande förverkande, att grundhyran för den förhyrda lägenheten enligt hyresregleringen vore lägre än den hyra hyresgästen betalt utan att vare sig hyresvärden eller hyresgästen haft vetskap därom. På grund härav befanns att hyresgästen haft ett av honom ej tidigare åberopat tillgodohavande hos hyresvärden, som översteg den obetalda hyresfordran hyresvärden åberopade för sin talan om förverkande. Hyresvärdens talan ogillades här under åberopande av att »tillgodohavandet uppkommit i hyresförhållandet mellan parterna och i övrigt icke förekommit omständighet, som föranledde till annat». Såsom en sådan omständighet får möjligen betraktas att hyresgästen haft vetskap eller varit närmare än hyresvärden att hålla reda på ett tillgodohavande men tidigare betalt hyra utan att anmärka detta. Att en sådan för hyresgästen liberal ståndpunkt, som den i sistnämnda fall accepterade, icke i praxis drives mycket längre, utvisar NJA 1956 s. 479, där HD (med tre röster mot två) i ett handräckningsmål förklarade hyresrätten förverkad,

[6] Se Rodhe s. 71.

då hyresgästen resterade med 30 kr. av en månadshyra à 90 kr. men hyresnämnd efter hyresvärdens uppsägning bestämt en lägre grundhyra än den avtalade hyran att gälla retroaktivt från hyresgästens inflyttning. Hyresgästen ansågs tydligen icke här ha rätt åberopa ett dylikt senare uppkommet tillgodohavande. Avgörandet synes strängt för honom.[7] Av ifrågavarande rättsfall torde framgå att i varje fall endast s.k. konnexa motfordringar kan godkännas för befrielse från förverkandepåföljd om icke hyresgästen åberopat kvittning senast vid den för förverkande relevanta betalningstiden.

Att märka är att hyresgästen enligt 44 §, som strax närmare skall omnämnas, också har en viss rätt att, såsom det något oegentligt kallas, »återvinna» hyresrätten under viss tid *efter* uppsägningen. För bevarande av hyresrätten i samtliga berörda fall kräves icke, att mera än det på vederbörande kalendermånad belöpande hyresbeloppet betalas, således ej s.k. moraränta etc. Med hyra förstås även ersättning för värme och varmvatten, såsom framgår av det förut nämnda rättsfallet NJA 1920 s. 116 och NJA 1959 s. 647, samt SvJT 1936 rf s. 38.[8]

Om hyresvärd vägrar att mottaga förfallet hyresbelopp och i stället direkt uppsäger hyresgästen när denne erbjuder honom beloppet, medför detta uppenbarligen icke, att icke rättelse får anses ha skett beträffande den tidigare underlåtenheten att betala å förfallotid. Hyresgästen kan i detta fall, för att vara på den säkra sidan i händelse tvist uppstår om han erbjudit betalning senast vid uppsägningen, nedsätta betalningen enligt föreskrifterna i 1927 års lag om gälds betalning genom penningars nedsättande i allmänt förvar.

Kräver hyresvärden hyresgästen ånyo antingen genom enskilt krav eller stämning efter att förut vägrat mottaga betalning, är hyresgästen skyldig omedelbart erlägga beloppet, om han icke nedsatt beloppet enligt föreskrifterna i 1927 års lag. Där-

[7] Jfr Bengtsson, Hävningsrätt, s. 511.

[8] Vattenavgift har i ett särskilt fall icke ansetts jämställd med hyra i SvJT 1937 rf s. 50. Se i detta sammanhang också det nya plenimålet NJA 1975 s. 193 (fullmakt att utkvittera rekommenderad postförsändelse medförde ej behörighet mottaga delgivning).

emot äger icke hyresgästen — såsom för övrigt framgår av det föregående — nedsätta beloppet enligt 21 § hyreslagen hos överexekutor utan att han samtidigt påstår sig äga kvittningsgill motfordran. Hyresgästen måste vara mycket noga med att sålunda iakttaga rätta sättet för hyrans tillhandahållande, såsom framgår av det ovannämnda rättsfallet NJA 1948 s. 614, där hyresrätten förklarades förverkad, enär hyresgästen icke hållit sig redo att vid förnyat krav erlägga hyresbeloppet till hyresvärden och nedsättning hos överexekutor ej godkändes, då nedsättningen ej skett vare sig under angivande av motfordran eller med rätt för hyresvärden att lyfta nedsatt belopp.[9]

11,10. DRÖJSMÅL AV RINGA BETYDELSE

För att hyresrätten skall förklaras förverkad skall emellertid enligt 42 § näst sista stycket ytterligare en förutsättning vara uppfylld, nämligen att vad som lägges hyresgästen till last icke är av ringa betydelse. Helt naturligt har denna bestämmelse ofta kommit att åberopas av en hyresgäst, som på grund av ren glömska underlåtit erlägga hyresbeloppet och som sedermera velat rätta sin glömska omedelbart efter det hyresvärden uppsagt avtalet på grund av dröjsmålet. Då lagen emellertid i första punkten fastställt en fixerad, kortare respittid, under vilken dröjsmål icke skall medföra förverkande av hyresrätten, får därav anses följa att varje, även obetydligt dröjsmål därutöver icke kan anses vara av »ringa betydelse». Då undantagsbestämmelsen förutsätter ringa betydelse *för hyresvärden*, torde hyresgästen vidare icke få åberopa sina egna subjektiva förhållanden eller s.k. error juris såsom ursäkt för dröjsmålet.

[9] Jfr dock NJA 1952 s. 508, där dock krav ej synes ha framställts, och SvJT 1955 rf s. 17, där hyresvärd även i fortsättningen icke varit villig mottaga erbjudet belopp. Se härom förf:s rättsfallsöversikt i SvJT 1958 s. 22.

Se vidare NJA 1963 C 537, där avhysning i handräckningsmål avslogs, emedan hyresvärdens uppställning om resterande hyresbelopp vore mindre lämpligt utformad. Hyresgästens hänvändelse om närmare uppgifter kunde betraktas som erbjudande av betalning.

I överensstämmelse härmed har också hyresrätt förklarats förverkad i NJA 1959 s. 647, där hyresgästen resterade med 48 kr. 90 öre av ett bränsletillägg, som ingick i en hyrespost å ca 250 kr., och i NJA 1962 A 21, där hyresgästen resterade med 60 kr. En skiljaktig ledamot i sista fallet menade att försummelsen borde ses i belysning av att hyresvärden misskött fastigheten.

I rättspraxis har också klart fastslagits att motsvarande likalydande undantagsbestämmelse i den ursprungliga nyttjanderättslagen icke kunde tillämpas vid ren glömska från hyresgästens sida.[1] I detta hänseende må hänvisas till NJA 1921 s. 92.[2] Att icke heller hyrans erbjudande omedelbart efter uppsägning, som ägt rum kort efter respittidens utgång, ansetts medföra att dröjsmålet vore av ringa betydelse, framgår av NJA 1921 s. 446. I det förra av de där refererade målen gällde det en hyra, som förföll sommartid (1 juli). Hyresgästen ansågs icke kunna ursäkta sig med att hyresvärden vid motsvarande betalningstillfälle föregående sommar avhämtat hyran hos hyresgästen. I det senare ansågs hyresgästen, en bank, icke till sitt försvar kunna åberopa att den tidigare hyresvärden och ägaren till fastigheten alltid brukat avhämta hyran i banken, samt att den nuvarande hyresvärden många gånger dagligen passerade förbi bankens dörr. I det sista av dessa mål framkom i vissa HD-ledamöters vota en åsikt att dröjsmål icke kunde anses vara av ringa betydelse annat än huvudsakligen då dröjsmålet avsåg blott en del av det förfallna hyresbeloppet. I överensstämmelse med denna åsikt har också i NJA 1920 s. 116 dröjsmål med betalning av värmetillägg första gången detta

[1] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk I s. 224.

[2] Jfr emellertid SvJT 1920 s. 57 och NJA 1953 s. 106. I senare fallet utgjordes det obetalda beloppet av en obetydlig av K.M:t fastställd hyreshöjning å 30 kr., men till stöd för ogillande av förverkandetalan åberopades icke blott det ringa beloppet utan också vissa subjektiva förhållanden beträffande hyresgästen, såsom hög ålder och missförstånd. Förseelsen var tydligen en engångsförseelse. Domen fälldes med tre röster mot två. Jfr Bengtsson, Hävningsrätt, s. 477 not 18 och s. 510. Häremot NJA 1952 C 361, där hyresgästens begäran om hyresnämnds prövning av värmekostnader efter uppsägningen icke befriade från förverkandepåföljd, och 1964 C 229.

tillägg förfallit till betalning ansetts vara av ringa betydelse. I NJA 1921 s. 161 har det förhållandet att nedsättning av hyran hos notarius publicus ägt rum före respittidens utgång utan att dock ha kungjorts för hyresvärden dessförinnan icke befriat hyresgästen från påföljden av hyresrättens förverkande.

11,11. ÅTERVINNANDE AV HYRESRÄTT

I 44 § medges hyresgästen en särskild möjlighet att, såsom det kallas, »återvinna» sin enligt 42 § första stycket första punkten förverkade hyresrätt även då rättelse inte skett före uppsägningen. Hyresgästen får nämligen icke på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller nedsättes hos överexekutor enligt 21 § senast tolfte vardagen efter det att hyresgästen — i den ordning som gäller för uppsägning — delgivits underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt äger återvinna hyresrätten. För bevarande av hyresrätten krävs blott att själva hyran betalas. Hyresvärdens fordran å ränta och kostnader kvarstår dock. Underrättelsen, varom särskilt formulär fastställts, kan intagas i stämnings- eller vräkningsansökan eller delgivas separat.

Ifrågavarande rätt har tillagts hyresgästen oberoende av hur lång tid före uppsägningen hyran utestått ogulden. I praktiken kan följaktligen icke hyresvärden få hyresrätten förklarad förverkad, förrän femton dagar förflutit från hyrans förfallodag. Att lagen gör skillnad mellan en särskild respittid och den här ifrågavarande återvinningsfristen torde finna sin förklaring bl.a. i att enligt stadgandets ursprungliga lydelse hyresgästen vid »återvinning» var skyldig gottgöra hyresvärden hans dittillsvarande kostnader för hyresgästens vräkning. Vetskapen om att hyresrätten inom en mycket kort tid anses »förverkad» torde emellertid också utgöra en psykologisk press på hyresgästen för framtvingande av snabb betalning.

Skulle återvinningsfristen utgå å en s.k. bankholiday, får hyresgästen anses ha ytterligare en vardag tillgodo för erläg-

gandet av hyra till undvikande av hyresrättens förverkande. För att visa att rättelse skett senast å tolfte vardagen efter uppsägningen, har hyresgästen ytterligare erhållit en frist av två vardagar, i det att beslut om hans vräkning icke må meddelas, förrän fjorton vardagar förflutit från det att hyresgästen delgivits underrättelsen.

För att återvinna hyresrätten behöver hyresgästen icke fullgöra mer än den månadsbetalning som utgör förutsättning för att hyresrätten icke skall anses förverkad enligt 42 § första stycket första punkten. Den särskilda återvinningsmöjligheten står icke hyresgästen till buds då skyldighet att flytta inträder inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkades. Undantaget gäller numera icke »sista månaden av hyrestiden» utan är satt i relation till hyresgästens skyldighet att flytta med hänsyn till hans möjlighet att begära förlängning enligt besittningsskyddsreglerna.[3]

En särskild regel ges i 53 § beträffande retroaktiv hyra, som hyresgäst har att betala enligt hyresnämnds beslut eller enligt dom. Här är hyresrätten ej förverkad, om betalningen sker inom en månad från lagakraftägande dom eller beslut. Detta gäller ej om hyresgästen är skyldig flytta inom två månader. Vissa regler om ränta, dess beräkning enligt 1975 års räntelag och om anstånd med betalning ges även.

11,12. SÄKERHET FÖR HYRA

I somliga fall, särskilt i fråga om lokaler på långtidskontrakt, kan förekomma, att hyresvärden krävt säkerhet för hyrans erläggande i form av pant eller borgen. Sådan säkerhet torde gälla även då hyrestiden förlängs på grund av underlåten uppsägning, om ej annat förbehåll skett.[4] 28 § ger här den regeln att om sådan säkerhet försämras, hyresgästen är skyldig att ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Om så ej sker inom en månad, får hyresvärden uppsäga hyres-

[3] Angående äldre rätt se NJA 1967 s. 193 och 271.

[4] Se NJA 1918 s. 54.

avtalet. I fråga om bostadslägenheter har dock av sociala skäl genom 1968 års lagstiftning stadgats att uppsägning endast får ske, om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses. Uppsäger hyresvärden avtalet i förväg med stöd av i frågavarande bestämmelse och bestrider hyresgästen att säkerheten är otillräcklig, torde frågan härom i allmänhet komma att prövas i samband med att hyresvärden för talan mot hyresgästen om skyldighet att flytta. Väntar hyresvärden med att uppsäga till hyrestidens utgång — vilket ju ofta kan inträffa vid ettårsavtal — torde prövningen av säkerheten kunna ske i besittningsskyddstvisten.[5] RB 13: 1—2 torde också kunna få betydelse i tvister om säkerhets tillräcklighet, liksom hyresgästens möjlighet att säga upp för villkorsändring.

I detta sammanhang må vidare omnämnas den förmånsrätt, som hyresvärden enligt förmånsrättslagen 5 § vid uthyrning av lokaler har i lös egendom, som hör till näringsverksamhet vari företagsinteckning kan meddelas, för fordran hos hyresgäst, dock ej för större belopp än som svarar mot tre månaders hyra. Tidigare var denna förmånsrätt mera omfattande och gällde även bostadslägenheter.[6]

Det kan även förekomma, att hyresgästen får deponera belopp hos hyresvärden till säkerhet för reparationer som kan bli nödvändiga vid hans avflyttning. Särskilt kan detta bli aktuellt då hyresgästen i något avseende vanvårdat lägenheten. Det är emellertid klart att hyresvärden i dylika fall ej får tillgodogöra sig belopp utan att styrka att han har fordran på hyresgästen. För reparationer som hyresvärden normalt skall bekosta, t.ex. på grund av normal förslitning av lägenheten, får sådant belopp icke användas.

[5] HLS s. 399.

[6] Se dock numera Lag 1970 om retentionsrätt för fordran hos hotellgäst.

Kap. XII. DET DIREKTA BESITTNINGSSKYDDET BETRÄFFANDE BOSTADSLÄGENHETER

12,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Olika regler gäller i fråga om besittningsskyddets konstruktion allteftersom det gäller bostadslägenheter eller s.k. lokaler.

Genom nya bestämmelser i JB 12: 45—53 har bostadshyresgäst erhållit vad som brukar benämnas direkt besittningsskydd, dvs. hyresgästen får en rätt till förlängning av avtalet vid hyresvärdens uppsägning, s.k. optionsrätt. En sådan rätt har införlivats i den allmänna hyreslagen, efter det man börjat lätta på och efter hand avskaffa den sedan senaste världskriget gällande hyresregleringen, som gett hyresgästen ett ännu längre gående skydd såväl mot hyreshöjning som mot att tvingas lämna lägenheten. Det blir därvid numera fråga om en allmän avvägning mellan parternas intressen, som skall gälla i alla hyresförhållanden också utanför bristorterna. I förarbetena sägs att »en rättslig garanti för hyresgästen att han efter hyrestidens utgång får behålla den förhyrda lägenheten för mången framstår såsom ett naturligt inslag i ett samhälle som på olika sätt söker att värna om den enskildes trygghet och därigenom främja den sociala trivseln». Det direkta besittningsskyddet har härigenom blivit ett allmänt skydd för det egna hemmet, och efter de senaste lagändringarna, som ger även hyresgäst rätt att få hyresvillkoren prövade genom uppsägning enligt JB 12: 54, också ett ökat skydd mot oskälig hyra.[1]

[1] Angående förhållandet mellan besittningsskyddet och allmänna kon-

Emellertid måste detta skydd vägas mot hyresvärds ekonomiska intresse att erhålla skälig avkastning av sitt kapital och givetvis också mot hans, men även samhällets, intresse av att fastighetsbeståndet utvecklas i överensstämmelse med samhällets utveckling, så att exempelvis saneringar och välmotiverade ändringar av lägenhets ändamål underlättas. En omständighet som på senare tid fått särskild betydelse är tillkomsten av de allmännyttiga bostadsföretagen. Genom dem har bostadsmarknaden fått en i viss mån annan karaktär. Hyresvärden har här mindre intresse att åtkomma lägenheten för egen räkning, varigenom en viktig anledning till hyresförhållandets upplösning bortfaller.

I motsats till det direkta besittningsskyddet står det indirekta, där hyresgästens rätt till »förlängning» av avtalet endast garanteras av en viss rätt till ersättning för hyresgästen om hyresvärden upplöser rättsförhållandet. Detta svagare skydd gäller beträffande annan lägenhet än bostadslägenhet, dvs. s.k. lokaler, enligt JB 12: 56—60. Hyresgästens intresse är här mera opersonligt och oftast nära förbundet med hans ekonomiska intresse att driva viss rörelse. De sociala skälen spelar i de flesta fall ingen roll. Såsom en huvudregel utgår dock förarbetena från att hyresförhållandet normalt skall fortsätta och utformningen av ersättningen göras därefter.[2]

Den närmare innebörden av den rättsföljd som är kärnan i det direkta besittningsskyddet bör något beröras. Rättsföljden beskrives såsom en »förlängning av hyresavtalet». I princip tyder dessa ordalag på att något nytt avtal icke skall anses ha kommit till stånd. Denna omständighet kan få betydelse i olika avseenden, dels för olika rättsverkningar mellan parterna och dels för rättsförhållandet till tredje man.

Denna betydelse har på senare tid i samband med nya JB:s tillkomst rönt en välförtjänt uppmärksamhet i dess förarbeten.[3] Även om man där ej kunnat göra en uttömmande analys,

traktsrättsliga principer se Bengtsson i Svensk Fastighetstidning 1970: 11 s. 28 ff.

[2] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 123.

[3] Prop. 1970: 20.B1 s. 369 ff och Prop. 1968: 91. Bih. A s. 329 ff.

har man dock lyckats särskilja vissa typfall, där förlängning resp. nytt avtal skall anses föreligga. I samband därmed har också en viss terminologi lanserats. I detta avseende märkes här de s.k. självständiga prolongationsavtalen, där nytt avtal är för handen, vilket emellertid icke utesluter att rättsförhållandet genom underförstådd hänvisning av parterna i mycket kan gestaltas efter det äldre avtalets innehåll. I motsats till dessa fall står sådana, där förlängning sker i kraft av en klausul i avtalet eller i följd av en lagregel. I de båda senare fallen anses det äldre avtalet fortfara. Den sistnämnda omständigheten uppfattas som mera ägnad att gynna rättighetshavaren på tredje mans bekostnad. Huruvida detta är generellt riktigt må i detta sammanhang lämnas därhän.[4]

Gränsdragningen mellan nämnda huvudslag av fall, som ju blir avgörande för olika rättsföljder, kan säkerligen mången gång bli föremål för tvekan. När endera parten enligt lag har rätt att genomdriva förlängning, ev. med hjälp av myndighets beslut, såsom fallet är i fråga om direkt besittningsskydd, föreligger uppenbarligen skäl att icke anse nytt avtal för handen i förhållandet mellan parterna. Självfallet gäller dock att om hyresnämnd eller bostadsdomstolen vid förlängningen höjer hyran eller begränsar vissa hyresgästens rättigheter, detta skall lända till efterrättelse. Nyligen har också införts rätt för hyresgäst att själv ta initiativ till nedsättning av hyra eller ändring av hyresvillkoren med bibehållen rätt till förlängning. Vidare kan det inträffa att parterna i samband med tvisten om förlängningen kommer överens om någon ändring av avtalet, kanske för att underlätta tvistens lösning. Men utöver de ändringar som fastställes vid förlängningen, kommer det äldre avtalets bestämmelser att gälla i förhållandet mellan parterna. Vad som skall gälla i förhållande till tredje man, exempelvis ny ägare till fastigheten eller andra rättsägare i denna, skall icke närmare behandlas i detta sammanhang. Klart torde här vara, att om ändringar leder till att objektet för hyresrätten utökas exempelvis med ett garage, detta i princip icke blir bindande

[4] Jfr exempelvis NJA 1938 s. 489.

för tredje man. Genom skriftligt avtal härom kan dock så bli fallet.[5]

Besittningsskyddet för bostadshyresgäst gäller icke generellt. Undantag har gjorts för vissa fall, där intresset för hyresgästen att ha sådant skydd synts minimalt, och för vissa andra fall, där skyddet alltför mycket skulle inkräkta på hyresvärdens intresse.

I förra hänseendet har man i 1968 års lagstiftning menat att något behov av hemskydd icke skulle föreligga, om avtalet avsåge endast en kort tid. Man har därvid pekat på hyresavtal beträffande fritidshus och lägenheter, som uthyres å studieorter för en tid av ett läsår eller kursår. Gränsen mellan »kort» och »lång» tid har man därför dragit vid nio månader. Medan man 1968 från besittningsskyddet uteslöt alla korttidsavtal har man 1974 begränsat denna uteslutning till möblerade rum och lägenheter för fritidsändamål. Det har dock därvid i motiven betonats att hyresnämnderna vid sin prövning, särskilt av den s.k. generalklausulen i punkt 10, kan ha skäl utesluta ytterligare korttidsfall.[6]

Besittningsskyddet har, när tidsgräns blir avgörande, icke såsom det tidigare indirekta besittningsskyddet i 1939 års lag-

[5] Se ovan s. 51.

[6] Prop. 1974: 150 s. 461. Såsom exempel på möblerade rum anges i nämnda prop. s. 491 hotellrum och hotellsvit. Däremot torde förekomsten av kök och kokvrå medföra att vanlig bostadslägenhet föreligger. För att bostadsrum skall anses möblerat, räcker det ej att det »finns någon enstaka möbel eller möbler som närmast får anses kasserade».

Staedler, särskilt s. 126, förmenar att en hotellgästs avtal inte är hyresavtal och att därför besittningsskydd ej finns. Motiveringen är att bestämmelserna i 45 § om undantag från besittningsskydd icke är skrivna med tanke på hotellförhållanden. Det kan även erinras om att hyresregleringslagen i 26 § första stycket tredje punkten gjort undantag för bostadsupplåtelse i sådan hotell- och pensionatsrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd. Den egentliga frågan blir om hotellgäst, som kvarbott nio månader i ett hotellrum (som icke kan sägas utgöra del av upplåtarens egen bostad) kan göra gällande besittningsskydd. Fallet har icke undantagits i lagen och icke berörts av HLS. Det förefaller därför svårt att i princip utesluta besittningsskydd i detta fall. En annan sak är att i praktiken förlängning väl oftast vägras i sådana fall.

stiftning anknutits till avtalstiden utan i stället till *hyresförhållandets varaktighet*. Har hyresförhållandet i fråga om möblerade rum och fritidslägenheter varat längre tid än nio månader, inträder följaktligen principiellt besittningsskydd, vilket motsättningsvis framgår av regeln i 45 § första stycket första punkten, att besittningsskyddsregler gäller, om ej »hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd». Härigenom har man velat förhindra ett kringgående av den principiella regeln om besittningsskydd genom att hyresvärden kräver att hyrestiden uppdelas på flera kortfristiga avtal. Har exempelvis ett hyresavtal från början slutits på sex månader, uppstår tills vidare inget besittningsskydd, men om avtal senare slutes om förlängning med ytterligare fyra månader, uppstår dylikt skydd. Icke heller det förhållandet att hyresvärden påfordrat avtal med olika hyresgäster, exempelvis låtit hyresavtalet växla mellan två makar, bör förhindra besittningsskydd, om det realiter får anses röra sig om samma hyresförhållande.[7] Med hyresförhållande förstås m.a.o. hyresrättens utövande på grund av avtal, ett eller flera i följd.

Avtal, som slutes på obestämd tid rörande möblerade rum och lägenheter för fritidsändamål, erhåller följaktligen besittningsskydd, om hyresförhållandet på grund av underlåten uppsägning kommit att vara längre tid än nio månader. Har avtalet slutits på bestämd tid, ej längre än nio månader, beror besittningsskyddet på om hyresförhållandet förlängts till mer än nio månader antingen genom särskilt avtal eller genom automatisk förlängning i enlighet med den särskilda regeln i JB 12: 4 första stycket. Har avtalet träffats på bestämd tid, överstigande nio månader, uteblir besittningsskyddet om avtalet är försett med förbehåll om uppsägning och jämväl upp-

[7] I HP 46 § 1 st. 1: 72/73 ansågs hyresgäst, som erhållit sin lägenhet genom byte, ha inträtt i den föregående hyresgästens besittningsskydd trots att kontraktet efter bytet endast avsåg nio månader. Särskilda förhållanden synes ha medverkat härtill. Att kontraktet endast utfärdats för nio månader, synes ha berott på att man velat sätta samma årliga slutdag (1 okt.) som gällt enligt den föregående hyresgästens kontrakt. Rättsfallet torde därför ej böra tilläggas generell betydelse.

säges så, att det utlöper senast vid niomånaderstiden. Givet är att tid, varunder hyresgäst kvarsuttit utan att ha fått rätt därtill genom hyresvärdens uttryckliga eller tysta medgivande, icke bör medföra att hyresförhållandet anses förlängt.

Det andra undantaget är sådana fall, då lägenhet utgör del av upplåtarens egen bostad. I vanliga fall uthyres dylika lägenheter i möblerat skick men även om så icke är fallet, är det uppenbart, att besittningsskydd här skulle kunna vara till särskild olägenhet för upplåtaren. Denne kan vara i ett särskilt behov att återtaga det upplåtna utrymmet. Undantag har däremot icke gjorts för möblerade lägenheter i och för sig. Detta skulle säkerligen också varit oriktigt med hänsyn till att besittningsskyddsreglerna då allför lätt kunnat kringgås genom att hyresvärden möblerade lägenheten med enklare möbler, något som ju ofta begagnats för att kringgå förbud mot hyreshöjning beträffande omöblerade lägenheter. I vissa fall förekommer också att möblerade lägenheter uthyres helt affärsmässigt.

Tveksamhet kan på ifrågavarande punkt råda i fråga om s.k. elastiska lägenheter, dvs. lägenheter som kan uthyras som självständiga bostäder, eftersom de har egen ingång, toalett o.d., men som också är ägnade att nyttjas tillsammans med upplåtarens lägenhet i övrigt. Enligt förarbetena och motiven skall starka skäl föreligga för att statuera besittningsskydd beträffande dylika lägenheter.[8] En sådan ståndpunkt ansågs stå i samklang med nuvarande byggnadspolitiska aspekter. Starka skäl skulle dock kunna föreligga, om det förhyrda rummet hyres direkt av fastighetsägaren eller om det aldrig avsetts att bilda lägenhet tillsammans med upplåtarens utrymmen i övrigt.

I detta sammanhang förtjänar också att beaktas det fall, att uthyrningen avser den huvudsakliga delen av en lägenhet. Det kan ju tänkas, att upplåtare vid uthyrning förbehållit sig något

[8] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 87. I HP 45 § 1 st. 2 1: 70 ansågs hyresgästen icke ha besittningsskydd, särskilt med hänsyn till det förhyrda rummets belägenhet i förhållande till hyresvärdens bostad och en befintlig dörr däremellan.

utrymme, som framstår som obetydligt i förhållande till lägenheten i övrigt. Stundom kan detta ske för att kringgå reglerna om besittningsskydd. Om så är fallet, får skydd anses gälla, medan eljest lägenheter av ifrågavarande karaktär får hållas utanför besittningsskyddet.

Såsom ett allmänt undantag från besittningsskyddet upptages vidare i 45 §, att hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger, dvs. att hyresgäst underlåtit ställa ny säkerhet, när tidigare ställd säkerhet försämrats och hyresvärden har rätt påfordra ny. Detta allmänna undantag bör sammanställas med grunden för besittningsskyddets brytande i 46 § första stycket första punkten, som rör det fall att förverkandeanledning resp. uppsägningsanledning enligt 28 § föreligger. Ursprungligen hade alla dylika situationer sammanförts till en enda grund för brytande av besittningsskydd, men efter påpekanden i lagrådet [9] har man gjort den i och för sig teoretiskt riktiga skillnaden mellan fall enligt 45 §, då något hyresförhållande över huvud taget icke längre föreligger på grund av hyresrättens förverkande och hyresvärden åberopar detta, och 46 § första stycket första punkten, då förverkandeanledning o.d. förefinnes men hyresvärden nöjer sig med att åberopa det som skäl mot förlängning. Denna åtskillnad kan återföras på en skillnad av processuell art, eftersom det i princip icke tillkom hyresnämnd utan allmän domstol eller överexekutor att fastställa när hyresrätten är förverkad. Säger hyresvärden upp endast med åberopande av förverkande, är det fråga om en domstolstvist.[1]

Mycket vanligt har emellertid varit, att hyresvärd, då han önskade upplösa ett hyresförhållande, uppsade hyresavtalet både till omedelbart upphörande på grund av förverkande och till upphörande i enlighet med avtalets bestämmelser eller lagens regler om uppsägningstid. Det förelåg då både en förverkandetvist, som principiellt tillkom domstol att avgöra, och

[9] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 331.

[1] Detta gäller givetvis även om avflyttningsmeddelande, som här är onödigt, givits. Se närmare Gad i SvJT 1974 s. 693.

en förlängningstvist, som hyresnämnd skulle avgöra efter hänskjutande från hyresgästen. I den senare tvisten kunde invändning göras av hyresvärden, att hyresrätten var förverkad. I princip borde då förlängningstvisten förklaras vilande i avbidan på denna frågas lösning genom domstolsavgörande. Ett skäl till vilandeförklaring var att muntlig bevisning ofta måste upptagas för frågans besvarande och att hyresnämnd före den 1 juli 1975 saknade möjlighet därtill. Emellertid synes man i praktiken länge ha prövat eller rättare sagt »utgått från en viss lösning» av denna fråga och i den mån man funnit att hyresförhållande alltjämt förelegat, prövat även förlängningsfrågan.[2] Detta hade den fördelen att proceduren i förlängningstvisten kunde förkortas i sådana fall då förlängning icke medgivits på grund av förverkandeanledning eller eljest. Genom ändringarna 1973 [3] har rättskraft tillagts hyresnämnds beslut, som ej överklagats, i förlängningstvister, så att hyresnämnds beslut här blir slutgiltigt. Omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet får enligt 51 § ej vidare åberopas. Därigenom har möjlighet avklippts för hyresvärd att i sådana fall förlänga proceduren genom att efter hyresnämndsförfarandet inleda separat domstolsförfarande med påstående att hyresrätten redan förverkats. Vill han exempelvis genom åberopande av bevisning som enligt hans mening lämpligen bör upptagas av domstol styrka förverkande, får han från början instämma talan till domstol.

12,2. ALLMÄNT OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

För att i åtskilliga tvister om förlängning kunna uppnå en förlikning, som innebär att hyresgästen får sitta kvar viss tid men sedan obetingat måste flytta, och givetvis framför allt för att i vissa fall öka villigheten att ställa lägenheter till hyresmarknadens förfogande, har man i 45 § andra stycket infört

[2] Jfr HP 46 § 1 st. 5: 70, där domstol prövat förverkandefråga utan att denna bedömts i hyresnämnd.

[3] Lag om arrende och hyresnämnder 1973 § 22 och JB 12: 51 andra stycket.

en möjlighet att under vissa villkor träffa överenskommelse om avstående från besittningsskydd. HLS ville kringgärda en sådan överenskommelse med åtskilliga föreskrifter för att förhindra missbruk.[4] Enligt de slutliga bestämmelserna kräves det att överenskommelsen träffats i särskilt upprättad handling, och vidare, om överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat mer än nio månader, att hyresnämnd godkänt densamma. Denna tidsbestämmelse har behållits även sedan besittningsskyddet vidgats. Vad man därvid särskilt velat förhindra är att från början två avtal träffas, ett korttidsavtal på nio månader och samtidigt ett avtal, som löper från dettas slutdag med avstående från besittningsskydd.

Kravet på särskilt upprättad handling är ett ganska säreget formkrav, som torde ha få motsvarigheter inom lagstiftningen i övrigt. Det synes ha tillkommit under remissbehandlingen efter ett påpekande från näringslivets byggnadsdelegation. En viss risk med upprättandet av särskild handling kan dock föreligga så till vida som förbehållet då kan förbli dolt för en ny hyresgäst vid byte och överlåtelse eller vålla svårigheter vid hyresgästens död.

Kravet på sådan särskilt upprättad handling lär väl icke få hårdragas alltför mycket.[5] Har förbehållet tecknats på samma handling som hyreskontraktet men efter den ursprungliga texten bör det kunna godkännas, om det klart styrkes, att avståendet skett vid en tidpunkt då nio månader förflutit. Å andra sidan torde dylikt förbehåll, även om det upprättas formenligt, kunna tillkomma under sådana omständigheter att det strider mot god sed i hyresförhållanden och därför bli ogiltigt enligt hyreskapitlets generalklausul i 64 §. Exempel härpå är att förbehållet blott består i en hänvisning till lagrum.

Formellt kräver lagstadgandet rent generellt att avståendet från besittningsskydd skall göras i *ny* särskilt upprättad handling, även om avståendet gäller ett nytt kontrakt, som avlöst

[4] HLS s. 127.

[5] Se HP 45 § 2 st. 1: 72/73 (överenskommelse, som träffats inför hyresnämnd och intagits i dess protokoll, bindande, oberoende av att den icke särskilt godkänts av nämnden).

tidigare kontrakt i löpande följd under ett hyresförhållande som redan varat i mer än nio månader. Tveksamt är om man skall behöva tolka stadgandet så strängt parterna emellan. Det ligger dock här som eljest vikt vid att förbehållet icke är missledande.

Ibland kan godtagande av uppsägning eller annullering av kontrakt i realiteten innebära ett förtäckt avstående från besittningsskydd utan upprättande av särskild handling. Om hyresförhållandet då fortsätter, får ändå besittningsskydd anses föreligga.

Har endast hyresgästen genom en ensidig utfästelse förklarat sig avstå från besittningsskydd och handlingen därom ingives till hyresnämnden genom hyresvärden får detta anses tillräckligt. Möjligen kan man också godtaga, att hyresgästen inger handlingen, eftersom hyresvärden enligt 14 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder här regelmässigt bör höras.

12,3. NÄRMARE OM HYRESNÄMNDS GODKÄNNANDE AV AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

Om överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas innan hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, krävs såsom nämnts godkännande av hyresnämnden. Frågan blir då vilka normer hyresnämnden skall anlägga. Fall som godkänts i hyresnämndspraxis avser exempelvis fritidsbostäder,[6] och — synbarligen i en mångfald fall — lägenheter, som egentligen avsetts att upplåtas med bostadsrätt men som uthyrts på vanligt sätt.[7] Beträffande sistnämnda fall har hyresnämnden för Uppsala län i ett konkret fall uttalat, att godkännande bör kunna ske under följande tre förutsättningar, nämligen *att* uppsägningen skall ha skett för att lägenheten skall upplåtas åt annan än hyresgästen med bostadsrätt, *att* uppsägning får ske först efter ca tre års besittningstid

[6] M 255/72.
[7] M 991/72 m.fl.

och *att* hyresgästen skall erbjudas förvärva bostadsrätten till nominellt pris (med en anbudstid av tre veckor).[8]

Det är i övrigt åtskilliga grupper av fall som här ofta återkommer. Många rör personer som under viss begränsad tid, på grund av studier eller i sitt arbete, måste vistas å annan ort och under denna begränsade tid önskar uthyra sina bostäder för att undvika dubbelhyra, men efter nämnda tids förlopp vill återtaga bostäderna och därför icke önskar, att den som hyr lägenheten skall erhålla besittningsskydd. Det är tydligt att avståendet från besittningsskydd i dylika fall är mindre motiverat ju längre upplåtelsen skall vara.[9]

Likartade med dessa fall är hyresavtal med s.k. rivningsklausul, där lägenheterna uthyres för att icke stå tomma i onödan under den tid som åtgår tills rivning kan ske. Det vill synas som om man — i varje fall enligt ett känt fall från hyresnämnds praxis — här skulle följa en princip att godkänna avståendet från besittningsskydd, om detta blott kommer att gälla ca två år eller — såsom uttalats i ett rivningsärende — »det av utredningen framgår eller på goda grunder kan antagas, att rivningen kommer att äga rum inom den närmaste tvåårsperioden».[1] Sker sedan uppsägning på annan grund än rivning, kan besittningsskyddet prövas oberoende av godtagandet.

Överenskommelse om avstående från besittningsskydd bör kunna begränsas till visst fall, exempelvis rivning. Däremot

[8] HP 45 § 2 st. 2: 72/73.

[9] Ang. dessa fall se bl.a. M 930/70 och 928/71.

[1] HP 45 § 2 st. 3: 70. Jfr HP 45 § 2 st. 2: 70. Se vidare ang. rivningsfall M 870—75/70, där dock bostadsförmedling lovat hyresgäst framtida bostad. Jfr HP 45 § 2 st. 2—3: 70. Ang. avslag se bl.a. L 58/70 och M 450/70, HP 45 § 2 st. 1: 74/75 (för det fall att fastigheten ombildas till bostadsrättsförening och övergår i dess ägo). Jfr härtill von Koch i Svensk Fastighetstidning 1971, nr 3, s. 24 ff, som uppger dels att hyresnämnden rörande lägenhet i rivningshus undersöker, om »rivningen är så nära förestående, att hyresvärden har rimlig anledning att övergå från normal långtidsuthyrning på kortare eller obestämd tid med avstående från besittningsskydd» och dels att om det är sannolikt att rivningen kommer att dröja längre än 5 år, hyresnämnd ej är benägen godkänna avstående, men att undantag härifrån kan finnas.

torde icke hyresnämnd på egen hand utan medgivande av parterna kunna begränsa avståendet från besittningsskydd eller fästa villkor därvid. Avtalets förutsättning kunde därvid rubbas.[2] Hyresavtalet bör då ändras.

Ett särskilt fall som kan motivera avstående från besittningsskydd är då en lägenhet har sådant samband med annan lägenhet att den bäst uthyres gemensamt med denna, även om den för tillfället avses att uthyras separat. Ett exempel är då viss lägenhet är avsedd till bostadsvåning i samband med läkarpraktik men tills vidare icke behöver utnyttjas för detta ändamål utan uthyres separat.[3]

En särskild grupp av fall utgör pensionärsbostäder och andra kategoribostäder, där hyresvärden vill gardera sig mot att hyresgästens anhöriga eller andra inflyttar i lägenheten för att söka förvärva den efter hyresgästens död eller flyttning. Är bostaden belägen i exempelvis ett pensionärshem är redan det normala besittningsskyddet ganska svagt. Det är särskilt i andra fall som avståendet kan få betydelse och här synes ofta avstående beviljas, om ej särskilda sociala skäl talar däremot. — Som ytterligare fall kan nämnas dödsbos uthyrning av enfamiljshus i väntan på boutrednings slutförande och husets försäljning.

En stor grupp av fall som kan vålla tveksamhet i fråga om godkännande utgöres av de situationer, då företag med hänsyn till brist på arbetskraft vill ha fria händer beträffande bostäder, som de upplåtit till anställda i anslutning till deras tjänst. Med hänsyn till lagens liberala inställning till förlängning av hyresavtal i sådana fall blir överenskommelse om avstående från besittningsskydd här ganska sällan godkänd. Avslag har sålunda meddelats, då det gällt restaurangföretag (SARA-bolaget i Stockholm), som tillhandahåller möblerade bostäder i lämplig närhet till restaurangerna åt restaurangarbetare, huvudsakligen utländska medborgare. Avslaget motiverades med att avståendet väsentligen skulle få betydelse i de fall då hyresförhållandet varat längre än tre år och att besittnings-

[2] Se närmare von Koch, anf. st., och Gad i SvJT 1974 s. 693.

[3] L 435/72.

skyddet i dessa fall av lagen tillagts avsevärd styrka. Utgången har blivit densamma beträffande företag i bilbranschen i fråga om lägenheter avsedda för dess montörer, samt beträffande åtskilliga industriföretag.[4] Även i sådana fall som då bostad avsetts för anställd som skall sköta trappstädning, har avstående från besittningsskydd icke godtagits.[5]

Däremot har avstående från besittningsskydd godkänts, då lägenhet huvudsakligen fyller funktionen att vara genomgångsbostad för en fabriks nyanställda personal och knappast kan begagnas för andra ändamål (t.ex. bostad i anslutning till pyroteknisk tillverkning i Anneberg).[6] I ett annat fall, då det gällt s.k. teleskophus för nyinflyttad arbetskraft till Motala stad, har stadens framställning om slopat besittningsskydd endast godkänts under den förutsättning att huset vid hyrestidens slut skolat avvecklas, medan eljest förnyad prövning hos hyresnämnd förutsatts i hyresnämndens beslut.[7] Då det gäller bostäder, som ägt samband med lantbruk, synes på sina håll en rätt liberal inställning beträffande godkännande ha gjort sig gällande.[8] I ett så speciellt fall som beträffande AB Trafikrestauranger har också godkännande skett i fråga om bostäder uthyrda till anställda. Detta synes ha motiverats med att tjänsterna här måste vara kontinuerligt tillsatta. Härtill kan också anmärkas att förflyttningarna inom företag från en ort till en annan är många, eftersom trafikintensiteten och behoven växlar.

I en del fall har fråga uppstått om hyresvärdens erbjudande av vissa förmåner åt hyresgästen som kompensation för dennes avstående från besittningsskydd kan motivera ett godkännande som eljest normalt icke skulle ha givits. Sålunda har förekommit att ett större företag i livsmedelsbranschen vid uthyrning av bostadslägenhet erbjudit hyresgästen att vid anställningens upphörande efter tre års förlopp få inlösa

[4] HP 45 § 2 st. 1: 70 I, II, IV, V, VII.
[5] HP 45 § 2 st. 1: 70 III.
[6] HP 45 § 2 st. 4: 70.
[7] HP 45 § 2 st. 5: 70.
[8] M 1018/70.

bostadsrätten. Detta erbjudande godtogs emellertid inte som enda skäl för godkännande, tydligen emedan svårigheter kunde föreligga att vid den framtida tidpunkten ifråga anskaffa erforderliga medel för bostadsrättsförvärvet. Den allmänna synpunkten var att ett godkännande i dylikt fall skulle kunna medföra att tjänstebostäder i ökad omfattning kom att tillhandahållas genom uthyrning av företagsägda bostadsrättslägenheter.[9] — I ett annat hithörande fall hade Stockholms Skoldirektion med förtur uthyrt bostäder till lärare vid stadens skolor som flyttat från andra orter till Stockholm. Därvid hade föreskrivits, å ena sidan att besittningsskydd icke skulle föreligga om hyresgästen tidigare än tre år efter inflyttningsdagen säger upp sig från sin anställning, men å andra sidan att hyresgäst som kvarstår i sin tjänst efter utgången av denna treårsperiod skall äga få hyresavtal direkt med vederbörande fastighetsägare och sålunda i fortsättningen för sin bostad vara oberoende av sina anställningsförhållanden. Denna sistnämnda förmån, som innebar att läraren tidigare än de flesta erhöll egen direkthyrd bostad i Stockholm, ansågs så värdefull, att den från lärarens synpunkt uppvägde nackdelen att behöva flytta snabbt om han inom de tre första åren sade upp sin anställning. Avtalen med lärarna godkändes följaktligen. Som motivering härför hade emellertid också åberopats att det här var frågan om en kvalificerad yrkesgrupp såsom hyresgäster och att denna grupp i regel kunde planera sitt val av anställning mera oberoende av konjunkturerna på arbetsmarknaden än andra. Det kan synas tveksamt huruvida denna synpunkt förtjänar beaktande i ett för lärare skärpt läge på arbetsmarknaden. I beslutet uttalades för övrigt att detsamma icke var prejudicerande för hur motsvarande fråga borde behandlas inom annan yrkesgrupp.[1]

En allmän riktpunkt vid bedömningen av här ifrågavarande fall blir givetvis, att avtal om avstående från besittningsskydd icke bör godkännas om hyresgästen i en besittningsskyddstvist rimligen skulle kunna få förlängning av sitt hyresförhål-

[9] HP 45 § 2 st. 6: 70.
[1] HP 45 § 2 st. 7: 70.

lande. Detta innebär framför allt att hyresvärdens påstådda framtida behov för egen eller anhörigas räkning av lägenheten i och för sig i regel icke motiverar ett godkännande.[2] Det kan också i sådana fall synas rimligt att besittningsskyddet prövas i vanlig väg.

Icke desto mindre kan fall förekomma, då hyresavtalet har karaktären av ett tillfällighetsavtal i avbidan på att hyresvärden skall flytta in i sitt eget hus, om han exempelvis blir uppsagd från lägenhet som han hyr på annat håll och där det klargjorts för hyresgästen vid avtalets ingående att hyresvärden behövde taga lägenheten i anspråk för eget behov. I sådant fall bör avtalet kunna godkännas. Från praxis kan noteras ett fall, där lägenhet först uthyrts på nio månader — enligt dåvarande lagstiftning utan besittningsskydd — med hänsyn till hyresvärdens framtida behov av lägenheten, och sedan enligt ett nytt avtal, träffat två månader före den första hyrestidens utgång, på ytterligare sex månader med slopande av besittningsskydd. Hyresgästen invände, att hon vid sista avtalet varit försatt i en tvångssituation, men denna invändning ogillades med hänsyn till att hon redan vid det första avtalets ingående varit medveten om hyresförhållandets tillfälliga karaktär.[3] I avtalen hade här inryckts bestämmelser om att lägenheten uthyrdes endast under förutsättning att hyresvärden själv fick disponera lägenheten vid hyrestidens utgång. Till ett dylikt förbehåll i och för sig bör emellertid hänsyn ej tagas, lika litet som till en bestämmelse om att hyresförhållande skall upphöra innan hyresgästen fått besittningsskydd i händelse hyresnämnd icke kommer att godkänna avståendet.[4] Att taga hänsyn till sådana förbehåll skulle nämligen strida mot hyresreglernas gentemot hyresvärden i princip tvingande karaktär.

Med hänsyn till makes och därmed jämställd samboendes besittningsskydd enligt 47 och 47 a §§ även i det fall att del i hyresrätten ej föreligger, har i 45 § föreskrift meddelats, att

[2] M 1490/71.

[3] HP 45 § 2 st. 1: 71. Att hyresgästen fått inflytta torde ej ge honom bättre rätt.

[4] Jfr HP 45 § 2 st. 1: 70 VI och 3: 72/73.

avstående från skyddet måste godtagas av honom för att gälla också mot honom. Godtagande behöver ej vara skriftligt. I hyresvärdens intresse bör det dock antecknas å handlingen.

12,4. DE SÄRSKILDA FALLEN AV UNDANTAG FRÅN FÖRLÄNGNING. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Somliga situationer kan betecknas som naturliga fall av hyresavtals upphörande utan att förlängning kan ifrågakomma. Det gäller här främst de fall då tredje mans rätt utesluter förlängning. Hit hör sådana fall som att den fastighet vari hyresrätt upplåtits genom klander frånvinnes upplåtaren eller någon av dennes successorer (JB 7: 25), att hyresrätten frångår hyresgästen enligt reglerna för konkurrens mellan nyttjanderätter som upplåtits till samma person (JB 7: 22), att exekutiv auktion medför hyresrättens bortfall, något som endast inträffar under vissa förutsättningar (1971 års lag om exekutiv försäljning av fast egendom) samt att fastigheten eller hyresrätten upphör genom expropriation eller liknande tvångsförvärv (JB 7: 26). Hit kan också hänföras det numera rätt så ovanliga fallet, att en livstidsnyttjanderätt upplåtits (JB 12: 5). Vid hyresgästen eller hans i hyresrätten efter honom eventuellt inträdande makes död äger dödsboet icke rätt till förlängning utan avtalet upphör å den fardag som infaller närmast efter en månad från dödsfallet.

Vid sidan av dessa fall märkes sådana fall, då hyresavtalet jämlikt särskilt stadgande förfaller. Om den förhyrda lägenheten blir så förstörd genom eldsvåda eller dylikt, att den ej längre kan begagnas för det avsedda ändamålet, inträder denna rättsföljd enligt JB 12: 10 och 16 (faktisk omöjlighet). Självfallet kan det då icke bli fråga om förlängning. Men enligt de nämnda lagrummen inträder samma rättsföljd också då myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot dess användning, exempelvis på grund av dess hälsovådliga skick (juridisk omöjlighet). Emellertid behöver möjligheten att begagna lägenheten här icke vara lika utesluten. Det kan nämligen tänkas att hyresvärden, praktiskt och

ekonomiskt kan utföra sådana reparationer att förbudet upphäves. Har detta ej skett innan förbudet skall lända till efterrättelse, bör förlängning icke kunna ske, men om avtalet kan uppsägas till upphörande till dag som infaller före denna tidpunkt och uppsagts, bör förlängning kunna äga rum. Detta kan få den betydelsen att skadeståndsbestämmelsen i nämnda stadganden kan träda i tillämpning, när avtalet sedermera upphör. Så lär däremot icke kunna ske, när avtalet upphör efter normal uppsägning utan förlängning. En förlängning kan härvid också tjäna som påtryckning på hyresvärden att genomföra reparationer för att undvika skadestånd, och även vara ett skäl för vederbörande myndighet, exempelvis hälsovårdsnämnd, att eventuellt jämka sin ståndpunkt angående förbud mot lägenhetens användning, om detta visar sig möjligt.[5]

Ett exempel, där förlängning skedde i ett hithörande fall refereras i NJA 1964 s. 68 och avsåg närmast rätt till nytt avtal enligt 1956 års besittningsskyddslag. Hyresvärden hade av hälsovårdsnämnd blivit förelagd omfattande ändringsarbeten rörande en lägenhet som uthyrts till kafélokal och bostad. Han ansåg sig under dessa förhållanden icke vidare vilja ha lägenheten uthyrd men hyresgästen förklarade sig vilja bekosta arbetena. Förlängningen motiverades med att hyresvärden icke gjort sannolikt att han skulle lida skada av renoveringen eller ha beaktansvärd olägenhet av hyresförhållandets förlängning. I flera andra fall av hälsovårdsnämnds förbud på senare tid har utgången blivit densamma. En viss vikt synes därvid ha lagts vid om hyresvärden anvisat hyresgästen annan lägenhet.[6] I ett fall där bostadsförmedling förklarat sig snarast möjligt skola anvisa hyresgästen ny lägenhet, har ansökan om förlängning hos hyresnämnd blivit avslagen, trots att hyresgästen åberopat att den förhyrda lägenheten vore centralt belägen och förklarat sig icke vilja bo i modern lägenhet.[7]

[5] Närmare om nämnda frågor se Hedfeldt m.fl., Hyresreglering och besittningsskydd, s. 106.

[6] M 735/69 och 753/69.

[7] M 338/72.

12,5 FÖRVERKANDEFALL OCH DÄRMED JÄMSTÄLLDA FALL

Såsom ett första undantag från hyresgästens rätt till förlängning upptager JB 12: 46 första stycket första punkten den omständigheten att hyresrätten är förverkad eller att hyresavtalet kan uppsägas på den grund att säkerhet, som hyresvärden kan påfordra, icke ställts, men hyresvärden emellertid icke uppsagt hyresavtalet på någon av dessa grunder. Angående den teoretiska åtskillnaden mellan dessa situationer och de fall, då hyresavtalet redan upphört till följd av förverkande eller underlåtenhet att ställa säkerhet, må hänvisas till det föregående.

För att ifrågavarande bestämmelse skall tillämpas krävs alltså i det förstnämnda mest praktiska fallet, att hyresrätten verkligen är förverkad. För det ofta förekommande fallet att underlåten hyresbetalning åberopas som skäl för förverkande, krävs därtill att hyresgästen också mist sin rätt till återvinning av hyresrätten för att förverkande skall anses vara för handen. Det är icke tillräckligt, att hyresrätten någon gång tidigare varit förverkad. Att den tidigare varit förverkad bör dock kunna tagas i betraktande, om hyresvärden åberopar andra punkten i JB 12: 46 första stycket, att hyresgästen i väsentlig mån åsidosatt sina förpliktelser i hyresförhållandet. Bedöms hyresrätten i den aktuella situationen som förverkad, hjälper det icke att rättelse skett när förlängningsfrågan skall avgöras. Belysande är ett fall,[8] där hyresgästen i normal ordning uppsagts och ansågs ha eftersatt vad som erfordrats för bevarande av ordning och skick utan att på tillsägelse ha vidtagit rättelse före uppsägningen. Bråk och störningar från lägenheten hade förekommit dels genom hyresgästens alkoholskadade make och dels genom en hund och en katt, som hållits i lägenheten. Rättelse hade emellertid efter uppsägningen förekommit i det att maken avflyttat från lägenheten och djuren avlivats. Trots detta avslogs framställningen om förlängning, eftersom hyresrätten ansågs förverkad.

[8] HP 46 § 1 st. 1 3: 70. Jfr 22: 72/73 (poseringsverksamhet).

12,6. HYRESGÄSTENS ÅSIDOSÄTTANDE AV FÖRPLIKTELSER

Som ett andra undantag från hyresgästens rätt till förlängning upptager JB 12: 46 första stycket andra punkten, att hyresgästen utan att hyresrätten är förverkad åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet skäligen icke bör förlängas. Enligt denna bestämmelse lämnas följaktligen utrymme för skälighetsprövning av hyresgästens lämplighet, som i viss mån skall mildra det intrång i hyresvärdens bestämmanderätt över sitt hus, som besittningsskyddet onekligen utgör. Allmänna riktlinjer för bedömningar är svårt att ge. Enligt HLS[9] måste kraven på hyresgästen ställas högt. Departementschefen underströk därvid särskilt att påföljden av hyresgästens skötsamhet måste anpassas efter de större eller mindre svårigheterna för denne att skaffa annan bostad på orten.[1]

Vissa hållpunkter i övrigt kan måhända uppställas vid bedömningen. Stor hänsyn bör säkerligen tagas till om hyresgästen gjort sig skyldig till upprepade förseelser, exempelvis flera gånger varit i dröjsmål med hyran, men dock lyckats undgå förverkande genom att återvinna hyresrätten.[2] Vidare måste det tillmätas betydelse, huruvida hyresgästen gjort vad han kunnat för att förhindra en upprepning av misskötsamhet med exempelvis hyresbetalning eller uppehållande av sundhet, ordning och skick.[3] Likaså får vikt läggas vid om hyresgästen varit verksam för att undanröja verkningarna av sin misskötsamhet genom att betala ersättning för skada, inkassokostnader etc. Också hyresgästens personliga uppträdande gentemot hyresvärden eller medhyresgästerna i huset kan komma i betraktande vid stadgandets tillämpning.[4] Som en allmän prin-

[9] HLS s. 145.

[1] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 91.

[2] HP 46 § 1 st. 2 7: 70.

[3] Jfr HP 46 § 1 st. 2 6: 70, där hyresgästen var en person, som avtjänade fängelsestraff. Majoriteten i hyresnämnden ansåg att allvarliga störningar förekommit i lägenheten, men förlängde hyresavtalet då hyresgästen i fallet »måste anses ha avsevärt mindre utsikter till återanpassning i samhället, om han förlorar sin bostad kort efter det han friges». Se också M 261/69.

[4] Se även HP 46 § 1 st. 10 24: 74/75 (hyresgästen hade, då han åtkommit

cip bör härvid gälla, att det är helhetsbilden av hyresgästens förhållande under hyrestiden som skall vara avgörande, icke enstaka fall av misskötsamhet.

Tilläggas kan, att om hyresgästens misskötsamhet icke anses motivera hyresavtalets upphörande, den i allt fall kan leda till dess förkortning.

I praktiken har framför allt sådana fall blivit aktuella, där hyresgästens misskötsamhet tangerat någon av de i lagen uppställda förverkandeanledningarna utan att någon av dessa direkt förelegat eller kunnat styrkas.

Många fall har rört sådana situationer då hyresgästen haft hela lägenheten uthyrd i andra hand. I mycket stor utsträckning — särskilt beträffande lägenheter inom storstadsområden — har här begäran om förlängning avslagits, i varje fall då uthyrningen ägt rum under en längre tid och särskilt då den varit förknippad med en viss sämre vårdnad av lägenheten eller mindre lämpligt uppträdande från hyresgästens eller underhyresgästens sida.[5] Därvid har förekommit att hyresvärden och underhyresgästen varit i maskopi med varandra i syfte att eliminera hyresgästens hyresrätt och ersätta den med ett nytt avtal direkt mellan dem. I sådana fall visar det sig ofta, att hyresgästen uttagit väsentligt högre hyra av underhyresgästen än han betalat till hyresvärden. Detta lär då i och för sig kunna vara ett skäl till förlängningsvägran, eftersom hyresvärden får anses närmare än hyresgästen att tillgodogöra sig lägenhetens ekonomiska värde. Om en sådan omständighet ej förekommer, torde knappast upplåtelsen i andra hand i och för sig kunna anses som skäl mot förlängning, eftersom hyres-

lägenheten genom byte, lämnat oriktiga uppgifter, som skulle föranlett att byte ej medgivits, och förvägrades därför förlängning).

[5] Se exempelvis M 224/69. Jfr M 273/72 och M 285/72, där sådant uppträdande, som tog sig uttryck i skadegörelse å lägenheten, togs i beraktande. Angående fall där obehörig överlåtelse fått betydelse se t.ex. HP 46 § 1 st. 1 4: 70. Jfr också 42 § 1 st. 2 1: 72/73 (överlåtelse av hyresrätt vid inflyttning i pensionärshem) och 46 § 1 st. 1 5: 70 (överlåtelse till invandrare utan att rättelse vidtagits i tid). I båda dessa fall förklarades hyresrätten förverkad, sedan hyresvärden — dock icke i hyresnämnden utan först i underrätt — åberopat förverkandeskäl.

värden här visat sig kunna acceptera underhyresgästen som hyresgäst. Om förlängning då skall avslås lär få bero på andra punkter i 46 §, främst på om hyresgästen i förhållande till hyresvärden har så litet behov av lägenheten, att förlängning rimligen icke bör medges.

I sådana fall då den upplåtelse hyresgästen gjort i andra hand inskränkt sig till del av lägenheten, synes hans framställning om förlängning oftast ha bifallits.[6] En sådan uthyrning utgör ju i allmänhet icke någon förverkandeanledning och det i dessa fall ofta återkommande påståendet från hyresvärdens sida, att lägenheten utsätts för större förslitning, förtjänar icke något större beaktande, eftersom hyresgästen i princip har rätt inrymma personer utöver sin familj i lägenhet och förverkar hyresrätten endast om uthyrningen medför men för hyresvärden. Om uthyrningen når mycket stora proportioner eller tar formen av en ren inackorderingsrörelse och detta ej förutsatts i avtalet eller senare godtagits, bör uthyrningen dock kunna karakteriseras som misskötsamhet och föranleda avslag å förlängningsansökan.

Den vanligaste formen av misskötsamhet torde vara brister i fråga om ordning och skick i lägenheten. I allmänhet rör det sig här om störande uppträdande från hyresgästens, hans husfolks eller gästers sida, ofta sammanhängande med alkoholmissbruk. Första gången uppsägning skett har sådan misskötsamhet i många fall endast medfört förkortad uppsägningstid eller förkortad hyrestid, men vid upprepning har förlängning vägrats.[7]

Ofta aktuella i förevarande sammanhang synes också vara anmärkningar mot hyresgäst för hållande av hund. En sådan anmärkning förefaller icke böra tilläggas större vikt, såvida det icke rör sig om hund som visat sig särskilt aggressiv mot människor.[8] Annan form av misskötsamhet som förekommit

[6] Se sålunda M 455/69, M 1240/70 och M 1158/69.

[7] Se exempelvis HP 46 § 1 st. 2 1: 71, 17: 71, 3: 74/75, M 261/69, M 379/70 och M 1370/71.

[8] M 725/69. Jfr HP 46 § 1 st. 2 25: 72/73 (sanitär olägenhet genom katter).

är bristande omsorg om själva lägenheten, exempelvis glömska att stänga vattenkranar. Denna omsorg torde ävenledes få behandlas tämligen liberalt, om det ej rör sig om ofta upprepade förseelser.[9]

I ett ganska säreget fall, där hyresgästen utan hyresvärdens tillstånd dragit in elektriska ledningar och installerat vattenklosett i lägenhet och försvarat sig med att hyresvärden tidigare ej anmärkt på hans på egen bekostnad vidtagna reparationer och förbättringsarbeten, beviljades förlängning. Hyresvärden hade för sin del skött fastighetens underhåll på mindre tillfredsställande sätt.[1]

I många av de nyssnämnda fallen har av hyresgästen begångna förseelser påtalats men avtalet ändock förlängts, varvid emellertid framhållits att de påtalade förseelserna vore ägnade att utgöra en varning som — om rättelse ej skedde — vid nästa uppsägning kunde leda till hyresavtalets upphörande.[2] Liknande uttalanden har gjorts i en del fall där avtalet förlängts men hyrestiden förkortats.[3] I förarbetena har framhållits, att i besittningsförfarande domskälsvis kan antydas, att man förväntar att den försumlige bättrar sig men också att »direkt erinran får anses utesluten».[4]

Ständiga förseningar med hyrans betalning är också ett mycket vanligt exempel från praktiken på en omständighet som kan utesluta förlängning. Särskilt gäller detta, om förseningen påtalats av hyresvärden men hyresgästen fortsatt med försummelsen att i rätt tid betala hyran och särskilt om försummelsen fortsatt efter uppsägning.[5]

[9] M 1243/71.

[1] HP 46 § 1 st. 2 1: 74/75.

[2] Se O 329/72 m.fl. fall.

[3] Se exempelvis M 61/70.

[4] HLS s. 146.

[5] Se HP 46 § 1 st. 2 7: 70 (»i system satt dröjsmål med hyresbetalning»), 3: 74/75 och M 142/72 (under 14 månaders tid hade hyran betalts mellan 10 dagar och 5—6 veckor för sent). Jfr däremot HP 46 § 1 st. 2 23: 72/73 (hyresgästen hade vårdats på sjukhus).

12,7. RIVNINGAR

Det tredje undantaget från besittningsskyddet är de s.k. rivningsfallen enligt 46 § första stycket tredje punkten. Besläktade med dessa fall och reglerade på likartat sätt är sådana fall, då »huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande». I båda fallen är emellertid besittningsskyddet icke ovillkorligen eliminerat, utan en förutsättning är jämväl att hyresavtalets upphörande icke är obilligt mot hyresgästen.

I den tidigare besittningsskyddslagen förefanns icke dylikt villkor. Man torde därvid ha utgått ifrån att rivning regelmässigt skedde antingen av byggnadstekniska skäl, då fastighet med åren kommit att lida av faktiska eller utrustningsmässiga brister, eller av stadsplanetekniska skäl, då ändring av stadsplan krävdes, exempelvis för trafikens skull. Sådana intressen finge ju anses vara av högre valör än en hyresgästs intresse av att få bo kvar. Men under 1950- och 1960-talen var det vanligt att riva fastigheter därför att en nybyggnad gjorde fastigheten mera räntabel för fastighetsägaren. Den tidigare bristande räntabiliteten ansågs i många fall sammanhänga med den fastlåsning av hyrorna som hyresregleringen medförde. Den ökade frekvensen av rivningar på grund av ekonomiska skäl öppnade en utväg för fastighetsägarna att kringgå hyresregleringen till förfång för hyresgästernas besittningsskydd.

Nämnda förhållanden har lett till att man visserligen i den nya lagstiftningen har fasthållit vid att rivning i princip bryter besittningsskyddet, så till vida som någon prövning av en tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet icke skall äga rum, men att å andra sidan flyttningsskyldigheten i dessa fall blir beroende av hyresgästens möjligheter att erhålla annan bostad.[6] Detta kan innebära att hyresgästen i vissa fall icke kan påräkna förlängning, nämligen när någon bristsituation beträffande lägenheter ej föreligger, medan han i andra fall kan hoppas få förlängning. Hans krav kan innefatta provi-

[6] HLS s. 160 ff. Jfr dock lag 1971 om byggnadstillstånd m.m.

sorisk lägenhet i avbidan på återflyttning till ev. nybyggnad, ekonomisk gottgörelse för flyttningskostnader o.d. samt slutligen uppskov med avflyttning eller, om bristsituation föreligger, »annan bostad, med vilken han skäligen kan åtnöjas».[7] Vid lagens behandling i riksdagen yttrade lagutskottet att vid obillighetsprövningen även borde beaktas »styrkan av de skäl, som talar för rivning av huset». Det är ganska oklart, om härigenom principen om att rivning in dubio skall bryta besittningsskydd upphäves. Sannolikt får utlåtandet icke tolkas så, utan det får anses innebära att hyresgästens krav på lämplig ersättningslägenhet eller ekonomisk gottgörelse bör kunna ställas så mycket högre, om fastighetsägarens skäl för rivning är svaga.

Såsom ett visst allmänt undantag från intresseavvägningen anges i motiven det fall, att hyresgästen inflyttat i ett »rivningshus» med öppen blick för risken att behöva flytta därifrån. En vanlig klausul i kontrakt från Göteborg är följande: »Hyresgästen är medveten om att uthyrningen är tillfällig på grund av att fastigheten inom en snar framtid skall rivas eller att hyresvärden skall använda lägenheten till annat ändamål och hyresgäst förbinder sig att avflytta efter uppsägning utan anspråk på annan lokal eller lägenhet eller ersättningsanspråk». Det har gjorts gällande att en sådan klausul skulle vara ogiltig enligt e contrarioslut från 45 § andra stycket men så torde ej vara fallet, då detta lagrum formellt rör överenskommelse att hyresrätt ej skall vara förenad med rätt till förlängning. Givet är att en rivningsklausul i och för sig bör tillmätas avsevärd betydelse, om avtalet vari den stadgas är tämligen nytt och rivningen vid denna tidpunkt tämligen aktuellt.[8] Krav på ersättningslägenhet skulle då icke kunna ställas.

I praktiken torde dock rivningsundantaget icke kommit att tillämpas så strängt för hyresgästen. Har hyresgästen sedan

[7] Jfr här det äldre rättsfallet NJA 1967 s. 125, som emellertid rörde besittningsskydd till lokal enligt besittningsskyddslagen men där redan i dylikt fall godtagbar ersättningslägenhet ansågs vara förutsättning för avtals upphörande i ett fall där rivning föranleds av ändrad stadsplan.

[8] Jfr O 499/72, 1934/72, 3/73 och 5/73.

han inflyttat fått grundad anledning antaga, att rivningen icke är nära förestående utan att han för den närmaste tiden kan inrätta sig för att bo kvar, lär förlängning kunna påräknas, om ersättningslägenhet ej ställes till förfogande. Det kan dock därvid vara rimligt avkorta avtals- och uppsägningstiden.[9]

Enligt departementschefen i Prop. 1974: 150 s. 499 bör numera hänsyn till rivningsklausul tagas i mindre utsträckning än vad som vanligtvis skett. Riktmärket bör vara »att, om hyresförhållandet har varat under en inte alltför kort tid och hyresgästen kommit att uppfatta det som permanent, en rivningsklausul bör kunna frånkännas betydelse». Dessutom borde enligt samma uttalande rivningen vara någorlunda aktuell då rivningsklausulen intogs i kontraktet; sålunda får klausulen icke blott ha intagits »för säkerhets skull».

Den viktigaste frågan att avgöra i rivningsfallen blir oftast om rivning är så nära förestående, att förlängning eller uppskov med avflyttning icke bör medges. Några äldre rättsfall, NJA 1963 s. 188 och 339, som rörde besittningsskyddet till lokaler enligt besittningsskyddslagen, diskuterades mycket på sin tid och synes ha varit vägledande för många överenskommelser i anledning av förestående rivning. Här synes man i det senare rättsfallet ha stannat för att vägra förlängning av hyresavtal även i sådant fall, då rivningstillstånd icke beviljats men av allt att döma kunnat erhållas utan dröjsmål. Det förefaller emellertid som om man i praxis efter de nya bestämmelserna skärpt kraven på rivningens aktualitet under inflytande av yttrande av HLS, att »starka krav» bör uppställas i detta hänseende.[1] Om exempelvis ett halvår kan beräknas återstå till rivningen, torde det vara vanligt att avtalet förlänges, låt vara med korta uppsägnings- och förlängnings-

[9] Se M 304/69, där hyresgästen bott i över tre år på s.k. rivningskontrakt och erbjuden lägenhet ej ansågs behöva godtagas på grund av för hög hyra (nästan den dubbla). Jfr också HP 46 § 1 st. 5 26: 72/73 angående förlängnings- och uppsägningstider vid uppsägning på grund av ändring av brukningsändamålet.

[1] HLS s. 161.

tider.[2] Hänsyn bör här också tagas till den omständigheten att särskilt igångsättningstillstånd eller andra liknande myndighetsbeslut kräves för rivning. I så fall kan utsikten öka att under ytterligare någon tid få avtalet förlängt.[3]

12,8. OMBYGGNADER

Vad ovan sagts äger i tillämpliga delar giltighet, då det gäller större ombyggnad enligt 46 § första stycket fjärde punkten och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande. Olägenheten skall alltså hänföra sig till hyresvärdens möjligheter att verkställa ombyggnad, ej till hyresgästens förhållanden. Hyresvärdens uppfattning, att sådan nämnvärd olägenhet uppstår, skall enligt HLS äga vitsord, om den ej motbevisas. Skillnaden i förhållande till rivningsfallen blir närmast att vissa andra omständigheter vid intresseavvägningen kommer in i bilden. Behöver hyresgästen endast tillfälligt utrymma lägenheten eller kan han kvarbo under ombyggnaden — såsom då ombyggnaden endast avser trappor o.d. — uppstår icke större problem och förlängning kan ske. Kan hyresgästen återflytta med nytt kontrakt efter ombyggnaden, något som ju är vanligare än efter rivning, kan besittningsskyddet få brytas temporärt.[4] Här bör hänsyn tagas till om den hyressänkning och ersättning för skada och intrång, som erbjudes hyresgästen under ombyggnadstiden, är skälig. I åtskilliga fall gäller det också att pröva den provisoriska

[2] Se exempelvis M 375/69, M 658—659/70, M 1077/70.

[3] Se exempelvis M 1209/70 (rivningstillstånd erhållet men igångsättningstillstånd ännu ej beviljat).

[4] I HP 46 § 1 st 4 18:71 har Göteborgs Tingsrätt förlängt en hyresrätt »med tillfälligt avbrott» från den tidpunkt, till vilken avtalet uppsagts, till dess hyresgästen efter ombyggnaden kan flytta tillbaka till fastigheten. Beslutets konstruktion har blivit föremål för viss diskussion (Berg-Sederblad s. 106 och Prop. 1974:150 s. 454) och man har påstått att det skulle varit rimligare att ogilla förlängningen med hänsyn till komplikationer beträffande det nya avtalet. Jfr AB 1257/71 (förlängning ogillades, då den ursprungliga lägenheten »icke fanns kvar») och AB 846/72.

lägenhet som ställes till hyresgästens förfogande. Att hyresvärden på ett tidigt stadium underrättat hyresgästen om ombyggnaden, är också en omständighet som bör tala till hyresvärdens förmån.

De fall där förlängning i praktiken blivit föremål för tvist synes icke ha varit många, förmodligen beroende på att hithörande fall lösts så, att hyresgästen godtagit annan lägenhet eller kunnat bo kvar under ombyggnaden. I en del fall från senare tid har det rört sig om fastigheter, där ägaren från början sökt rivningstillstånd av s.k. ekonomiska skäl men fått avslag och i stället måst inskränka sig till ombyggnad. Därvid har det också ofta gällt hyresavtal med s.k. rivningsklausul.[5] Förlängning på oförändrade villkor bör då i allmänhet icke ifrågakomma. Att hyresvärden hyrt särskilda fastigheter eller lägenheter för att till dessa evakuera hyresgästerna under ombyggnadstid, kan vara ett skäl att avkorta hyres- och uppsägningstid.[6]

Stundom förekommer i de fall då hyresgästen har ringa behov av lägenheten eller ej stadigvarande utnyttjar den, att hyresvärden anser tillfället lämpligt att modernisera lägenheten och för detta ändamål uppsäger avtalet. I sådana fall är det viktigt att fasthålla att hyresvärden, såsom anges i förarbetena, skall ha ett sakligt skäl för uppsägningen och för att disponera lägenheten. Om hyresgästen härvid har ett motintresse att få behålla den, bör förlängning beviljas.[7] Särskilt gäller det att se upp med sådana fall, då hyresvärden rent chikanöst vill företaga ombyggnad för att få anledning uppsäga hyresgästen.

Genom 1974 års lagstiftning har i samband med förslag om ökat boendeinflytande för hyresgäster i 46 § sista stycket tillagts en regel om att hyresgäst, som i samband med ombyggnad avträder sin lägenhet eller del därav, skall om möjligt

[5] Se HP 46 § 1 st. 4 8: 70. Jfr M 1242/71 (förlängning avslagen trots att tillstånd till ombyggnad ej sökts).

[6] Se HP 46 § 1 st. 4 9: 70.

[7] Se sålunda M 1124/72 (uttalande av Malmö Tingsrätt) och M 1485/72. Jfr HLS s. 138.

beredas tillfälle hyra likvärdig lägenhet i huset efter ombyggnaden. Det kan givetvis vara svårt för hyresnämnd att sanktionera en sådan »återflyttningsrätt». I motiven rekommenderas emellertid hyresnämnd att i besittningsskyddstvist alltid upptaga frågan härom och att söka få hyresvärden att i skriftlig handling, ev. vid avtalsvite, bereda hyresgästen tillfälle att sluta nytt hyresavtal, innan han hyr ut till annan, samt att taga stor hänsyn till hyresvärdens inställning till återflyttandet vid billighetsprövningen i förlängningsfrågan.[8]

I vissa fall av ombyggnad kan det också uppstå en konkurrenssituation mellan olika hyresgäster, så till vida som somliga hyresgäster får kvarbo under ombyggnaden medan andra måste avflytta. I allmänhet får här hyresvärdens önskemål om vilka som skall flytta tilläggas vitsord. Föreligger särskilda skäl antaga att hyresvärden velat gynna någon hyresgäst på bekostnad av andra i strid mot vad som byggnadstekniskt är lämpligt, kan dock anledning finnas frångå hyresvärdens uppfattning.

I samband med införandet av den nya regeln 1974 har hyresnämnderna rekommenderats att i ombyggnadsfallen företa samtliga förlängningsärenden i ett hus till gemensam handläggning. Det uttalas därvid, att de hyresgäster som bott längst bör få företräde till återflyttning och att de som får stå tillbaka bör få rätt till återflyttning i andra hand, dvs. då någon med företräde icke utnyttjar sin rätt.[9] En alltför detaljerad reglering kan dock här medföra svåra problem.

12,9. BOSTADSÄNDAMÅLS UPPHÖRANDE

Till de sistnämnda två grunderna för besittningsskyddets upphävande ansluter sig grunden enligt 46 § första stycket femte punkten, att lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Omläggning kräver stundom till-

[8] Prop. 1974: 150 s. 496.
[9] Prop. 1974: 150 s. 497.

stånd av hyresnämnd och av byggnadsnämnd.[1] Synpunkterna torde här också bli liknande dem, som anlägges i de förra fallen. Detta skulle innebära, att »det ändamålsenliga och lämpliga» i det nya användningssättet i princip icke skulle beaktas vid besittningsskyddsfrågans avgörande.[2] Å andra sidan skall det dock ske en intresseavvägning mellan hyresvärdens behov att genomföra en omläggning och hyresgästens intresse att erhålla annan bostad. I propositionen nämnes här två fall, där uppsägningen av hyresgästen skulle vara obillig, nämligen när omläggningen sker i syfte att sätta hyresgästens besittningsskydd ur spel och när den sker för att öka fastighetens avkastning men hyresgästen är beredd ta på sig den högre hyra, som skulle ge hyresvärden den högre avkastningen. I betraktande särskilt av vad lagutskottet yttrat i rivningsfallen, nämligen att vid skälighetsprövningen bör beaktas styrkan av de skäl som talar för rivning, förefaller det som om hyresgästen i omläggningsfallen bör kunna kräva att hyresvärden framlägger starka skäl för omläggningen. I de flesta fall — och icke blott i de i propositionen nämnda — torde därför förlängning böra ske.[3] Detta motiveras också med att något allmänt intresse vid sidan av hyresvärdens privata icke ligger bakom omläggningsfallen på samma sätt som bakom rivningsfallen. Även kraven på omläggningens aktualitet bör ställas högre. Om myndighets tillstånd kräves för omläggningen bör klar upplysning därom erfordras. Om förlängning beviljas, förkortas ofta uppsägnings- och förlängningstider. I ett dylikt fall, där avtalets upphörande berodde av om ersättningslägenhet kunde ställas till förfogande, bestämdes att om avtalet ej upphört före viss dag, uppsägnings- och förlängningstiderna skulle återgå till de tidigare.[4]

[1] Lag 1973 med särskilda hyresbestämmelser för vissa orter § 3.

[2] Jfr Prop. 1968: 91. Bih. A s. 92.

[3] Jfr dock HP 46 § 1 st. 5 10: 70 (förlängning avslagen, då lägenheten endast utnyttjats av hyresgästen som replipunkt vid affärsresor) och 4: 74/75 (förlängning avslagen, då lägenheten skulle omändras till samlingslokal och av hyresgästen ej utnyttjades hela året).

[4] HP 46 § 1 st. 5 26: 72/73.

12,10,1. EN- OCH TVÅFAMILJSHUS

I 46 § första stycket sjätte punkten ges en särbestämmelse, avseende en- och tvåfamiljshus samt lägenheter som upplåtaren innehar med bostadsrätt. I fråga om dessa hyresobjekt finns icke anledning att ha lika starkt besittningsskydd som enligt generalklausulen i tionde punkten. Orsaken härtill är att lägenheter i dem oftast förvärvas för att ägaren-hyresvärden skall nyttja dem som egen bostad. Vad särskilt angår tvåfamiljshus föreligger ofta den situationen att ägaren bebor ena lägenheten och så småningom vid behov vill utöka sin bostad med den andra, som blott varit uthyrd tills vidare. Även om denna sistnämnda lägenhet varit avsedd för permanent uthyrning och begagnats därtill, föreligger beträffande denna ändå icke anledning till ordinärt besittningsskydd, eftersom en förlängning i sådana fall på grund av närboendet kan leda till missämja mellan hyresvärd och hyresgäst. Även i sådana fall där hyresvärden icke avser att tillgodose sitt eget bostadsbehov utan genom försäljning av huset eller bostadsrätten vill tillgodogöra sig det ekonomiska värdet, är ett svagare besittningsskydd för hyresgästen motiverat, eftersom en försäljning till rimligt pris oftast är svår eller omöjlig att genomföra, om icke köparen kan disponera lägenheten eller lägenheterna.

Efter denna bakgrund såsom förklaring till det svagare besittningsskyddet gäller det först att besvara frågan, vad som förstås med en- och tvåfamiljshus. Enligt HLS skall det avgörande vara husets funktioner och karaktär som helhet.[5]

Det gäller här framför allt att avgöra vilken betydelse det har att huset utöver familjebostadslägenhet eller familjebostadslägenheter innehåller också lokaler eller enkelrum. Rör det sig därvid om en självständig tämligen dominerande lokal, exempelvis inrättad för kaférörelse, torde stadgandet icke vara tillämpligt. Om huset innehåller en lokal och en bostadslägenhet, som uthyres till den som driver rörelse i lokalen, bör

[5] Hedfeldt s. 313 synes i fråga om lägenhet, som skall anses medföra familjebostads karaktär, vilja skilja mellan ett rum med kök och ett rum med kokvrå. Det synes tveksamt om denna distinktion är hållbar.

det komma an på om lokalen och bostaden kan utnyttjas oberoende av varandra. Är så fallet, exempelvis om lokalen och bostaden ligger i olika plan och har olika ingångar, är det tveksamt om stadgandet blir tillämpligt. Här bör då husets funktion tillmätas betydelse. Har det icke uppförts för att huvudsakligen tjäna familjebostads ändamål, kan stadgandet knappast tillämpas.[6] I och för sig bör emellertid icke den omständigheten, att huset innehåller också en lokal, hindra tillämpningen.[7]

Ofta förekommer att ett tvåfamiljshus innehåller ytterligare utrymmen som begagnas för bostadsändamål, utöver de två familjebostäderna. Det uppstår då fråga om dylika utrymmen utesluter stadgandets tillämpning. Har exempelvis en fullt självständig lägenhet med egen ingång inrättats i huset och längre tid varit uthyrd som sådan, innebär detta oftast att huset mister sin karaktär av tvåfamiljshus.[8] Det hjälper därvid icke att lägenheten i fråga t.ex. genom återupptagande av igensatt dörr etc. kan återförenas med sin moderlägenhet till en större lägenhet. Men då anordningarna för avdelning av den tredje lägenheten varit helt provisoriska, exempelvis då en vind inretts till en lägenhet utan skafferi och toalett eller till enkelrum, som uthyres med gemensam kokvrå och toalett, bör huset betraktas som tvåfamiljshus.[9] Omvänt räcker det icke med sammanslagning av flera lägenheter i ett hus till två, om sammanslagningen icke kan betraktas såsom mera permanent.[1]

[6] Se sålunda 46 § 1 st. 6 2: 71 (hyresgästen, som drev TV-affär här uppsagd endast såvitt angick bostadslägenheten, men hyresgästens ansökan om förlängning dock bifallen, bl.a. emedan bostaden ansågs avsedd för idkaren av affärsrörelsen, vars verksamhet skulle bli störande för annan innehavare av bostadslägenheten).

[7] M 282/69. Jfr också HP 46 § 1 st. 6 13: 70.

[8] HP 46 § 1 st. 6 11: 70 och 46 § 1 st. 6 och 10 21: 74/75 (fyra lägenheter med godtagbara kök och vattenklosetter).

[9] Se exempelvis M 1202/70, AB 2524/71 och AB 1424/72 (i sista fallet fanns i källaren en dubblett och ett enkelrum med »primitiv» kokvrå men i följd av »bristen på sanitära installationer» ansågs huset dock som tvåfamiljshus) samt HP 46 § 1 st. 6 7: 74/75 (dubblett, som saknade kök, vatten och avlopp, betraktades ej som självständig familjelägenhet).

[1] Jfr M 282/69 (det rörde sig här om tre lägenheter, av vilka två, som disponerades av fastighetsägaren, var i olika plan).

Viss tveksamhet kan de moderna radhusen vålla. I ett rättsfall rörande tillämpning av besittningsskyddslagen, som ju undantog en- och tvåfamiljshus från rätten till nytt hyresavtal, har radhus icke ansetts hänförligt till dylika hus.[2] Som motivering härför anförde den i sista instans dömande Hovrätten, att huset hade vissa anläggningar gemensamma med ett flertal därmed sammanbyggda hus, att husen tillsammans ansetts som flerfamiljshus vid behandling av frågan om statliga lån samt att samtliga lägenheter i byggnadskomplexet vore avsedda till uthyrning, om än inom en begränsad personkrets.

Emellertid har byggnadsutvecklingen på ifrågavarande område lett till att i flertalet radhuskomplex de olika husen blivit ganska oberoende av varandra. Sålunda är det vanligt, att separata trappuppgångar leder till de olika bostadslägenheterna i husen. Frågan blir då om de gemensamma anordningar, som är utmärkande för radhus, skall medföra att radhuset anses såsom flerfamiljshus. Det torde här framför allt röra sig om gemensamma värmeanläggningar, vilkas utnyttjande emellertid kan säkras genom servitutsavtal. Förekomsten av sådana anläggningar kan därför icke i och för sig tillmätas betydelse. I dylika fall lär grunderna för ifrågavarande stadgande, nämligen att huset tillkommit såsom bostad åt ägaren och måste friställas vid försäljning samt att slitningar i tvåfamiljshus kan uppkomma mellan ägaren och innehavaren av den andra lägenheten, vara tillräckliga skäl för att tillämpa stadgandet.[3]

En omständighet som rent generellt kan medföra en ändrad bedömning är att lägenheten i en- eller tvåfamiljshusen av ägarna uthyres rent affärsmässigt. Det finns då ingen anledning att beröva hyresgästerna ett mera fast besittningsskydd.[4] Att det vid försäljning av husen kan visa sig, att priserna blir

[2] SvJT 1961 rf s. 3.

[3] Se exempelvis O 855—856/72.

[4] Se härom HLS s. 167. Jfr dock HP 46 § 1 st. 6 5: 74/75 rörande »Gula villan» å Norra Djurgården. Här ansågs p. 6 tillämplig i Stockholms Tingsrätt, då hyresobjektet ingick i ett komplex av byggnader, avsedda för ägarens familj och icke för affärsmässig uthyrning. Jfr också uttalande i HP 46 § 1 st. 10 13: 74/75 (villafastighet).

lägre, om lägenheterna icke kan friställas, torde vara en konsekvens som hyresvärden får räkna med i sina affärsmässiga kalkyler.

Det lär dock icke alltid vara så lätt att avgöra om det föreligger rent affärsmässig uthyrning eller ej. Gör hyresvärden sannolikt att han vill disponera någon av lägenheterna i en- eller tvåfamiljshus för egen bostad, torde han vara berättigad till den förmånligare ställning det här avsedda stadgandet ger honom om han ej kan disponera lägenhet i annat av sina hus. Den omständigheten att exempelvis ingen av lägenheterna i ett tvåfamiljshus *är avsedd* för ägarens begagnande kan icke beröva honom denna rätt.[5]

12,10,2. BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER

Jämställda med lägenheter i en- och tvåfamiljshus är lägenheter som innehas med bostadsrätt. Även i detta fallet är det ju liksom beträffande enfamiljshus fråga om lägenheter som förvärvas för att bereda bostad åt förvärvaren. Samma synpunkter har man enligt förarbetena[6] att anlägga i fråga om hyresrätter som är förenade med andelsrätter och där andelsägaren vill återtaga lägenheten. Dock bör här också generalklausulen i tionde punkten åberopas.

I fråga om lägenheter upplåtna med bostadsrätt kan det ibland vara tvistigt vem som skall betraktas som hyresvärd. Det har förekommit att en bostadsrättsförening förvärvat ett hyreshus, där en hyresgäst bebor en lägenhet enligt ett tidigare hyreskontrakt, gällande mot föreningen, och att föreningen sedermera upplåtit bostadsrätt till lägenheten. Under sådana förhållanden uppstår icke utan vidare något hyresförhållande mellan hyresgästen och den som erhållit bostadsrätten. Konkurrensen dem emellan blir att bedöma enligt nuvarande JB

[5] Jfr HP 46 § 1 st. 6 14: 70. Det gällde här uppsägning av hyresgäster i möblerade rum i enfamiljshus som ej utgjort bostad för ägaren. Förlängning medgavs ej, men här utan åberopande av p. 6. Skäl för avslag synes här ha förelegat redan med stöd av generalklausulen i p. 10.

[6] HLS s. 207. Se t.ex. HP 46 § 1 st. 6 20 och 10 14: 74/75 (hyresgästen ovetande).

7: 22. Att hyresgästen i sådana fall efter anmodan erlagt hyran till den, som erhållit bostadsrätten, får in dubio icke anses innebära att hyresgästen godtagit denne som hyresvärd. Hyresvärd blir i dylika fall fortfarande föreningen, vilken som sådan icke har bostadsbehov.[7] I sådana fall, då hyresnämnd ansett sig kunna pröva frågan om förlängning under förutsättning att hyresförhållande föreligger mellan parterna, har bedömningen skett efter de grunder, som gäller mellan en fastighetsägare och dennes hyresgäst och sålunda icke efter de grunder som skolat gälla mellan upplåtare, som innehar lägenhet med bostadsrätt, och dennes hyresgäst. Det fastare besittningsskyddet har alltså i sådana fall ansetts skola gälla.[8]

12,10,3. AVVÄGNINGEN I SISTNÄMNDA BÅDA FALL

Det återstår nu att bestämma om och på vilket sätt en närmare intresseavvägning skall göras enligt stadgandet. Att besittningsskyddet är svagare anges i stadgandet så, att hyresgäst ej har rätt till förlängning när »upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta». I första hand gäller det alltså att fastslå, att upplåtaren har ett intresse att bosätta sig själv i lägenheten eller ett intresse att få den friställd för att utvinna ett större värde vid försäljning. Men genom att upplåtarens intresse tydligen icke skall medföra att avtalet skall upphöra obetingat, utan endast då hyresgästen *skäligen* bör flytta, finnes här tydligen utrymme för en viss intresseavvägning. Hyresgästens skäl skall emellertid givetvis icke beaktas i samma utsträckning som enligt den allmänna generalklausulen i punkt 10. Den närmare innebörden härav är dock ingalunda lätt att utreda.

[7] Se HP 46 § 1 st. 6 15: 70. (Målet avgjort av Stockholms Rådhusrätt.)

[8] Se sålunda HP 46 § 1 st. 6: 3—4: 71, 6: 74/75 och 8: 74/75 (liknande förhållanden). Jfr AB 2541/71 (mot hyresgäst i ombyggnadshus, som erhållit förkortad uppsägnings- och hyrestid, har ansetts kunna åberopas, att den ursprungliga hyresgästen, ett bolag, skulle göra förlust om bostadsrätt ej finge upplåtas till lägenhet av den bostadsrättsförening, som köpt fastigheten av bolaget).

Vad upplåtarens intresse att själv bosätta sig i lägenheten beträffar, skall det i och för sig räcka med att upplåtaren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten.[9] Att han har möjlighet att lösa sin bostadsfråga på annat sätt saknar väl numera ej helt betydelse. I princip skall dock hyresförhållandet i sådana fall upplösas. De fall då hyresgästen »skäligen» icke bör åläggas flytta skulle väl därmed inskränka sig till sådana, då han icke erhållit skäligt rådrum vid uppsägningen av avtalet.

Det är dock tveksamt om man i praktiken vill tillämpa stadgandet så strängt till hyresvärdens fördel.[1] Ofta synes förekomma, att även då hyresvärden klart deklarerar sin avsikt att bosätta sig i lägenheten, hyresnämnd eller domstol visserligen förklarar att hyresgästen bör flytta men dock formellt förlänger hyresförhållandet, om än med förkortad uppsägningstid eller förlängningstid. Vanligt är en förkortning av förlängningstiden från ett år till sex månader. Något fixerande av avflyttningsdag sker alltså ej. Framför allt inträffar detta då hyresvärden vid hyresavtalets ingående fällt yttranden, som tytt på att hyresgästen skulle få behålla lägenheten en längre tid, eller hyresgästen eljest trott sig skola få behålla den och hyresvärden måste ha insett detta.[2] I detta hänseende har exempelvis förekommit, att man tillmätt betydelse åt en hyresgästs rättsvillfarelse rörande besittningsskyddet vid hyresavtalets ingående.

[9] HLS s. 166. Det heter där, att hyresvärdens intresse att upplösa hyresförhållandet skall beaktas på så sätt, att hyresgästen icke skall vara berättigad till förlängning, om »uthyraren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten samt har tillkännagivit denna avsikt i så god tid före den påyrkade avflyttningen, att hyresgästen haft skäligt rådrum att skaffa annan bostad».

[1] Jfr Prop. 1973: 23 s. 124.

[2] HP 46 § 1 st. 6 12: 70 (hyresvärden hade erhållit bostadsrättslägenhet genom testamente; hyresgästen hade i samband med kontraktets tecknande uppsagt en tidigare bostad i samma hus och trott att han skulle få samma besittningsskydd till den nya lägenheten som till den förra), 9: 71 (hyresgästen hade förutsatt att han skulle få disponera bostaden för varaktig bosättning och tidigare tillåtit hyresvärden genom byte disponera även en av honom ägd bostadsrättslägenhet) och 2: 72—73 (hyresvärden ville inflytta i lägenhet, då han skulle gifta sig; hyresgästen hade räknat med besittningsskydd enligt äldre lag).

Men även där hyresgästen fått vetskap om hyresvärdens avsikter i relativt god tid, förekommer det att man ej nöjer sig med att ge rådrum i form av långt framskjuten flyttningsdag utan att man förlänger avtalet formellt, låt vara med kortare förlängningstid. Ofta åberopas då bostadssituationen härför och i beslutet förklaras förkortningen av hyrestiden utgöra en »förberedelse till avtalets upplösning». Stöd härför kan hämtas från förarbetena.[3] Det talas där om att intresseavvägningen mellan parterna bör »ske efter en vid skala, där dels hyresgästens vetskap om hyresvärdens avsikter, dels bostadssituationen ger utslag», samtidigt som det förklaras att »riktpunkten bör vara, icke såsom vid 'normala' hyresavtal, att hyresgästen skall få sitta kvar, utan att hyresförhållandet skall upplösas».[4]

Fallen från praxis på ifrågavarande område rör till stor del bostadsrättslägenheter och synes ofta föranleda betydande meningsskiljaktigheter i hyresnämnder och domstolar och mellan de olika instanserna inbördes. I ett typfall som slutligen avgjordes i hovrätt hade en hyresgäst,som bebott en bostadsrättslägenhet ca sju år, blivit uppsagd av sin hyresvärd, som tre år före uppsägningen förvärvat bostadsrätten.[5] För uppsägningen åberopades till en början rent ekonomiska skäl. Vederbörande hyresnämnd förlängde avtalet med sex månaders förlängningstid. Beslutet fastställdes av rådhusrätt under framhållande av den långa boendetiden. Svea Hovrätt, där domen överklagades, avslog framställningen om förlängning och meddelade endast uppskov med avflyttning ca 5 månader. Det må emellertid anmärkas, att hyresvärden i Hovrätten synes ha ändrat sina skäl för uppsägningen och därstädes åberopade intresse av att själv disponera lägenheten, sedan han av ekonomiska skäl nödgats sälja en annan av honom disponerad

[3] HLS s. 167, HP 46 § 1 st. 6 19: 71.

[4] Se t.ex. HP 46 § 1 st. 6 20: 74/75 (hyresgästen kunde enligt Hovrätten icke helt jämställas med vanlig bostadshyresgäst; avtalet förlängdes dock med tre månaders uppsägningstid och ett års förlängningstid).

[5] HP 46 § 1 st. 6 5: 71. Jfr härmed 7: 71 där meningarna i Hovrätten var delade (hyresgästen hade bebott lägenheten över 20 år men syntes begagna den blott för övernattning, men det var ej klart, om han kunde erhålla erbjuden, likvärdig lägenhet). Majoriteten förlängde avtalet.

bostadsrättslägenhet.[6] Avgörandet att upplösa hyresförhållandet synes ligga i linje med uttalandena i förarbetena. Observeras bör dock, att i Hovrätten dels företetts ett intyg att hyresgästen i händelse av flyttning skulle erbjudas modern lägenhet av bostadsförmedling och dels åberopats att hyresgästen en gång tidigare uppsagts.

Gentemot detta fall bör ställas de fall, då hyresvärden icke avser att disponera lägenheten själv utan för någon annans räkning vill friställa den eller vill ha fria händer att sälja fastigheten. Ett exempel på det förra fallet är följande.[7] Hyresvärden hade uppsagt den som hyrde ena våningen i ett tvåfamiljshus för att hans dotter skulle kunna inflytta i denna våning och därigenom komma närmare sin mor, som bodde i den andra och behövde vård såsom handikappad. Hyresgästen hade bott lång tid i lägenheten och »vuxit in i miljön». Stockholms Tingsrätt och Svea Hovrätt förlängde hyresavtalet men anmärkte att om hyresmarknaden varit någorlunda balanserad, hyresgästens intresse fått vika. Härefter åberopades yttrande i förarbetena, att om hyresvärden ej gör sannolikt att han skall disponera lägenhet av uthyrningskaraktär i tvåfamiljshus själv, »bör hyresgästen ha ett relativt starkare skydd än eljest».[8]

I förarbetena uttalas även, att »motsvarande synpunkter kan anläggas på det fall, att huset eller bostadsrätten skall säljas». Här kan emellertid inträffa, att hyresvärden mer eller mindre befinner sig i ett tvångsläge. Särskilt när bostadsrätten tillhör ett dödsbo kan försäljning ofta te sig nödvändig för genomförande av arvskifte etc. Det förefaller emellertid som om praxis — i varje fall om man bortser från Göteborgsområdet — även i sådana fall skulle vara liberal med formella beslut om förlängningar. Till stöd härför åberopas då oftast bostadssituationen, i händelse nu godtagbar annan lägenhet ej ställes till

[6] Att rätt till bostadsrättslägenhet från början förvärvats i annat syfte än att bereda rättighetsinnehavaren bostad har ej ansetts spela någon roll. Se HP 46 § 1 st. 6 8: 71 (hovrätt).

[7] AB 4236/70.

[8] HLS s. 166.

hyresgästens förfogande. Vissa exempel härpå kan anföras. I ett sådant fall var hyresgästen tidigare uppsagd men hade bott i lägenheten över 30 år. Då godtagbar bostad ej ställts till hyresgästens förfogande, förlängde Stockholms Tingsrätt hyresavtalet med »som en förberedelse till en blivande upplösning» förkortad hyrestid. Hyresnämnden hade velat upplösa avtalet.[9] I ett annat fall, där dödsbo, som var innehavare av en bostadsrättslägenhet, önskade sälja denna för att kunna genomföra arvskifte och där hyresgästen bebott lägenheten nästan lika länge som i förra fallet, förlängdes också avtalet, här under beaktande av att hyresgästen ej tidigare blivit uppsagd och saknade tillgång till annan godtagbar bostad. I detta fall var dock hyrestiden redan nedkortad till en månad med en månads uppsägningstid.[1]

I en grupp av fall framstår det som särskilt klart att avtalet bör upplösas. Detta gäller framför allt, när hyresvärdens avsikt att förfoga över lägenheten sedan länge stått klar för hyresgästen, exempelvis genom att denne tidigare blivit uppsagd en eller flera gånger. I ett fall rörande en möblerad bostadsrättslägenhet hade som avtalsförutsättning i kontraktet angivits att hyresgästen »iakttog träffad överenskommelse om uppsägning och avflyttning».[2] Hyresgästen hade sedan länge varit varskodd att hyresvärden ville inflytta i lägenheten, avtalet hade tidigare uppsagts och hyresgästen erbjudits åtskilliga lägenheter av bostadsförmedlingen. I ett annat fall, också rörande en bostadsrättslägenhet, synes uppsägningen ha skett för att

[9] HP 46 § 1 st. 6 6: 71. Se också 46 § 1 st. 9 27: 70, 6 20: 71, 9 (6) 22: 71, 6 8: 74/75, M 1171/70, 1645/71 och O 8/72 (i senare fallet hade hyresgästen bekostat hel reparation av lägenheten). Häremot M 1022/71, där fastighet sålts med förbehåll om friställande av förhyrd lägenhet och hyresavtalet beträffande denna ej förlängdes.

[1] HP 46 § 1 st. 6 5: 72/73. Jfr M 563/71 (här vägrade Malmö Tingsrätt och Hovrätten över Skåne och Blekinge förlängning för en hyresgäst med 16 års boendetid då det ej var illojalt, att hyresvärden sökt frigöra sitt i bostadsrätten bundna kapital).

[2] HP 46 § 1 st. 6 3: 72/73 I. Jfr även 3: 72—73 II (avtalet tidigare uppsagt).

skaffa hyresvärden större avkastning av kapital.[3] Vid sin inflyttning hade hyresgästen överlåtit hyresrätten till en av honom då innehavd lägenhet till vissa släktingar till hyresvärden, från vilka han övertagit hyresrätten. Hyresvärden hade bekommit bostadsrätten genom arv efter sin moder efter hyresgästens inflyttning. Stockholms Tingsrätt hade med hänsyn till nämnda förhållande förlängt avtalet men Svea Hovrätt lämnade ansökan om förlängning utan bifall. Hyresavtalet hade här uppsagts två gånger tidigare och hyresgästen hade av socialnämnden i kommunen förklarats berättigad till pensionärsbostad.

12,11,1. HYRESUPPLÅTELSER I FÖRENING MED TJÄNST. ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Ett av de viktigaste undantagen från det reguljära besittningsskyddet avser bostäder, upplåtna i anslutning till anställning, antingen av arbetsgivaren eller också av en annan för arbetsgivarens räkning. Man talar i dylika fall om kopplade avtal. Det typiska för sådana avtal är en s.k. avflyttningsklausul, dvs. en klausul att hyresförhållandet skall upphöra när anställningen upphör.[4] Det är tydligt att det i dylika fall icke är lika motiverat med ett starkt besittningsskydd som i normala fall, eftersom hyresvärden — arbetsgivaren kan ha ett behov att förfoga över lägenheten för efterträdaren i tjänsten.

Detta behov kan emellertid vara större eller mindre i olika fall. I vissa fall är det nödvändigt att tjänsteinnehavaren förfogar över lägenheten, exempelvis vid vissa bevakningssysslor. Inom den offentliga sektorn tar sig detta ibland uttryck i det förhållandet att tjänsten förenas med bostadstvång. I andra fall åter är det kanske ej nödvändigt men i varje fall lämpligt

[3] HP 46 § 1 st. 6 4: 72/73. Se även M 87/69 (hyresgästen varskodd sedan två år).

[4] Även om icke klausulen inryckts i kontraktet kan den tillerkännas verkan, om hyresgästen varit medveten om hyresvärdens förutsättning därom. Se O 95/72.

att tjänsteinnehavaren är lätt tillgänglig i en bostad i närheten av arbetsplatsen för att han på ett praktiskt sätt skall kunna sköta tjänsten. Slutligen förekommer fall, där det, särskilt i tider med bostadsbrist, är av betydelse för exempelvis företags rekrytering av arbetskraft att företagen kan erbjuda bostäder i närheten av arbetsplatsen. Särskilt gäller detta på mindre orter med en industri eller annat företag, som till väsentlig del äger bostadsbeståndet på orten.

Före 1968 års ändringar i hyreslagstiftningen skildes mellan tjänsteavtal och hyresavtal. De förra ansågs falla utanför hyreslagens och hyresregleringens regler. Gränsen var emellertid mången gång ytterligt svår att draga. HLS nämner, att gränsdragningen skett huvudsakligen efter två principer, funktionsprincipen, som tar sikte på rättshandlingens huvudsakligaste syfte, och överviktsprincipen, som söker bestämma momenten av tjänst i avtalet och härefter tillämpar hyresregler å bostadsupplåtelsen, i den mån icke tjänstemomentet är helt dominerande.[5] Skillnaden mellan dessa båda principer bör säkerligen icke överdrivas.[6]

I det speciella fallet måste konkret avgöras om en viss hyresrättslig regel skall tillämpas å avtalet. En betydelsefull sådan regel är den tvingande regeln om besittningsskydd, motiverad av sociala synpunkter. Om skäl föreligger för tillämpning av denna regel i det speciella fallet, talar ofta samma skäl för att andra betydelsefulla hyresregler, exempelvis regler om hyressättning, också bör tillämpas. Hur avtalet betecknas blir en sekundär fråga. Avtalets rubricering av parterna kan aldrig i och för sig bli avgörande men kan få en viss betydelse i den mån parternas förutsättningar vid avtalets ingående får betydelse för tillämpliga regler.

[5] HLS s. 169 ff. Se i detta sammanhang också det ledande rättsfallet NJA 1962 s. 554, där avtal beträffande en fastighetsskötare, vars lön väsentligen översteg hyresvärdet av bostaden, bedömdes som tjänsteavtal med motivering att fastighetsskötaren borde bo i fastigheten för att på ett praktiskt sätt kunna sköta sitt arbete.

[6] Se om gränsen mellan hyresavtal och arbetsavtal närmare ovan s. 11 ff.

Eftersom nu gränsen visat sig så svår att dra och, såsom HLS uttrycker saken, tjänstebostadsbegreppet är teoretiskt oklart och i praxis ej tillfredsställande löst, stannade HLS för att inrycka även alla kopplade avtal under hyreslagens reglering.[7] I JB 12: 1 första stycket andra punkten stadgas sålunda att kapitlet gäller även om lägenheten upplåtes genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal. Härmed har man eliminerat skillnaden mellan — enligt HLS:s terminologi — tjänstebostäder, som icke varit underkastade hyresregler, och personalhyresbostäder, för vilka hyresregler gällt. En bitanke torde därvid ha varit att utvidga besittningsskyddet till ytterligare kategorier hyresgäster med kopplade avtal. Detta har motiverats med att antalet kopplade avtal skulle komma att öka i framtiden, varför med de tidigare reglerna allt flera bostäder hade kommit att undandragas från besittningsskydd.

Emellertid har ändock en differentiering gjorts i 46 § beträffande olika slag av kopplade avtal. Beror hyresförhållandet av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av annan anställning av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, får hyresgästen enligt punkt 7 icke något besittningsskydd utan endast uppskov med avflyttning. Denna kategori kan lämpligen benämnas »kvalificerade tjänstebostäder». Detsamma gäller också generellt om anställning inom lantbruket. Det *kan* också gälla fastighetsskötare med exempelvis lägenheter försedda med särskilda anordningar för tjänsten.

Enligt 1968 års lagstiftning gällde det också generellt anställningar för skötsel och tillsyn av fastighet.[8] I 1973 års ändringar har emellertid för dessa fall — i den mån de ej måste hänföras till punkt 7 — införts ett relativt besittningsskydd

[7] HLS s. 194.

[8] Angående gränsdragning se bl.a. HP 46 § 1 st. 7 9: 74/75 (åtagande att utöva vanlig tillsyn av fastighet utan ersättning medförde ej att sådan anställning ansågs föreligga) och 10: 74/75 (sådan anställning ansågs föreligga då kontraktet innehöll viss fastighetsskötareklausul oberoende av reducering av hyran).

genom punkt 8 i ny lydelse. Hyresgästen har sålunda skyldighet att flytta vid anställningens upphörande endast om det ej är obilligt mot honom att även hyresförhållandet upphör. Denna ändring har motiverats med »att det äldre systemet med särskilda portvaktslägenheter i huvudsak har upphört och att därför sambandet mellan anställningen och bostaden har tunnats ut väsentligt».[9]

Efter denna ändring har ifrågavarande hyresgäster med fastighetstjänster erhållit samma relativa besittningsskydd som hyresgäster i allmänhet, vars hyresförhållande beror av anställning och icke varat längre än tre år. Det starkaste relativa besittningsskyddet i detta sammanhang tillkommer hyresgäster i allmänhet, vars hyresförhållande beror av anställning, då hyresförhållandet varat längre än tre år. För brytande av deras besittningsskydd kräves, att hyresvärden har synnerliga skäl att upplösa hyresförhållandet. Reglerna om hyresgäster med fastighetstjänster, som först återfanns i punkt 7, har genom 1973 års ändringar flyttats till punkt 8.

Om man bortser från bostäderna med bostadstvång i offentlig tjänst och bostäder inom lantbruket, gäller det alltså här i första hand att pröva hyresvärdens intresse att förfoga över lägenheten och därefter att företaga en intresseavvägning.[1] I fortsättningen skall härvid till särskild behandling upptagas den betydelsefulla treårsregeln.

Om hyresvärdens allmänna intresse heter det i motiven, att hyresvärden skall ha ett sakligt skäl för sitt anspråk. Därmed skulle i ifrågavarande fall förstås, att han har intresse att förfoga över lägenheten just för annan anställds räkning.[2] Till en början kan härvid undantagas sådana fall då hyresvärden blott vill tillgodose en annan anställd med en bättre lägenhet

[9] Prop. 1973: 23 s. 122.

[1] Prövning av lantbruksbostäders behövlighet för tjänsten skall ej äga rum. Detta bör dock ej gälla, om lantbruk skall bedrivas kreaturlöst, så att bostad för kreatursskötare ej behövs. Se HP 46 1 st. 7 12: 71.

[2] Härmed kan jämställas att han själv ämnar bosätta sig där för att fullgöra vissa sysslor för vilka lägenheten är tjänlig, exempelvis fastighetsskötarsysslor.

än denne redan har inom hyresvärdens företag och omflyttningen icke heller indirekt får betydelse för rekryteringen till hyresvärdens företag i enlighet med vad nedan närmare utvecklas. Ett relevant intresse förefinns däremot *dels* då lägenheten behövs för att viss tjänst skall kunna fullgöras på ett praktiskt sätt och *dels* då detta visserligen icke är händelsen men hyresvärden har behov av lägenheten för att kunna rekrytera arbetskraft till sitt företag.

Intresset kan i hithörande fall vara större eller mindre. Det kan sålunda vara oundgängligen nödvändigt att lägenheten bebos av den person som skall fullgöra tjänsten, exempelvis vid vissa övervaknings- och bevakningstjänster (s.k. kvalificerade tjänstebostäder).[3] Besittningsskyddet blir då såsom redan förut nämnts absolut enligt punkt 7, men eljest relativt enligt punkt 8, om det gäller anställning för skötsel och tillsyn av fastighet, resp. punkt 9, om det gäller annan anställning.

Vid det relativa besittningsskyddet gäller det att pröva om intresset är tillräckligt stort. Beträffande lägenheter som är särskilt tjänliga för viss tjänst eller syssla, skall mot varandra vägas olägenheten för hyresvärden att icke få disponera bostaden och olägenheten för hyresgästen att behöva flytta. Beträffande lägenheter som har betydelse ur rekryteringssynpunkt får hyresvärdens intresse att disponera över dem anses vara av lägre valör än beträffande lägenheter av det förra slaget. Hans intresse kan växla. På vissa, företrädesvis mindre orter, där bostadsbeståndet till övervägande del äges av hyresvärdens företag, kan det vara av största intresse för hyrevärden att få lägenheten friställd för ny arbetstagare, när hyresgäst lämnar sin anställning. På andra orter med s.k. differentierad bostadsmarknad är hyresvärdens intresse icke lika starkt, eftersom han här kan ha möjlighet att skaffa bostäder åt sina anställda på den allmänna bostadsmarknaden. Även i sistnämnda fall kan emellertid förhållandena vara sådana att hyresvärdens intresse blir mera beaktansvärt, exempelvis om hans företag befinner sig i snabb expansion eller om på orten råder bostadsbrist. Å andra sidan kan särskilda omständigheter, såsom om-

[3] Jfr AB 3657/70 och 5471/72.

läggning av driften i hyresvärdens företag, medföra att hyresvärdens intresse blir mindre beaktansvärt än eljest.

Ett särskilt spörsmål är frågan om bevisningen i förevarande fall. I princip bör det ju åligga hyresvärden att styrka sitt intresse att förfoga över lägenheten, vare sig det nu rör sig om lägenhetens särskilda lämplighet för innehavaren av viss syssla eller dess behövlighet för rekrytering av arbetskraft till hyresvärdens företag. Motiven antyder emellertid att det icke bör ställas »alltför starka krav på bevisningen i detta avseende».[4]

Gentemot hyresvärdens intresse skall vägas hyresgästens intresse att bo kvar. Samma synpunkter blir här relevanta som vid intresseavvägningen beträffande det relativa besittningsskyddet för hyresgäster i allmänhet enligt punkt 10 (förutvarande punkt 9). Sålunda skall hänsyn tagas till hyresgästens personliga förhållanden, såsom hans sjukdom, pensionering, möjlighet att anskaffa annan lämplig bostad, och över huvud taget till sociala synpunkter. Hänsyn bör också tagas till i vad mån hyresgästen inser att hyresförhållandet beror av anställning.[5]

Frågan är sedan vilken betydelse det särskilda förhållandet att lägenheten förhyrts i samband med tjänst får vid avvägningen. Har exempelvis hyresgästen själv sagt upp sig från sin tjänst eller avskedats på grund av misskötsamhet, kunde det förefalla motiverat, att förlängning av hyresavtalet icke sker. Å andra sidan, om hyresvärden utan grund avskedat hyresgästen från hans anställning, kunde detta vara en anledning att låta hyresgästen få behålla lägenheten. Meningarna synes delade om vilken hänsyn som bör tagas till bakgrunden för anställningens upphörande. HLS förmenade i motsats till HLK, att hänsyn borde tagas därtill. Departementschefen uttalade att denna synpunkt inte bör tillmätas alltför stort utrymme. Han utvecklade emellertid denna sin mening endast på det sätt, att »om arbetsgivaren skilt arbetstagaren från anställningen under omständigheter som medför att åtgärden ter sig otill-

[4] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 100.

[5] Se HP 46 § 1 st. 8 23—24: 70, M 137/69.

börlig, bör arbetsgivaren inte få upplösa hyresförhållandet». Den närmare avvägningen överlämnades åt rättstillämpningen.[6] Uttalandet får väl anses innebära, att hänsyn icke bör tagas till den omständigheten i och för sig, från vilken av parterna en uppsägning av tjänsteavtalet kommer.[7]

En särskild hänsyn torde få tagas till hur länge hyresförhållandet varat även i sådana fall, då det icke varat den ovannämnda tiden av tre år. Särskild uppmärksamhet förtjänar de fall, då tiden för hyresförhållandet närmar sig tre år och anställningen jämte hyresavtalet uppsäges av hyresvärden. Om uppsägningen kan antagas ha skett i syfte att förhindra att treårsgränsen överskrides, kan detta vara en särskild anledning att göra avvägningen mera till hyresgästens förmån.

12,11,2. TREÅRSREGELN

De flesta fall som blivit aktuella i praktiken har rört tillämpning av den s.k. treårsregeln, som efter senaste lagändringen återfinnes i punkt 9. Den innebär som nämnts, att om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden måste ha synnerliga skäl för att hyresförhållandet skall upplösas. I och för sig innebär ej treårsregeln, att den ordinära intresseavvägningen enligt obillighetsregeln skall underlåtas.[8] Men därutöver skall hyresvärden ha ett särskilt kvalificerat intresse av hyresförhållandets upplösning. Har han ett sådant intresse, skall alltså även konstateras, att upplösningen ej är obillig mot hyresgästen, t.ex. därför att denne har en synnerligen lång hyrestid. Har hyresvärden icke ett sådant intresse, kan det dock inträffa att hyresgästen vid en allmän intresseavvägning får flytta. Om annan godtagbar lägenhet ställes till hyresgästens förfogande, bör sålunda förlängning avslås.[9]

[6] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 100. Jfr HLS s. 202 och HLK s. 97.

[7] I hyresnämndernas praxis ges dock ofta en redogörelse för dessa omständigheter.

[8] Jfr lagrådets anmärkning i Prop. 1968: 91. Bih. A s. 332. Se Walin s. 188. Häremot Bengtsson s. 42.

[9] HP 46 § 1 st. 8 21: 70.

Departementschefen anger innebörden av »synnerliga skäl» sålunda, att det skall vara till allvarligt men för hyresvärdenföretagaren, om lägenheten inte finge disponeras för annan arbetstagare, och tillägger, att ett sådant läge *normalt* [1] icke förekommer annat än på orter, där hyresmarknaden har en särskild struktur.[2] Det sagda exemplifieras sålunda: »Det kan därvid antingen vara så att bostadsbeståndet på orten till väsentlig del är företagsägt och att därför företaget måste få disponera över lägenheterna för att över huvud taget få arbetskraft eller också på det sättet att orten ligger i anslutning till någon tätort där andra arbetstillfällen erbjuds och omsättningen av arbetskraft därför är stor och risken betydande för att hyresgästen lämnar sin anställning men önskar bo kvar i en lägenhet som arbetsgivaren tillhandahållit i en av honom ägd fastighet.» Det rör sig här om en s.k. icke differentierad hyresmarknad. Det senare fallet kan dock ofta vålla tvist. Om icke företaget ligger alltför långt borta från nämnda tätorter, kan det mången gång göras gällande, att det i stället tillhör denna tätorts differentierade hyresmarknad.

Enligt detta uttalande skulle följaktligen i allmänhet förlängning ske, om bostadsmarknaden på orten var differentierad. En liten restriktion innebär dock ordet »normalt». I propositionen räknades det med att det snart, eventuellt genom överenskommelse mellan intresseorganisationerna, bleve klarlagt vilka orter som hade den särskilda struktur, varom talats.

Emellertid utsattes uttalandet för anmärkningar inom tredje lagutskottet. Man förklarade där, att arbetsgivaren även i vissa andra fall än beträffande företag å de angivna orterna — som man bedömde såsom bruksorter — kunde ha synnerliga skäl att åtkomma lägenheten. Man pekade därvid på personalbostäder »i direkt anslutning till sjukhus, internatskolor, turistan-

[1] Kursiverat här.

[2] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 101. I HP 46 § 1 st. 9 12: 74/75 ansågs beträffande en tidigare anställd vid Trafik AB Stockholm — Södra Lidingön icke synnerliga skäl ur trafikföretagets rekryteringspunkt föreligga för upplösning av hyresförhållande i fråga om bostad å Lidingö. Jfr SvJT 1975 rf s. 39.

läggningar, hotell och liknande institutioner».[3] Dessa fall kunde icke alltid hänföras under det absoluta besittningsskyddet i punkt 7. De nämnda fallen anfördes som exempel, och möjligheten borde enligt utskottet hållas öppen, att »liknande situationer kan tänkas förekomma i andra sammanhang».[4]

Undantagsregelns räckvidd blir därigenom ganska obestämd. I praktiken synes emellertid större svårigheter inte ha uppkommit. Regeln torde få tolkas tämligen restriktivt. Fall av förlängning som kunde tänkas föranledda av ordet »normalt» torde icke ofta påträffas. I praktiken förhåller det sig så att industrier ofta numera icke uppsäger de arbetstagare som bott mer än tre år i tjänstebostad, medan å andra sidan hyresgästföreningarna arbetar för att hyresgäster med mindre än tre års besittningstid icke skall motsätta sig uppsägning.

I några fall har tvist dock uppstått om hur treårstiden skall räknas. Redan i förarbetena omnämnes det fall, att byte skett till ny lägenhet som också förhyrts med kopplingsförbehåll hos samma arbetsgivare. HLS ansåg därvid, att tiden skulle räknas från den första upplåtelsen.[5] Det har emellertid också förekommit, att den första upplåtelsen visserligen skett i anledning av hyresgästens anställning men däremot icke varit försedd med vederbörlig avflyttningsklausul. I ett dylikt fall har delade meningar rått inom nämnder och domstolar, om den första upplåtelsen skulle inräknas i treårstiden. I ett känt fall, som rörde AGA på Lidingö, har Svea Hovrätt, dit målet överklagats, ansett att upplåtelse utan avflyttningsklausul icke borde inräknas.[6] Det gällde här olika upplåtelser i följd. En första upplåtelse med tjänstebostadsklausul gällde en s.k. ungkarlslägenhet. En andra upplåtelse under 28 månader och utan sådan klausul avsåg en lägenhet hos ett fristående fastighetsaktiebolag, där AGA emellertid hade s.k. anvisningsrätt till ett visst antal lägenheter för sina anställdas räkning. En tredje upplåtelse slutligen på en hyrestid av 20 månader och tjänstebo-

[3] Tredje lagutskottets utlåtande vid 1968 års riksdag s. 83.

[4] Exempel härpå utgör 46 § 1 st. 9 11: 74/75 (militärbostäder i Fårösund) och 22: 74/75 (»Epagårdarna»).

[5] HLS s. 199. Jfr AB 1231/71.

stadsklausul avsåg en lägenhet i ett av AGA helägt fastighetsaktiebolag, som tillhandahöll lägenheter åt AGAs anställda. Anledningen till flyttningen från den andra till den tredje lägenheten synes uppenbarligen ha varit hyresgästens behov av större bostad.

Diskuteras kan också hur treårsgränsen skall räknas, då hyresobjektet under olika perioder varit av olika beskaffenhet, exempelvis tidigare bestått endast av möblerat rum (ungkarlsbostad), men sedan utgjorts av familjebostad. Det föreligger dock knappast något skäl att, om kopplingsklausul förefunnits, tillmäta en sådan omständighet betydelse om, såsom ovan nämnts, ett byte till annan lägenhet icke skall bryta treårstiden.[7]

Har hyresgästens hyresförhållande med hyresvärden varat sammanlagt tre år men under någon tid varit avbrutet, bör det komma an på skälet till avbrottet. Har t.ex. avbrottet förorsakats av hyresgästens militärtjänst och avsikten varit att han därefter skulle återkomma till företaget, bör han få tillgodoräkna sig treårstid. Beror återigen avbrottet på en tids permittering från företaget, blir tillgodoräknande mera diskutabelt, om ej hyresvärden medgivit det.[8]

Hyresnämndspraxis uppvisar ett stort antal fall, där det gällt att avgöra om vissa större industriföretag med hänsyn till sin arbetskraftssituation haft synnerliga skäl att disponera över lägenheter, som varit upplåtna till arbetstagare utöver treårsgränsen. Härvid har i allmänhet först undersökts om synner-

[6] HP § 46 1 st. 8 17: 70 (hyresgästen måste ha varit medveten om att hyresrätten till den nya lägenheten på grund av avflyttningsklausulen varit mindre säker än till den gamla).

[7] Se HP 46 § 1 st. 8 13: 71. Jfr dock 16: 70 och T 122/71. I Södertälje industrier lär en överenskommelse ha träffats att tiden för s.k. ungkarlsbostad ej skall medräknas. Jfr här också Lag om avveckling av hyresregleringen 8 §, enligt vilken hyresgäst tillgodoräknas avtal rörande i huvudsak liknande lägenhet.

[8] Se också HP 46 § 1 st. 8 22: 70. (Den omständigheten att hyresvärd, Scania Vabis, tillämpade regeln att arbetare som slutat anställning fick bo kvar i sin lägenhet, om han bebott den i två år, tillmättes ingen betydelse, då den tydligen var av tillfällig natur.)

liga skäl förelegat och därefter om det — oberoende härav — varit obilligt mot hyresgästen att upplösa hyresförhållandet. Uttalande i den första frågan anses i allmänhet böra göras även om resultatet vid obillighetsprövningen blir att hyresgästen måste flytta, t.ex. därför att annan godtagbar lägenhet ställts till hans förfogande. Ett uttalande i den första frågan kan nämligen bli av betydelse i andra kommande mål. En så allmän fråga som hyresmarknadens struktur på viss ort aktualiseras ofta i praxis.

Från praxis kan inhämtas att frågan om synnerliga skäl för hyresförhållandes upplösning har varit föremål för bedömande beträffande åtskilliga kända större industriföretag. Sålunda har synnerliga skäl ansetts föreligga i följande fall:

Stora Kopparbergs Bergslags Aktiebolags bostäder i Kvarnsveden.[9] Kvarnsveden ansågs vara en från tätorten Borlänge avskild enhet och av speciell struktur med hänsyn till de företagsägda lägenheternas andel i det totala bostadsbeståndet.

Atlas Copco Aktiebolags bostäder i dotteraktiebolaget Sicklahus i Nacka invid Stockholm.[1] Bolaget hade här särskilt åberopat, att en stor del av dess personal bestod av specialarbetare. I domskälen, som formulerats av Stockholms Rådhusrätt, framhölls inledningsvis, att under »nu rådande förhållanden» tillgången till bostäder på öppna marknaden för de industrier, som ej förfogade över eget bostadsbestånd, i huvudsak var begränsad till den tilldelning, som kunde erhållas från bostadsförmedlingarna. Med hänsyn till den begränsade bostadstillgången, den betydande omsättningen av arbetskraft hos företaget, personalens efterfrågan på bostäder och företagets planer på ökning av personalen ansågs det för företaget kunna medföra allvarlig olägenhet om det ifrågavarande hyresförhållandet ej upplöstes. Som ytterligare motiv för upplösning angavs, att hyresgästen erbjudits lägenhet, som kunde godtagas, trots att hyran här var högre. Domen, som innebar upphävande av länshyresnämndens beslut, har blivit utsatt för en del kritik. Det kan också med fog ifrågasättas, om avståndet från Sickla

[9] HP 46 § 1 st. 8 19: 70 (Svea Hovrätt).
[1] HP 46 § 1 st. 8 20: 70 (Svea Hovrätt).

till Stockholm är så stort att man kan tala om en hyresmarknad av speciell natur i Sickla. Bolaget syntes icke heller ha gjort gällande, att de specialarbetare, varom talades, lämpligen borde bo i närheten av arbetsplatsen, utan det torde här ha rört sig om en sådan arbetskraft med kvalificerade uppgifter, som kan förekomma i många industriföretag. Domen står därför icke i så god överensstämmelse med den restriktiva ståndpunkt, som departementschefen intagit i propositionen.

Uddeholms Aktiebolags av bolaget disponerade bostäder i Skoghall i Hammarö köping, 15 km från Karlstad.[2] I Hovrättens domskäl, som i huvudsak ansluter sig till Rådhusrättens i Karlstad, anföres bl.a. den 25-procentiga omsättningen av bolagets arbetskraft och det förhållandet att utpendlingen från Skoghall till Karlstad var mer än dubbelt så stor som inpendlingen till Skoghall. Dessutom framhölls att arbetstagaren på egen begäran slutat sin tjänst för att tillträda en ur hans synpunkt fördelaktigare anställning i Karlstad. Det förstnämnda domskälet synes passa väl in på propositionens exempel angående en icke differentierad hyresmarknad i närheten av en tätort. Hyresgästen i målet hade därvid, såsom man kunnat vänta, velat betrakta hyresmarknaden i Skoghall och Karlstad såsom gemensam.

Svenska Rayonaktiebolagets bostäder i Vålberg utanför Karlstad.[3] Bolagets fastigheter synes här ha utgjort det praktiskt taget enda bostadsbeståndet på orten. Hyresnämnden för Värmlands län ansåg bolagets verksamhet ha stor betydelse för orten och dess intresse främjas genom tillgång till bostäder åt anställda. I följd härav ansågs synnerliga skäl att upplösa hyresförhållandet föreligga. Då bolaget emellertid för närvarande hade minst två lägenheter lediga, valde nämnden att tills vidare förlänga hyresförhållandet »en så förhållandevis kort tid som sex månader i sänder».

Stora Kopparbergs Bergslags Aktiebolags bostäder i Borlänge i närheten av Domnarvets järnverk.[4] Falu Tingsrätt änd-

[2] HP 46 § 1 st. 8 I 8: 72/73.
[3] HP 46 § 1 st. 8 II 8: 72/73.
[4] HP 46 § 1 st. 8 9: 72/73.

rade i detta mål länshyresnämndens beslut och motiverade avslag å förlängningsyrkandet bl.a. med att järnverket befann sig i så kraftig expansion, att det med hänsyn till det förefintliga skiftsystemet vid järnverket vore eftersträvansvärt att de anställda hade kort väg mellan bostaden och verket samt att bolagets personalbostäder utgjorde en icke oväsentlig del av bostadsbeståndet i Borlänge. Hyresnämnden hade däremot framhållit, att Borlänge icke vore en ort där hyresmarknaden hade den särskilda struktur som förutsattes i lagens förarbeten. Det förefaller som om tingsrättens dom här vore ett exempel på den extensiva tolkning, som lagutskottet förordade och som innebar att även personalbostäder i närheten av arbetsplatsen borde få disponeras av hyresvärd-arbetsgivare.

Svenska Metallverkens bostäder i Upplands-Väsby. Det rörde sig här om arbetstagare i en sådan del av en produktionsprocess, där det var särskilt svårt att förvärva arbetskraft. Däremot var det tydligen icke fråga om specialarbeten. Avgörandet, som träffades av Stockholms länshyresnämnd och icke överklagades, kan synas diskutabelt.

Aktiebolaget Cementas bostäder i Stora Vika, 15 km från Nynäshamn. Även detta beslut synes ge ett exempel på icke differentierad hyresmarknad i närheten av en tätort.[5]

I åtskilliga andra fall har »synnerliga skäl» icke ansetts föreligga. Sålunda fick Aktiebolaget Karlstads Mekaniska Verkstad avslag på ett yrkande om att sådana skäl skulle anses föreligga beträffande av bolaget disponerad lägenhet i Karlstads stad, Scania-Bilar Norr Aktiebolag likaledes avslag beträffande lägenhet i Bromma, som upplåtits till en montör, och ståthållarämbetet på Haga slott avslag beträffande lägenheter i Hagaparken invid slottet, vilka upplåtits till parkarbetare vid slottets trädgård.[6] I samtliga dessa fall förelåg synbarligen ej någon hyresmarknad av särskild struktur, och i det sista fallet

[5] Jfr också M 1011/69. (Stiftelsen Sösdala-bostäder beträffande ett hyreshus i Tjörnarp, som disponerades av ett byggnadsaktiebolag och då utgjorde det enda hyreshuset på orten.)

[6] HP 46 § 1 st. 8 8, 10 resp. 11 72/73. Se även L 296/71.

framkom dessutom att ett flertal lägenheter i Hagaparken var uthyrda till personer som ej var anställda vid slottet.

12,11,3. UPPSÄGNINGSREGLER I NÄMNDA FALL

Det förtjänar i detta sammanhang att omnämnas, att vid s.k. kopplade avtal en uppsägning av anställningsavtalet icke gäller som en uppsägning också av hyresavtalet. Hyresavtalet kan formellt vara kopplat till anställningsavtalet antingen så, att dess hyrestid sammanfaller med detta, ev. med viss respit för flyttning, eller så, att hyresavtalet skall upphöra, om anställningen upphör.

Enligt allmänna regler är vid avtal på bestämd tid, där hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, uppsägning enligt 3 § obligatorisk och detta betyder alltså, att uppsägning av hyresförhållandet — om hyresförhållandet varat så länge — skall vidtagas utöver uppsägning som eventuellt skett av anställningsförhållandet. Vid avtal på bestämd tid längst nio månader, där också själva hyresförhållandet icke varat längre tid, skall enligt 4 § första stycket hyresgästen anmanas avflytta från lägenheten inom en månad efter hyrestidens utgång. Sker ej detta, förlänges hyresavtalet på obestämd tid. Detta torde gälla, även om uppsägning formellt skett — en uppsägning som ju här är onödig. Avtal på obestämd tid slutligen kräver ju enligt sakens natur uppsägning för att upplösas, och här gäller då också att hyresförhållandet måste särskilt uppsägas. Enligt 4 § andra stycket sista punkten skall hyresgäst utom i fråga om de kvalificerade tjänstebostäderna, varom 46 § första stycket punkt 7 handlar, alltid ha rätt till en månads uppsägningstid, så vitt avser den särskilda uppsägningen av lägenheten.

Viss oklarhet torde emellertid vara för handen, huruvida de kopplade avtalen skall betecknas såsom avtal med relativt bestämd hyrestid eller såsom avtal med obestämd hyrestid. HLS synes vilja hänföra dem till relativt bestämda avtal.[7]

[7] HLS s. 197.

Regeln i 4 § andra stycket andra punkten om uppsägningstid för vissa kopplade avtal, vilken sammanförts med regler om uppsägningstid för avtal med obestämd hyrestid, tyder däremot närmast på att de kopplade avtalen skall betraktas såsom avtal med obestämd hyrestid.

Frågan om vilken uppsägnings- och förlängningstid, som skall gälla för hyresavtal enligt 3, 4 och 4 a §§, beror på hyrestiden och vid avtal med obestämd hyrestid på själva hyresförhållandets varaktighet. I den mån hyrestiden och dess längd skall influera, skulle vid kopplade avtal, som ej har särskild klausul om uppsägning och uppsägningstid beträffande bostaden, anställningstiden och dess längd bli avgörande i den mån ej den särskilda regeln i 4 § andra stycket andra punkten ingriper.

En tvistefråga blir då, om kopplade avtal med bestämd anställningstid längst nio månader, där icke heller hyresförhållandet kommit att vara längre tid, skall behöva uppsägas av hyresvärden, om denne vill att det skall upphöra samtidigt med att anställningen upphör. HLS som här utgår från att det är fråga om en relativt bestämd hyrestid uttalar, att »den hyresvärd, som i anledning av tjänstens upphörande vill upplösa hyresförhållandet, måste verkställa uppsägning eller om det gäller avtal på bestämd tid ej överstigande nio månader anmana hyresgästen att flytta». Hänvisningen till denna anmaningsregel i 4 § första stycket, som ju endast rör förhållandet efter hyrestidens utgång, tyder på att uppsägning enligt HLS icke skulle behövas. I propositionen,[8] där de kopplade avtalen tydligen betraktas som avtal på obestämd tid, uttalas »För de kopplade avtalen föreslås alltså följande regler. Hyresvärden-arbetsgivaren skall alltid vara skyldig att verkställa uppsägning i den ordning som hyreslagen anger, om han vill bringa hyresförhållandet att upphöra. Om särskild uppsägningstid avtalats, skall den gälla med iakttagande dock av att hyresgästen beträffande upplåtelser av bostad som inte har tjänstebostadskaraktär äger åtnjuta en uppsägningstid av minst en

[8] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 204, Walin s. 32 not 3, von Koch i SvJT 1970 s. 761.

månad. Om särskild uppsägningstid inte avtalats, gäller vanliga regler». Därefter följer en hänvisning till den föreslagna 4 § andra stycket.

Med stöd av vad nu relaterats torde det vara riktigast att även i de här avsedda fallen anse uppsägning behövlig. Om anställningstiden exempelvis är en bestämd tid av två månader betyder detta att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet skall ske en månad i förväg, dvs. redan efter en månad. Är anställningstiden åtta månader, skall likaledes uppsägning ske en månad i förväg, om icke avtalet föreskriver längre uppsägningstid. Sålunda torde icke här regeln i 3 § andra stycket punkt 5 om tre månaders uppsägningstid tillämpas, eftersom man i propositionen frångått konsekvenserna av den relativt bestämda hyrestiden. Har hyresförhållandet varat längre än ett år, gäller uppsägningstid till den fardag som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om avtalet ej bestämmer längre tid för hyresvärden. Beträffande s.k. kvalificerade tjänstebostäder gäller 4 § andra stycket punkt 1 utan inskränkning.

En hyresvärd, som vill att båda avtalen skall utlöpa samtidigt, kan sålunda behöva se till att hyresavtalet uppsäges tidigare än anställningsavtalet. Skulle emellertid anställningsavtalet på grund av uppsägning eller eljest utlöpa tidigare än en månad efter hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet, får hyresgästen rätt att kvarbo viss tid efter anställningens upphörande. Han är dock berättigad att flytta vid den tidpunkt då anställningsavtalet upphör och sålunda ej skyldig betala hyra till den tidpunkt, då månadstiden utlöper. Bestämmelsen är sålunda ensidigt till hyresgästens fördel.

Det kan diskuteras, om denna särskilda »respitmånad» skall innebära blott ett uppskov med avflyttningen eller en förlängd hyrestid. I senare fallet blir konsekvensen, att förlängningen inräknas i den tid hyresförhållandet varar och sålunda kan ingå i den tid av tre år som medför att hyresgästen kan få förstärkt besittningsskydd enligt 46 § första stycket punkt 9. Det förefaller rimligast att här acceptera denna senare ståndpunkt. Härför talar också lagrummets konstruktion. En förlängd upp-

sägningstid bör ju regelmässigt också innebära en förlängd hyrestid.

12,11,4. FÖRHÅLLANDET TILL KOLLEKTIVAVTALSLAGEN

Det besittningsskydd för kopplade avtal som de ordinära hyreslagsreglerna ger, begränsas generellt genom möjligheten enligt 1 § lagen om kollektivavtal att träffa kollektivavtal angående villkor i hyresförhållande som beror av anställning, icke blott i fråga om egentliga eller kvalificerade tjänstebostäder utan också i fråga om s.k. personalhyresbostäder. De villkor det här gäller är bl.a. just sådana som rör avtals förlängning och den därmed sammanhängande frågan om hyressättningen. En förutsättning för kollektivavtalets verkan i förevarande fall är att det på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen om förenings- och förhandlingsrätt är att anse som huvudorganisation. Anledningen härtill är att den avtalsslutande organisationen bör ha viss större erfarenhet. Genom en särskild regel, numera i JB 12: 67, gäller sådant kollektivavtal mot hyresgästen även om det strider mot de till hans förmån tvingande förlängningsreglerna.[9] Däremot får icke avsteg göras till hans nackdel beträffande de tvingande normerna för hyressättningen.

Innebörden av ovannämnda regler blir att arbetsdomstolen blir exklusivt behörig domstol enligt JB 12: 72 i frågor som regleras av kollektivavtal. Om kollektivavtalet så bestämmer kan också avvikelser i övrigt ske från den gängse förhandlingsordningen i hyrestvister och sålunda föreskrivas, att tvisten icke behöver hänskjutas till hyresnämnd utan helt skall handläggas enligt kollektivavtalets förhandlingsordning. Om sådan föreskrift ej meddelats, skall tvisten handläggas enligt hyreslagens regler, trots att arbetsdomstolen enligt nämnda lagrum blir den domstol, som skall upptaga klandertalan över hyresnämndens beslut.

[9] Oorganiserade arbetare torde dock kunna åberopa hyresreglerna, trots att de kan få fördel av vissa kollektivavtalsregler, om kollektivavtalet ej föreskriver annat. Se Prop. 1968: 91 Bih. A s. 347 och 368.

12,12,1. GENERALKLAUSULEN I PUNKT 10. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

Utöver de speciella undantagen från besittningsskyddet upptages i nuvarande punkt 10 (tidigare punkt 9) en generalklausul, enligt vilken besittningsskydd icke skall föreligga om det i annat fall än de tidigare nämnda undantagen »icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör». Denna generalklausul innebär en allmän avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, då det gäller hyresgästens rätt att få behålla lägenheten. Den tidigare enligt 1907 års nyttjanderättslag rådande ordningen innebar att hyresvärden fritt fick inom ramen för hyresavtalets bestämmelser uppsäga hyresgästen till avflyttning. Det nu införda besittningsskyddet har vuxit fram i anslutning till krigstidens bostadsbrist och hyresreglering. Men det förklaras icke blott av bostadsbristen utan också av en av sociala skäl betingad mera positiv inställning till hyresgästens hemskydd. Hyresgästens intresse av att få bo kvar i sin gamla miljö, där han och hans familj är förtrogen med förhållandena, tillmätes avsevärd vikt. Även hans intresse av att ha en bostad som är anpassad efter hans ekonomiska förhållanden och som ej ligger alltför långt från hans arbetsplats tages i betraktande.

I en mångfald avgöranden har intresseavvägningen varit aktuell. En stor grupp av fall kännetecknas av att hyresgästen har *ringa behov* av lägenheten. Ofta har hyresgästen i sådana fall utan byte erhållit annan lägenhet, t.ex. vid flyttning till annan ort, men av någon anledning önskat behålla den gamla lägenheten. Vid flyttning från en tätort till en mindre ort uppstår nämligen ofta ett behov av en replilägenhet i tätorten. I flertalet hithörande fall synes emellertid hyresgästens ansökan om förlängning ha avslagits. Här som eljest måste dock hyresvärden åberopa sakligt skäl för att få disponera över lägenheten, men detta skäl synes icke behöva vara av större styrka.[1]

[1] Hyresvärds skäl att tillgodose hyresmarknaden har underkänts i HP 46 § 1 st. 9 15: 71, där hyresgästen åberopade behov av lägenheten såsom arbetslokal och 30: 72/73, där hyresgäst uppsagts från den ena av två

Vanliga skäl å hyresvärdens sida är, att han behöver lägenheten för *fastighetens skötsel* eller för att upplåta den till någon *anhörig*. Gentemot sådana skäl har exempelvis hyresgästens begäran om förlängning avslagits dels beträffande lägenhet i stads ytterområde, då hyresgäst haft annan lägenhet i anslutning till sitt arbete i innerstaden [2] och dels i åtskilliga fall beträffande lägenheter i innerstad, som hyresgäst ansett sig behöva som replilägenhet för övernattning.[3] Även i sådana fall, då hyresgäst erhållit anställning å annan ort men uppgivit sig osäker om anställningens varaktighet och framhållit möjligheten av återflyttning, har förlängning ofta avslagits.[4] Samma utgång har det blivit, då hyresgästen önskat behålla lägenheten för att byta till sig en bättre på den nya orten.[5]

Liberalare mot hyresgästen har praxis varit, då *familjeförhållanden* åberopats, såsom söndring i äktenskapet o.d., till stöd

separata lägenheter i samma hus i Stockholm, därvid han åberopade dess 20-åriga användning för bibliotek. Jfr häremot 26: 71 (hyresgästen åberopade överenskommelse om andrahandsuthyrning).

[2] HP 46 § 1 st. 9 32: 70 angående lägenhet i Bromma (hyresgästen hade annan lägenhet i anslutning till sin affär i Stockholms innerstad). Häremot 28/71 (då hyresgästs make vistades ofta utomlands, ansågs hyresgästen ha behov av lägenhet i innerstad).

[3] HP 46 § 1 st. 9 24: 71 (hyresgästen hade flyttat till Linköping men ville behålla Stockholmslägenhet för veckobesök), 12: 72/73 angående lägenhet i Stockholms innerstad (hyresgästen hade bostad i Saltsjö-Boo och hade behov av lägenheten endast som kontor, vartill dock tillstånd saknades), 14: 72/73 också angående sådan lägenhet (hyresgästen, som var posttjänsteman å Östermalm, hade familjebostad å Lidingö, men åberopade dåliga kommunikationer därifrån vid den tidiga morgontimme, då han började sin tjänst), 28: 72/73 ävenledes angående sådan lägenhet (hyresgästen åberopade här också att lägenheten behövdes för vuxen son ävensom framtida planer om byte), 29: 72/73 (hyresgästen vistades långa tider i Paris och synes ha varit vållande till att ohyra tidigare förekommit i lägenheten, medan hyresvärden, en församling, uppgav intresse att uthyra lägenheten till en god hyresgäst. Domen gavs av Svea Hovrätt med 2 röster mot 2). Se vidare O 401/72 (hyresvärden åberopade här icke annat skäl än omflyttning av hyresgäster i sina fastigheter) och O 409/72 (övernattningsbostad i Göteborg 2 kvällar i veckan för hyresgäst med hemvist i Särö).

[4] HP 46 § 1 st. 9 29: 70. Häremot 27: 71.

[5] AB 1524/70.

för anhållan om förlängning.[6] Likaså har förlängning bifallits då det icke kunnat styrkas annat än att hyresgästens bosättning å annan ort varit tillfällig, exempelvis för visst uppdrag.[7]

Intrycket av utgången av dessa mål blir, att hyresgästens önskan att disponera lägenhet även på annan ort än där han har sitt egentliga hemvist i mycket liten utsträckning tillgodosetts. Därtill kan möjligen ha medverkat, att i de bedömda fallen ofta framskymtat, att hyresgästen utan tillåtelse skulle ha upplåtit lägenheten helt eller delvis till andra personer. Detta har dock då icke kunnat tillförlitligen bevisas, och sålunda har icke heller förverkandeanledning kunnat åberopas. Hyresvärdens motargument mot förlängning har som nämnts icke behövt vara av större styrka.

En typ av fall i detta sammanhang som säkerligen blir ganska vanlig i framtiden avser hyresgäster, som intagits på långvårdsavdelningar på sjukhus eller eljest är så *sjukliga* att de måst omhändertagas av någon anhörig, men som önskar behålla sitt hem. Avvägningen kan bli särskilt intrikat, då det exempelvis rör sig om en kommuns pensionärslägenhet, som kommunen har intresse att få disponera för andra pensionärer. I ett dylikt fall åberopas ofta att avslag på framställning om förlängning kan tänkas medverka till en försämring av hyresgästens hälsotillstånd. Från praxis kan här noteras ett fall, där tingsrätt med ändring av hyresnämnds beslut bifallit förlängning beträffande en hyresgäst som led av nedsatt rörelseförmåga till följd av muskeldystrofi. Som skäl anfördes bl.a. att hyresgästen i mentalt hänseende var fullt frisk.[8] I allmänhet synes dock starka skäl i dylika fall tala för hyresförhållandets upplösning, särskilt om hyresgästen vid avtalets ingående haft anledning räkna med upplösning vid långtidssjukdom.

[6] 46 § 1 st. 9 34: 70 (hyresgästens uppgift om söndring i äktenskapet ansågs böra tagas för god men hyres- och uppsägningstiderna förkortades), 14: 71 (hyresgästen ansågs ha skäl vistas hos sin frånskilda hustru, som var allvarligt sjuk).

[7] HP 46 § 1 st. 9 28: 70.

[8] HP 46 § 1 st. 9 18: 72/73 och 21: 71 (95-årig hyresgäst med långt hyresförhållande). Jfr häremot dock Svea Hovrätts dom i 31: 72/73.

12,12,2. SÄRSKILT OM FÖRLÄNGNING VID DÖDSFALL

Ett särskilt fall, då behov av lägenheten kan ifrågasättas, inträffar i händelse av hyresgästens död. I och för sig påverkar dödsfall icke hyresförhållandet, vilket innebär att efterlevande make, om sådan finnes och bott i lägenheten, jämte övriga personer som bebott densamma kan fortsätta att nyttja lägenheten utan att man fördenskull kan tala om obehörig överlåtelse eller upplåtelse. En annan sak är givetvis om det skulle framkomma, att lägenheten redan under hyresgästens livstid varit obehörigen överlåten eller upplåten. Härvid bör det emellertid ankomma på hyresvärden att giva tillsägelse om rättelse innan han kan göra förverkandepåföljd gällande enligt 42 § första stycket andra punkten. Om man bortser härifrån, behöver dödsboet icke formellt begära tillstånd till överlåtelse eller upplåtelse i nämnda situation. Vill dödsboet icke fortsätta med nyttjandet, har det möjlighet att uppsäga avtal rörande bostadslägenhet enligt 5 § inom en månad från dödsfallet till upphörande efter en månad. I övrigt blir det hyresvärdens sak att uppsäga dödsboet, om han icke vill godtaga det fortsatta nyttjandet. Uppsägningen skall härvid ske med den uppsägningstid och till den avflyttningsdag, som normalt gäller för avtalet. Vid hyresavtal på mycket lång tid kan möjligen generalklausulen i 64 § i extrema fall åberopas av hyresvärden för hyresförhållandets tidigare upplösning.

Har hyresvärden uppsagt avtalet, gäller det att pröva dödsboets behov av lägenheten gentemot de sakliga skäl hyresvärden kan åberopa. Saken kommer givetvis här i ett helt annat läge än om det varit den avlidne som uppsagts, eftersom det ursprungliga hyresgästintresset ej längre finnes. I vissa fall kan dödsboet ha intresse att behålla lägenheten för själva boutredningens skull, exempelvis då fördelningen av bohaget mellan dödsbodelägarna vållar svårigheter eller drar ut på tiden.[9] I allmänhet torde dylika speciella intressen få tillmätas mindre betydelse.

[9] M 628/70.

Vanligtvis vill dödsboet behålla lägenheten för att någon dödsbodelägare eller annan den avlidne närstående skall nyttja den. Här är emellertid att märka att genom 1968 års lagstiftning införts speciella regler angående förutsättningarna för överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand (§§ 34—40). Gäller det endast ett nyttjande för någon som vid dödsfallet bott i lägenheten för tid, som denne kan behöva för att skaffa annan bostad, torde avtalet kunna förlängas för dödsboet under denna begränsade tid utan att dödsboet begär överlåtelse eller upplåtelse i andra hand. Ett sådant nyttjande betraktas alltså icke såsom sublokation. Givetvis bör dock beaktas möjligheten för dödsboets företrädare — boutredningsman eller dödsbodelägare — att öva vårdnadsplikt och svara för ev. ersättning för skada å lägenheten gentemot hyresvärden.

Gäller det däremot ett nyttjande för längre tid eller för någon som icke bott i lägenheten, bör hyresvärden kunna kräva att dödsboet gör framställning om tillåtelse till överlåtelse eller upplåtelse i andra hand. Sådan framställning bör då behandlas i samband med framställningen om förlängning enligt ovannämnda lagregler. I fråga om upplåtelse i andra hand — då alltså dödsboet kvarstår som hyresgäst — kommer det an på om underhyresgästen kan fullgöra vårdnadsplikten. Det bör åligga dödsboet att styrka detta. I övrigt blir avgörandet beroende av om det finns »beaktansvärda skäl», varom 40 § handlar, för dödsboet till sublokationen. Tänkbart är ju att dödsboet under någon tid vill hyra ut lägenheten möblerad till en utomstående och därigenom skaffa sig en inkomst utöver hyran för täckande av en del utgifter i samband med dödsfallet. Ett dylikt skäl torde dock knappast kunna godtagas mot hyresvärdens bestridande. Däremot förefaller det mera godtagbart att förlänga hyresförhållandet och medge underuthyrning, när någon i lägenheten boende har stora svårigheter att skaffa egen lägenhet på grund av bostadsbrist.

En särskild fråga är om icke hyresvärden i ifrågavarande fall, om det är förenligt med hans intressen, kan begära att hyresrätten i stället formellt överlåtes till underhyresgästen.

Detta kan vara motiverat med hänsyn till säkerheten att utbekomma hyran. Förbinder sig hyresvärden att hyra ut direkt till underhyresgästen, torde förlängning avslås. Märkas bör, att ett beslut om upplåtelse i andra hand eller om överlåtelse kan förenas med villkor, innebärande ytterligare säkerhet för hyran, eller — vid upplåtelse i andra hand — ställande av ombud, som har behörighet för dödsboet i hyresärenden, för att detta lättare skall kunna nås av hyresvärdens delgivningar.

Det bör observeras, att överlåtelse utan hyresvärdens medgivande enligt 34 § endast kan ske till närstående som varaktigt sammanbott med hyresgästen. Det räcker sålunda icke med att den tillämnade nye hyresgästen är dödsbodelägare eller genom testamente fått lägenheten sig tillagd.[1] I dylika fall kan emellertid möjligheten att få tillstånd till upplåtelse i andra hand begagnas.

12,12,3. ALLMÄN AVVÄGNING

Vid intresseavvägningen är det vidare betydelsefullt vilken inställning parterna tidigare haft till frågan om hyresförhållandets fortvaro. Hyresvärden kan ha givit hyresgästen anledning tro att han icke själv har intresse förfoga över lägenheten, t.ex. genom att medgiva underuthyrning eller lägenhetens begagnande som bytesobjekt. Ett dylikt medgivande talar till hyresgästens förmån i förlängningsmålet. Om medgivandet varit begränsat till tiden eller förenat med villkor gäller detta dock icke i samma grad. I ett känt rättsfall avslog Svea Hovrätt med ändring av Stockholms Rådhusrätts dom förlängning beträffande en person som under sex års tid haft tjänst och med familj vistats i Schweiz och som därunder haft fastighetsägarens samtycke till andrahandsuthyrning. Hovrätten åberopade att fastighetsägaren icke förhållit sig så att hyresgästen »varit berättigad antaga, att han, oberoende av fastighetsägarens egna

[1] HP 46 § 1 st. 9 13: 72/73 (förlängning vägrades dödsbo, då dess skäl var att enda dödsbodelägaren, som ej sammanbott med den avlidna, ville överlåta lägenheten till sin dotter).

behov och utan hänsyn till utlandsvistelsens varaktighet och art, skulle tillåtas behålla hyresrätten till dess han åter kunde ha behov av lägenheten för egen räkning».[2]

Särskilda förhållanden på underhyresgästens sida kan också influera på förlängningen av huvudhyresavtalet. Har underhyresgästen svårigheter att erhålla bostad och hyresvärden vid sitt medgivande varit medveten därom, är detta ett motiv till förlängning.[3] I vissa andra fall kan situationen vara den att hyresvärden och underhyresgästen samverkar bakom hyresgästens rygg för att träffa direktavtal sinsemellan. I sådana fall bör avtalet dock förlängas, om huvudhyresgästens avsikt att återflytta stått klar för hyresvärden.[4] Skulle underuthyrning ha skett utan fastighetsägarens medgivande, är detta, såsom redan nämnts, en omständighet som blir till nackdel för hyresgästen oberoende av om hyresrätten förverkats.

I motsats till de nämnda fallen står de fall, då hyresgästen måste ha varit införstådd med att hyresvärden i viss situation kommer att vilja friställa lägenheten utan att dock parterna, såsom är möjligt, träffat särskilt avtal enligt 45 § andra stycket om avstående från rätt till förlängning. I och för sig kunde man möjligen från detta stadgande och hyreslagens allmänna tvingande natur vilja sluta, att en överenskommelse, tyst eller uttrycklig, att hyresgästen skall flytta i viss situation, icke har någon verkan. Emellertid har HLS hävdat en motsatt mening.[5] Antager man att en sådan överenskommelse får verkan, förminskas denna dock, om hyresvärdens skäl för upplösning, exempelvis behov av bostad för fastighetsskötare, förefunnits länge, men han låtit avtalet tidigare förlängas genom utebliven uppsägning.[6]

[2] HP 46 § 1 st. 9 16: 71.

[3] AB 3132/71.

[4] Se exempelvis M 814/70, där hyresgäst i Malmö fått tjänst i Luleå men hyresvärden varit införstådd med att han önskade söka sig tillbaka till en tjänst i Malmö. Jfr HP 46 § 1 st. 9 35: 70, där förlängningsärendet vid återflyttning gällde underhyresförhållandet och förlängning beträffande detta avslogs.

[5] HLS s. 206.

[6] Se sålunda HP 46 § 1 st. 9 31: 70 (med skiljaktig mening i Stockholms Rådhusrätt).

Det blir givetvis hyresvärdens sak att styrka de fakta, som enligt honom utgör bevis för att överenskommelse om avtalets upphörande föreligger. Om sådan överenskommelse inte kan styrkas, kan det dock ha betydelse vid avvägningen, att hyresvärden, exempelvis genom tillsägelser till hyresgästen, klart ådagalagt sin avsikt att vid viss tidpunkt eller viss händelse uppsäga hyresgästen till avflyttning.

Ett av de allra oftast förekommande skälen från hyresvärdens sida för upplösning av hyresförhållande är hyresvärdens behov av lägenhet för *fastighetens skötsel* och *tillsyn*, här oftast såsom bostad åt fastighetsskötare. Ett sådant skäl måste givetvis i och för sig betraktas som ett sakligt skäl. Dock torde det icke vara någon överdrift att påstå, att praxis ger vid handen att skälet ofta vid intresseavvägningen kommer att väga lätt gentemot svårigheten eller olägenheten för hyresgästen att skaffa annan bostad.[7] Detta sammanhänger väl i viss mån med att det numera anses mindre nödvändigt och icke heller är så vanligt, att fastighetsskötaren har sin bostad i fastigheten.

I övrigt kan på hyresvärdens sida en mångfald personliga och ekonomiska skäl bli aktuella. Det mest extrema personliga skälet är ovänskap eller personliga *motsättningar* mellan hyresvärd och hyresgäst. Det är givet att hänsyn härvid i stor utsträckning måste tagas till vilken skuld hyresvärden själv har till osämjan.[8] Över huvud taget måste ett sådant skäl bedömas med viss försiktighet. Rör det sig om en mindre fastighet — utan att det dock är fråga om en- eller tvåfamiljshus, varom punkt 6 handlar — eller är lägenheten belägen så att hyres-

[7] Se rättsfall i föregående not samt HP 46 § 1 st. 9 23: 71, 6 och 9 27: 72/73 (i senare fallet ansåg Svea Hovrätt hyresvärden ej ha befogat intresse av lägenheten, ett skogvaktarboställe).

[8] Se t.ex. M 766/70, där förlängning bifallits under motivering av dels besvärande bostadsbrist på orten (Helsingborg) och dels med att »vad i målet förekommit ger emellertid ej vid handen att motsättningarna uppkommit enbart genom hyresgästens förvållande», och HP 46 § 1 st. 10 13: 74/75, där hyresvärdens maka lidit av psykiska besvär redan före hyrestvisten och hyresgästen nedlagt stora kostnader å lägenheten.

gästen får nära kontakt med hyresvärden, är anledningen större att beakta osämjan.[9]

Ytterligare ett vanligt skäl å hyresvärdens sida är, att han önskar disponera lägenheten för *egen* eller *någon närståendes räkning*. I förra fallet kan motivet vara att hyresvärdens familj utökats. I senare fallet kan det gälla hyresvärdens föräldrar, vilkas bosättning i närheten av hyresvärden är önskvärd för deras omvårdnad, om de är äldre, eller för tillsyn av hyresvärdens barn, om de lämpligen kan betros därmed.[1] I de flesta dylika fall synes dock intresseavvägningen utfalla till hyresgästens förmån.

Ekonomiska skäl för uppsägning å hyresvärdens sida är också vanliga. Han önskar exempelvis sälja huset och i samband därmed friställa lägenheter för att ernå ett högre pris. Särskilt om fastigheten ägs av ett dödsbo, kan försäljning visa sig angelägen.[2] Det förefaller som om ett sådant skäl kan få betydelse särskilt i fråga om en- och tvåfamiljshus vid intresseavvägningen.[3] Ett liknande skäl, vanligt i storstäderna, är att lägenheten behövs för evakueringsändamål, när andra hyresvärdens fastigheter skall rivas eller ombyggas.[4]

Rivning eller genomgripande ombyggnad av den ifrågavarande fastigheten har behandlats i den föregående framställningen rörande punkterna 3 och 4. Vid sidan härav kan också mindre genomgripande *ombyggnad* utgöra skäl för uppsägning. Därvid må observeras att hyresvärden enligt 26 § har rätt att utföra vissa förbättringsarbeten, medan hyresgästen bor kvar men mot nedsättning i hyran och eventuellt skadestånd.

Hyresgästen kan å sin sida vid mera omfattande arbeten

[9] Se M 1381/71 där hyresnämnden »fann böra beaktas, att mellan hyresvärd och hyresgäst uppenbarligen råder sådan animositet att en tvångsförlängning för båda parter skulle kunna medföra personliga påfrestningar av inte obetydlig styrka».

[1] HP 46 § 1 st. 9 33:70. Jfr 46 § 1 st. 10 23:74/75.

[2] M 56/69. Se även HP 46 § 1 st. 9 27:71. Här förlängdes hyresavtalet för en officer med tjänst på annat håll. Hyresvärden ville sälja fastigheten och hade erbjudit hyresgästen att köpa andel i den, vilket hyresgästen avslagit.

[3] L 67/72 (fritidsbostad med »svagare skydd»).

[4] HP 46 § 1 st. 9 30:70.

uppsäga avtalet enligt detta stadgande. Om hyresgästen bor kvar och överenskommelse ej kan nås beträffande hyra och övriga villkor, kan emellertid anledning finnas för hyresvärden att säga upp avtalet för att i ett eventuellt förlängningsmål få fastslaget vilka villkor beträffande hyra m.m. och tillträde till lägenheten som skall gälla för den fortsatta uthyrningen under reparationstiden.[5] Enligt uttalande vid 1974 års lagändringar bör hyresnämnd här vara restriktiv med att upplösa hyresförhållandet.[5a]

Särskilda förhållanden föreligger, då det rör sig om en ideell *stiftelse* eller annan sammanslutning, som är ägare av fastigheten. Här kan nämligen hänsynen till stiftelsens ändamål få betydelse. Avser hyresavtalet exempelvis en lägenhet, vars nyttjande kräver vissa kvalifikationer hos hyresgästen, såsom dennes egenskap av universitetsstuderande, kan detta vara ett skäl att icke förlänga avtalet, om hyresgästen upphört med sina studier.[6] Tillfällig uthyrning av pensionärslägenhet till icke-pensionär bör ej heller föranleda förlängning.

Uthyrningar, som sker *i andra hand* eller avser *möblerade lägenheter*, har ofta i sig en mera tillfällig karaktär och motivet för förlängning kan därför ofta te sig mindre starkt. Detsamma gäller också uthyrning av *fritidsbostäder*, som för övrigt ofta blir undantagna från förlängning redan därigenom att hyresförhållandet varar högst nio månader, dvs. den maximitid som lagstiftaren ansett sig böra fixera för sådana avtal utan besittningsskydd.[7] Utgör lägenheten del av upplåtarens egen bostad

[5] Jfr HP 48 § 1 st. 36: 70.

[5a] Prop. 1974: 150 s. 499.

[6] Ett mera märkligt skäl för uppsägning förekom i M 582/71. Samfundet »Plymouthbröderna» uppsade här en person, som hyrde lägenhet av samfundet i ett hus där samfundet hade gudstjänstlokal. Hyresgästen hade tidigare varit medlem av samfundet men utträtt. Uppsägningen motiverades med att samfundet icke enligt sin lära kunde hålla gudstjänst i ett hus där en medlem som utträtt bodde. Förlängning beviljades men hyrestiden förkortades.

[7] Se HP 46 § 1 st. 9 16: 72/73, där bl.a. lägenheters karaktär av fritidsbostäder åberopades av Stockholms Tingsrätt och Svea Hovrätt såsom skäl för att vägra förlängning. Hyresvärden avsåg att begagna de friställda lägenheterna i samband med anläggande av småbåtshamn m.m. Anlägg-

är den också enligt uttrycklig bestämmelse i 45 § andra punkten undantagen förlängning.

Frågan om förlängning får i övrigt avgöras från fall till fall. Avtal med absolut bestämda hyrestider eller relativt bestämda hyrestider, exempelvis under hyresvärdens utrikesresa, är mindre förtjänta av förlängning än s.k. löpande avtal, dvs. avtal på bestämd tid med förbehåll om uppsägning.[8]

Om emellertid uthyrningen har mera varaktig karaktär — vilket framför allt är fallet då uthyrning sker mera affärsmässigt, dvs. i större omfattning eller för tillgodoseende av viss hyresgästkategori — finnes större anledning medge förlängning. Vill hyresvärden skydda sig mot förlängning får han gardera sig genom hyresgästens avstående från besittningsskydd etc.

De befogade skäl, som vid intresseavvägningen kan bli relevanta å ömse sidor, har givetvis här icke kunnat utförligt relateras. I de speciella fallen kan många ytterligare skäl utöver de nämnda få betydelse. Resultatet av avvägningen synes i praxis oftast ha kommit att utfalla till hyresgästens favör.

Detta är också förklarligt eftersom hyresgästen ofta å sin sida kan åberopa icke blott bostadsbrist på orten utan också sitt ideella intresse att få behålla sitt hem i en bostadsmiljö med vilken han blivit förtrogen, medan hyresvärdens skäl i stor utsträckning är av ekonomisk art.

En viktig fråga i sammanhanget är i vad mån den part, vars skäl väger lättast, kan utjämna situationen genom att erbjuda motparten förmåner. Det är framför allt *ersättningslägenhet* och flyttningskostnad som här ifrågakommer å hyresvärdens sida men även exempelvis bekostande av vissa nödvändiga reparationer å hyresgästens sida.

ningens angelägenhet ur allmän synpunkt och den omständigheten att friställandet utgjorde villkor för statsbidrag, åberopades också.

[8] Se sålunda HP 46 § 1 st. 9 35: 70 (utlandsvistelse; förlängning vägrad), 17: 72/73 (intresseavvägning till hyresvärdens förmån), M 36/71 (hyresvärdens ingående av äktenskap skäl mot förlängning) och L 21/72 (fastighetsägaren hade uppsagt underhyresvärden och detta utgjorde skäl mot förlängning av underhyresavtalet).

Vad ersättningslägenhet beträffar, har redan förut berörts att den bör vara sådan att »hyresgästen skäligen kan åtnöjas med den».[9] Det har ansetts angeläget framhålla att detta skall tolkas objektivt. Ersättningslägenheten skall vara någorlunda likvärdig till storlek och utrustning med bekvämligheter. Detta hindrar inte, att hänsyn också tages till hyresgästens individuella egenskaper och förhållanden, såsom hans ålder, sjukdom eller olycksfall som gör honom rörelsehindrad och avståndet till hans arbetsplats.[1] I förarbetena uttalas vidare att hyresgästen i fråga om ersättningslägenhet för möblerad lägenhet »måste vara skäligen tillgodosedd med en omöblerad lägenhet». Detta uttalande förefaller dock ganska dubiöst.[2]

Beträffande storleken av hyran för ersättningslägenheten, får denna givetvis icke vara så avsevärt mycket högre att hyresgästen får svårigheter att betala den. Å andra sidan har uttalats, att »det icke kan vara rimligt att fordra alltför stor jämlikhet mellan hyran för den gamla lägenheten och hyran för den nya lägenheten i de fall, då betydande hyresskillnader även för likvärdiga lägenheter föreligger liksom då hyresgästen har tillfredsställande förmåga att bära högre hyra».[3] Uttalandet synes i sin förra del numera ha mist en del av sin aktualitet men kan anses ge uttryck för den rimliga tanken, att om det är svårt att anskaffa likvärdig lägenhet, hyresgästen får finna sig i att betala högre hyra. I sin andra del förefaller uttalandet förtjäna kritik. Att påtvinga hyresgäst en betydligt dyrare lägenhet blott därför att han exempelvis har stor förmögenhet, synes vara att driva hyreslagens sociala synsätt väl långt.

Genom en särskild bestämmelse i näst sista stycket av 46 § har möjlighet tillskapats att i besittningsskyddsärenden dela upp en lägenhet. Blir hyresvärdens intresse tillgodosett genom att hyresgästen avträder en del av lägenheten, kan avtalet förlängas beträffande återstoden av lägenheten, därest så lämp-

[9] HLS s. 210.
[1] Jfr AB 1358/71.
[2] HLS s. 209. Uttalandet kritiseras också av Walin s. 190.
[3] HLS s. 210.

ligen kan ske. Bestämmelsen kan bli aktuell särskilt då en lägenhet består av två byggnadstekniskt skilda delar, t.ex. bostadslägenhet och garage, men även i ett sådant fall, som då en större lägenhet uthyrts till både bostad och kontor men hyresgästen icke längre har behov av kontorsdelen sedan han upphört med sin yrkesverksamhet.[4]

12,13. FÖRLÄNGNING FÖR MEDHYRESGÄST M.FL.

I anslutning till reglerna om förlängning av hyresavtal ger 47 och 47 a §§ regler för de fall att bostadslägenhet hyrts av flera personer eller att hyresgästens make eller ogift samboende utan att äga del i hyresrätten bor i lägenheten. Angående vad som menas med ogift samboende må hänvisas till 1973 års lag om ogifta samboendes gemensamma bostad. Reglerna syftar till att skydda medhyresgästen eller maken i sådana fall, då avtalet icke kan förlängas för hyresgästerna gemensamt resp. icke kan förlängas för hyresgäst, vars make eller ogifta samboende vill bo kvar. Anledningen till att förlängning icke kan ske kan vara skiftande. Det kan vara någon av hyresgästerna resp. hyresgäst med make eller samboende, som *själv* uppsäger hyresavtalet eller icke vill begära förlängning, när hyresvärden uppsagt. Det kan också förhålla sig så, att nämnda personer i fall av hyresvärdens uppsägning enligt 46 § icke för egen del har rätt till förlängning vid den avvägning som skall ske, exempelvis på grund av misskötsamhet eller därför att behov av bostaden icke vidare föreligger för deras del.

Medhyresgäst samt make och ogift samboende har i dessa fall rätt till förlängning enligt reglerna därom, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas med honom. Angående den sistnämnda förutsättningen må hänvisas till utläggningen i samband med 34 §.[5] För medhyresgäst som ej är make eller ogift samboende

[4] Se exempelvis M 1477/71 där hyresgästen i andra hand uthyrt en del av sin lägenhet, som tidigare begagnats som kontor, till en teckningsateljé. Hyresavtalet förlängdes här endast beträffande den del av lägenheten som begagnades till bostad.

[5] I HP 47 § 2 st. 19: 72/73 vägrades hustru, som ej hade del i sin mans

gäller emellertid här undantag från förlängningsrätten när hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § vid otillräcklig säkerhet, oberoende av om uppsägning i det aktuella fallet skett på dessa grunder. För medhyresgäst, som är make eller ogift samboende, är undantaget begränsat till det fall att hyresrätten är förverkad på grund av dröjsmål med hyran, som han ju i detta fall också är ansvarig för. För make eller ogift samboende, som ej är medhyresgäst, gäller inget dylikt undantag. Har make eller ogift samboende del i de omständigheter som föranlett förverkande, kan det dock medföra att hyresvärden icke är skyldig godtaga honom som hyresgäst. Detsamma bör gälla, om det kan antagas att han kommer att låta den som förverkat hyresrätten kvarbo.

Även om make på grund av söndring eller eljest tillfälligt vistas på annat håll än i lägenheten, som ju ofta förekommer, får han dock anses ha sin bostad därstädes. Angående förlängningsrätt innan inflyttning skett samt ansvaret för hyran och andra förpliktelser för tiden före övertagandet av lägenheten gäller samma princip som enligt 38 § vid överlåtelse av hyresrätt. Härom kan hänvisas till det föregående. Fullgör icke den som övertagit lägenheten sina förpliktelser, kan följaktligen uppsägning härför ske. Om hyresgästerna är flera än två och avtalet icke skall förlängas för en av dem, torde var och en av de övriga kunna åberopa 47 §.[6]

Det bör betonas, att förlängningsrätten enligt 47 § icke är avsedd att lösa tvister om hyresrätten mellan samhyresgäster eller mellan makar och ogifta samboende inbördes. Sådana tvister — som ju ej är hyrestvister i lagens mening — får lösas genom avtal dem emellan och i övrigt genom reglerna i lagarna om makars och ogifta samboendes gemensamma bostad, varefter hyresvärdens samtycke får begäras eller rätten till överlåtelse enligt 33—34 §§ begagnas. Det har emellertid i praktiken förekommit att två ogifta samboende, som gemensamt

hyresrätt, förlängning, då mannen skulle flytta och taga anställning å annan ort. Hustrun hade åberopat att hon på grund av arbete å orten måste tills vidare bo kvar.

[6] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 334 (lagrådet). Se vidare ovan s. 117 och 129.

hyrt en lägenhet, var för sig för egen del, sedan samlevnaden brutits, begärt förlängning utan att iakttaga nämnda regler.

I ett sådant fall från praxis resulterade målens behandling hos hyresnämnden i att mannens framställning om förlängning avslogs medan kvinnans framställning bifölls, efter det att hyresvärden medgivit denna.[7] Då mannen sedermera överklagade hyresnämndens beslut, var hans talan utan mening genom den förlängning, som kvinnan fått och som endast kunde undanröjas genom extraordinärt rättsmedel. Eftersom mannen här vidhöll en egen rätt till lägenheten, hade beslut för kvinnans del icke bort fattas i hyresnämnden förrän tvisten mellan samhyresgästerna i vederbörlig ordning avgjorts och vunnit laga kraft. 47 § kan nämligen omedelbart begagnas endast då det står fast att en av samhyresgästerna saknar rätt till förlängning genom att han avstått från eller underlåtit bevaka sin rätt eller genom att omständighet föreligger, som enligt 46 § bryter hans besittningsskydd.

12,14. FORMELLA REGLER VID FÖRLÄNGNING

För besittningsskyddsprocessen har i hyreslagen stadgats åtskilliga formella regler i 49—53 §§. Det främsta syftet synes här ha varit att skydda hyresgästen mot att han genom förbiseenden går miste om sin rätt till förlängning. Förutom uppsägning har hyresvärd att tillställa hyresgästen ett särskilt s.k. avflyttningsmeddelande enligt 49 §, som är utgångspunkt för dennes frist att göra framställning till hyresnämnd, om han önskar förlängning enligt 46 eller 47 §. Sedan de flesta korttidsavtal inbegripits under besittningsskyddet, blir det nödvändigt med avflyttningsmeddelande även när hyresvärden i fall som avses i 4 § första stycket anmodat hyresgästen att flytta och vill vidhålla detta krav. Har hyresvärden i dessa fall ej gjort anmodan, blir avtalet förlängt på obestämd tid och kräver härefter uppsägning, som i vanlig ordning skall åtföljas av avflyttningsmeddelande.

[7] AB 6756 och 6807/70.

Avflyttningsmeddelandet skall innehålla uppgift om fristen, som utgör tre veckor från delfåendet. Angående delgivning av avflyttningsmeddelandet gäller strängare regler än för uppsägning, såsom tidigare nämnts.[7a] I princip krävs, att mottagaren fått kännedom om meddelandet. Avflyttningsmeddelandet *kan* men behöver icke vara intaget i uppsägningshandlingen. Är det intaget, gäller de strängare reglerna för delgivning även denna. Meddelandet bör ej kunna lämnas före uppsägningen.

Det särskilda avflyttningsmeddelandet, som alltså kan delgivas senare än uppsägningen, syftar också till att underlätta förhandlingar mellan parterna. Hyresgästen har emellertid rätt vända sig till hyresnämnden redan efter uppsägningen. Han har också alltid rätt att på grund av uppsägningen flytta vid hyrestidens utgång. En hyresvärd, som i grund och botten icke avser att hyresgästen skall flytta utan endast vill höja hyran, bör alltså betänka sig innan han uppsäger avtalet, särskilt i tider och på orter med bostadsöverskott.

I sådana fall då hyresgäst som uppsagts vill bo kvar och förhandla med hyresvärden hellre än att låta hyresnämnden pröva förlängningsärendet, skulle det emellertid innebära en osäkerhet och en risk för en retroaktiv hyreshöjning om hyresvärden skulle kunna dröja med avflyttningsmeddelande hur länge som helst. I en 1973 nyinförd bestämmelse i 49 § har därför i andra stycket föreskrivits att avflyttningsmeddelande skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Eljest är uppsägningen utan verkan, om icke hyresgästen redan före meddelandet vänt sig till hyresnämnden eller avflyttat.[8]

[7a] Ovan s. 76.

[8] Ett intrikat fall uppstår när hyresgäst, som ej fått avflyttningsmeddelande, inom tre månader från uppsägningen vänder sig till hyresnämnd och hyresvärden kanske med anledning därav fortfarande underlåter att sända meddelande, men hyresgästen sedermera återkallar sitt hänskjutande. Fråga uppstår här om hyresvärd skall vara skyldig ge avflyttningsmeddelande — låt vara efter tremånadersfristens utgång. Järtelius, s. 154, synes mena att sådan skyldighet föreligger eftersom hyresgäst enligt »huvudregeln» skall vara bevarad vid sin förlängningsrätt, så länge avflyttningsmeddelande ej lämnats. I sådana fall finge man tillåta hyresvärden att lämna meddelande efter tremånadersfristen. För min del skulle jag dock

En avflyttning på grund av uppsägningen bör kunna ske inom nämnda frist av tre månader men däremot icke sedan fristen utgått och uppsägningen förfallit. Det är att märka att nämnda regel i andra stycket om viss frist för hyresvärd att delgiva avflyttningsmeddelande icke gäller make eller ogift samboende, som icke har del i hyresrätten. En sådan motpart får alltså finna sig i ett längre osäkerhetstillstånd. Undantaget torde vara väl motiverat av att det kan vara svårt för hyresvärden att — särskilt när det gäller ogift samboende — utröna om sådan motpart med anspråk på lägenheten finnes.

En hyresgästens hänvändelse till hyresnämnd för att efter uppsägning få hyresvillkoren prövade enligt 1973 års nyinförda regler i 54 och 55 §§ medför, att hänskjutande enligt 49 § ej behöver ske, om den förstnämnda hänvändelsen skett inom rätt tid, räknat både från hyresgästens egen uppsägning för prövning av villkoren och från avflyttningsmeddelandet.[9] Har hyresvärds uppsägning skett till felaktig dag, får den ingen verkan och hänskjutande behöver ej ske.

Även för det fall att hänskjutande till hyresnämnd gjorts senare än inom föreskrivna tre veckor, har nämnden enligt praxis dock att materiellt pröva förlängningsfrågan, om invändning icke göres.[1]

Det bör tilläggas, att jämställd med hyresgäst i fråga om 49 § är någon som kan träda i hyresgästs ställe enligt 47 eller

vilja bedöma fallet så, att hyresgäst, då han söker förlängning i förväg, får räkna med att avflyttningsmeddelande göres onödigt och följaktligen vid återkallelse mister sin förlängningsrätt.

Det kan vidare anmärkas, att någon tremånadersfrist för hyresvärden att giva avflyttningsmeddelande icke stadgats efter anmodan att avflytta i fall som avses i 4 § första stycket. I Prop. 1974: 150 s. 494 uttalas här, att det »ligger nära till hands att anse att hyresvärden har tagit tillbaka sin anmodan, om han inte inom i stort sett motsvarande tidsfrist fullföljer saken genom att lämna flyttningsmeddelande». Avtalet skulle härigenom förlängas på obestämd tid och då kräva uppsägning.

[9] Sker uppsägning för villkorsprövning efter det hänskjutande enligt 49 § skett, måste förnyat hänskjutande ske för prövning av villkoren. Eljest kan rättsförlust uppstå, exempelvis vid återkallelse. Se Prop. 1973: 23 s. 176 där dock uttalandena är ytterst svårförståeliga.

[1] HP 49 § 37: 70.

47 a §§. Hyresvärden har alltså exempelvis att låta tillställa en ogift person som sambor under äktenskapsliknande förhållanden med en ogift hyresgäst, avflyttningsmeddelande för att den samboende skall vara skyldig att flytta.[1a]

Vissa regler för övergången till ett förlängt hyresavtal eller till hyresförhållandets upplösning efter hyresnämnds beslut i besittningsskyddsprocessen har blivit nödvändiga, framför allt för hyresgästens skydd. Denne har enligt 50 § rätt att kvarbo efter hyrestidens utgång, om förlängningsfrågan då ännu ej är avgjord, och under denna tid skall de tidigare hyresvillkoren gälla provisoriskt, tills eventuellt nya villkor fastställes retroaktivt av hyresnämnden. Det torde icke finnas hinder för att — om särskilda skäl, exempelvis ombyggnad av lägenheten, så föranleder — bestämma hyresvillkoren olika för den s.k. kvarsittningstiden och tiden därefter. Skall hyresgästen utge högre hyra för förfluten tid än som förut skolat utgå, får han enligt 53 § betala överskjutande belopp inom en månad från lagakraftvunnet beslut utan att hyresrätten på grund av dröjsmål förverkas, såvida han ej är skyldig flytta inom två månader. Anstånd kan också givas. Ränta efter vissa regler från den egentliga förfallodagen skall dock utgå, om ej annat överenskommes eller får anses avsett.

Besittningsskyddsprocessen kan utmynna i bifall till eller avslag å hyresgästens talan om förlängning. I förra fallet skall enligt 51 § första stycket hyresvillkoren — även i den del tvist ej råder därom — fastställas enligt den allmänna bestämmelsen om hyressättning i 48 §, som senare skall kommenteras. Hyresgästen får därvid finna sig i de villkor som fastställes, eftersom han i processen haft möjlighet påfordra viss gräns för hyra och vissa villkor för att acceptera förlängning. Ett rätt vanligt tillvägagångssätt är emellertid att överlämna dessa frågor till nämndens bedömande.[2] Bifallande beslut skall enligt 51 § andra stycket första punkten anses som avtal om fortsatt

[1a] Flyttar han ej vid hyrestidens slut, kan fråga uppstå om hyresgästen blir skadeståndsskyldig för att lägenheten ej i rätt tid utrymts.

[2] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 233.

förhyrning, icke såsom helt nytt avtal. Angående innebörden härav har tidigare varit tal.[3]

Enligt en nyinförd regel i andra punkten får sedan mot hyresförhållandet icke åberopas omständighet, som åberopats eller kunnat åberopas i förlängningstvist, sålunda även vid fortsatt förlängning. Har exempelvis förlängning beviljats, får sedan icke i nytt mål frågan komma under bedömande om hyresrätten vid tidpunkten för uppsägningen varit förverkad, om hyresavtal utan i stället bolagsavtal förelegat, om uppsägning skett i vederbörlig ordning osv. Icke heller påståenden rörande besittningsskyddsbrytande grunder enligt 46 § får komma under bedömande.

Det är en ganska vittgående preklusion av olika invändningar som denna regel infört. Enligt förarbetena skall innebörden av bestämmelsen också vara, att hyresnämnden blir behörig avgöra preliminärfrågor vilka sedan efter beslutet blir rättskraftigt avgjorda.[4] Tidigare vållade det ofta stor tidsutdräkt, att sådana frågor i princip skulle avgöras av domstol och att hyresnämnden därför kunde nödgas förklara ett mål vilande i avbidan på domstolsprövning. Visserligen förekom ofta att hyresnämnden i hyrestvist anteciperade ett avgörande i preliminärfrågan men beslutet kunde då aldrig bli definitivt bindande för parterna. Genom den nya regeln torde proceduren i hyresnämnden komma att förkortas. Den vittgående rättskraftsverkan torde dock komma att ge upphov till en mängd frågor av närmast processuell art, som dock icke skall behandlas här.

Om hyresgästens förlängningsyrkande avslås, får beslutet i hyrestvisten också rättskraft enligt 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder resp. 17: 11 RB. Även här kan det bli nödvändigt fastställa hyresvillkoren enligt 48 §, nämligen för den tid efter hyrestidens utgång som hyresgästen kvarsuttit eller enligt beslut får rätt kvarsitta i lägenheten. Regel härom finns i 52 § andra stycket. Skulle hyresgästen efter hyrestidens

[3] Ovan s. 41 ff. Detta innebär även att den ursprungliga upplåtelsen sakrättsligt fortfarande består. Se Prop. 1968: 91. Bih. A s. 337 (lagrådet) o. 362.

[4] Prop. 1973: 23 s. 126 ff och s. 177 ff.

utgång återkalla sin begäran om förlängning, skall enligt 8 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ärendet avskrivas. Även i sådant fall kan emellertid behov uppstå att fastställa hyresvillkor för den tid efter hyrestidens utgång hyresgästen kvarsuttit. I praktiken lär denna fråga lösas så att hyresvärden delges återkallelsen.[5] Om denne vill ha ändrade villkor för den tid hyresgästen kvarsuttit, får denna fråga avgöras, eventuellt såsom ett särskilt ärende.[6] I samband med beslut om avslag å hyresgästens begäran om förlängning — men ej senare — kan uppskov med avflyttning enligt 52 § beviljas, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Hyresgästens begäran om sådant uppskov kräver dock hyresvärdens samtycke, om hyresrätten är förverkad eller om säkerhet för hyresavtal icke ställts enligt 28 § eller om rätten till förlängning är förfallen. Befogenheten av hyresgästens förlängningstalan kan också influera på beslut om uppskov.

[5] Se härom Järtelius s. 155.

[6] I HP 50 och 51 §§ 18: 74/75 önskade hyresgästen i ett ärende rörande avtal, som löpte med en hyrestid av ett år i sänder och där beslut i förlängningsfrågan i sista instans meddelades först ca 1 3/4 år efter hyrestidens utgång, avkortning av förlängningstiden till ca 1 1/2 år, i stället för eljest gällande 2 år, eftersom han fått annan bostad. Efter hyresvärdens bestridande avslogs detta yrkande. Se även H 130/74, anfört hos Rittri s. 190.

Kap. XIII. BOSTADSHYRESGÄSTS UPPSÄGNING FÖR VILLKORSÄNDRING

Genom nya regler, införda 1973 i 54 och 55 §§, har hyresgästen erhållit rätt att med bibehållet besittningsskydd uppsäga avtalet för villkorsändring.[1] Motivet härtill är enligt propositionen att åstadkomma likställdhet mellan hyresvärden och hyresgästen.[2] Eftersom hyresvärden vid hyrestidens utgång alltid har rätt få hyran ändrad om den är lägre än bruksvärdet, skulle konsekvensen bjuda att hyresgästen i det omvända fallet får samma förmån. Härtill må anmärkas att hyresvärden, då han uppsäger avtalet, alltid riskerar att hyresgästen flyttar. Om hyresvärden med sin uppsägning endast syftat till en villkorsändring, kan detta i tider med bostadsöverskott vara till nackdel för honom. Hyresgästen riskerar däremot med den nya uppsägningsformen icke att mista lägenheten, om icke hyresvärden också säger upp avtalet och förlängning därefter avslås.

Båda parterna riskerar att deras uppsägning, då hyresnämnden enligt 48 § skall pröva hyresvillkoren, leder till att hyran eller villkoren ändras till deras nackdel, om motparten vid nämnden framställer yrkande härom. Eftersom den speciella rätten att uppsäga avtalet bara för prövning av hyresvillkoren införts för att tillgodose hyresgästen, kunde det synas, som om hyresgästen här borde vara skyddad mot denna risk. Emellertid skall enligt 55 § även i detta fall villkoren för den fortsatta

[1] Även ett sådant fall som då bostadshyresgäst begär, att villkor om skyldighet att hyra garage skall utgå, kan prövas enligt dessa regler. Se HP § 54 1: 74/75.

[2] Prop. 1973: 23 s. 103.

uthyrningen bestämmas enligt 48 §, och i propositionen har förklarats, att »innebörden av detta är bl.a. att hyresnämnden inte är bunden av hyresgästens yrkande lika litet som när prövningen av villkorsfrågan är föranledd av hyresvärdens uppsägning».[3] Dessutom skulle det strida mot den princip om likställdhet som propositionen hyllar, om en olikhet skulle gälla i detta avseende.

Såsom i tidigare kapitel om uppsägnings innehåll redan nämnts, skall uppsägningen för villkorsändring innehålla uttrycklig begäran därom.[4] Dock behöver härvid icke de önskade ändringarna preciseras. Underlåter hyresgästen att ange uppsägningens karaktär, blir påföljden att den gäller för avflyttning och hyresgästen går då miste om hyresrätten. Det torde här lätt kunna inträffa att hyresgästen av misstag försummar att ange att uppsägningen gäller villkorsändring. Möjligen kan han dock vidtaga rättelse om han gör det före uppsägningstidens utgång, därest icke hyresvärden dessförinnan vidtagit åtgärder med anledning av uppsägningen, exempelvis hyrt ut lägenheten till annan. — Hyresgästen har vidare icke möjlighet att kombinera en uppsägning för villkorsändring med en eventuell uppsägning för avflyttning. Nöjer han sig ej med hyresnämnds beslut, får han senare säga upp för avflyttning, om han ej vill bo kvar. Han bör dock kunna begära förkortning av hyrestiden.

Uppsägningstid i förevarande fall kan vara den tid som gäller enligt avtalet eller den legala tiden enligt 3 § andra stycket och 4 § andra stycket första punkten, däremot icke den tid som enligt 4 § andra stycket andra punkten gäller för vissa hyresavtal i samband med anställning. Att observera är vidare att den särskilda, 1974 införda möjligheten för hyresgästen

[3] Prop. 1973 s. 182. Beträffande sänkning av hyra efter hyresvärdens uppsägning se Prop. 1968: 91 Bih. A s. 231. Järtelius, s. 163, synes anse att hyresgästs uppsägning för villkorsprövning icke kan av hyresvärden utan föregående uppsägning mötas med krav på högre hyra. Skälet är att i motiven ingenting sagts därom.

[4] Se Gad i SvJT 1974 s. 695. (Angivande att »hyran är för hög» skulle ej vara tillräckligt.)

enligt 4 a § att uppsäga avtalet vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader icke gäller här. Den avser nämligen endast avtalets upphörande, eftersom dess syfte är att hyresgästen i den numera förbättrade bostadssituationen skall kunna undvika dubbelhyra, om han önskar flytta. Emellertid har det ansetts att hyresgäst, som blott vill säga upp för villkorsändring, icke, om han har ett avtal på längre bestämd tid än ett år, skall behöva iakttaga den längre uppsägningstid av sex månader till hyrestidens utgång, som 3 § andra stycket stadgar, eller den eventuellt längre uppsägningstid som kan ha bestämts i avtalet. Man har därför 1974 för villkorsprövningen bibehållit den regel, som infördes 1973 och då gällde generellt både för villkorsändring och avflyttning.[5] Enligt denna regel, införd 1974 i 54 § tredje stycket, får hyresgästen, när det gäller de nyssnämnda s.k. långtidsavtalen, uppsäga avtalet för villkorsprövning till fardag, som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd. För andrahandsupplåtelse gäller icke besittningsskydd och icke denna uppsägningsregel. Trots att besittningsskyddet i övriga fall numera — frånsett möblerade rum och fritidsbostäder — enligt 45 § icke är begränsat till fall, där hyresförhållandet varat längre än nio månader, har man alltså beträffande nämnda uppsägning bibehållit begränsningen att hyresförhållandet skall ha varat längre än denna tid. Ett skäl härtill kan ju vara, att rätt till villkorsprövning icke bör stå hyresgästen till buds förrän hyresförhållandet varat en icke alltför kort tid och att hyresförhandlingar ej bör äga rum med alltför täta mellanrum.[6]

[5] Prop. 1973:23 s. 108 och 157. Se även motion 1973:1625 av fru Kristensson m.fl., där den oklara och oriktiga utformningen av dåvarande 54 § påtalas.

[6] Prop. 1974:150 s. 460. Jfr dock här s. 501. Enligt uttalande på sistnämnda ställe »bör den nuvarande förutsättningen för hyresgästens uppsägning för villkorsändring som ligger i kravet på att hyresförhållandet skall ha varat längre än nio månader i princip utmönstras». Man kan därför tveka om denna begränsning verkligen stämmer överens med avsikten. En viss begränsning av hyresgästs möjlighet att återkomma med villkorsprövning ligger ju redan i den relativt långa uppsägningstiden.

Säger hyresgästen upp avtalet för villkorsändring till en tidigare tidpunkt, torde uppsägningen vara utan verkan, om icke avtalet ger hyresgästen rätt till uppsägning.

Möjligheten att säga upp för villkorsändring gäller enligt 54 § andra stycket ej för lägenheter, som utgör del av upplåtarens egen bostad, och icke heller om hyresavtalet avser möblerade rum eller lägenhet för fritidsändamål i sådana fall, då hyresförhållandet vid den tidpunkten då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd.

Har hyresgästen uppsagt avtalet för villkorsprövning, skall han enligt 54 § sista stycket inom tre veckor därefter hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Om han emellertid efter denna uppsägning hänskjutit tvist enligt 49 § tredje stycket till hyresnämnden inom där angiven tid från avflyttningsmeddelande och även inom samma tid från uppsägningen för villkorsändring, behöver han enligt 54 § sista stycket sista punkten ej göra förnyat hänskjutande. Att märka är att hyresgästen kan få till stånd villkorsprövning även i tvister enligt 49 §, varför befrielsen från hänskjutande enligt 54 § kan synas bli utan betydelse. Alldeles säker kan emellertid hyresgästen aldrig känna sig på att villkorsfrågan blir prövad i en förlängningstvist. Har nämligen hyresvärden väl uppsagt avtalet men sedermera inte fullföljer genom avflyttningsmeddelande, blir det ingen förlängningstvist. Hyresgästen måste följaktligen, om han räknar med en sådan eventualitet, före avflyttningsmeddelandet hänskjuta förlängningstvisten till nämnden eller säga upp för villkorsprövning.

Även vid uppsägning enligt 54 § skall enligt 55 § villkoren för fortsatt förhyrning såsom nämnts fastställas enligt hyressättningsreglerna i 48 §. Förut gällande hyresvillkor skall tillämpas, tills hyresvillkoren blir slutligt bestämda på samma sätt som vid prövning av förlängningsfrågan enligt 49 §. Reglerna enligt 53 § om förfallotid för betalning av hyreshöjning för förfluten tid och anstånd gäller också. Beslut angående nya villkor för hyresavtalet medför icke att nytt hyresavtal uppkommer. I detta avseende hänvisas till 51 § andra stycket första punkten.

Kap. XIV. DET INDIREKTA BESITTNINGS-SKYDDET BETRÄFFANDE LOKALER

14,1. AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD

I fråga om lokaler är besittningsskyddet enligt JB 12: 56 såsom ovan nämnts endast indirekt. Det garanteras endast av en ersättning i skälig omfattning. Förutsättning härför är i princip att hyresvärden — efter uppsägning företagen av honom eller av hyresgästen för villkorsändring till hyrestidens utgång — vägrar förlängning eller uppställer obilliga villkor. Någon utvidgning av skyddet till att gälla även korttidsavtal, såsom skett beträffande bostadslägenheter genom 1973 års lagstiftning, har icke ägt rum. Här gäller följaktligen fortfarande regeln att besittningsskyddet, dvs. ersättningsrätten, icke avser de fall då hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd.

Liksom i fråga om bostadslägenheter gäller enligt 56 § första stycket punkt 2 såsom allmänt undantag från besittningsskyddet, att hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger, dvs. att hyresgäst underlåtit ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas, när tidigare ställd säkerhet försämrats. Det sistnämnda fallet kan beträffande lokaler bli mera aktuellt än beträffande bostadslägenheter, eftersom enligt 28 § tredje punkten vissa restriktioner i fråga om de senare gäller för hyresvärds rätt att uppsäga avtalet vid försämring av säkerhet. Däremot skall icke, i motsats till vad lagrådet föreslog i konsekvens med sitt förslag rörande bostadslägenheter, något

undantag gälla för det fall att hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § men hyresvärden dock icke bringar avtalet att upphöra på sådan grund utan i stället säger upp avtalet i vanlig ordning till hyresperiodens slut. Departementschefen motiverade härvid sin avvikelse från lagrådets förslag endast med att hyresgästen kunde »gå miste om ersättning på grund av omständigheter som inte kunnat förutses».[1]

Liksom beträffande bostadslägenheter finns möjlighet att i förväg avstå från besittningsskyddet, dvs. att avstå från de rättigheter till ersättning m.m. som tillkommer hyresgästen enligt 57—60 §§, dvs. då hyresvärden utan fog vägrar förlängning eller uppställer oskäliga villkor därför. Överenskommelse härom skall liksom i nämnda fall förutsätta skriftlig handling samt, om den träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, godkännande av hyresnämnd. Angående kravet på skriftlig handling må hänvisas till den tidigare framställningen rörande avståendet från besittningsskydd i fråga om bostadslägenheter.

Eftersom hyresreglering i fråga om lokaler i större kommuner gällde ända till 1 oktober 1972, föreligger icke någon rikhaltigare praxis från hyresnämnderna rörande framställningar om avstående från besittningsskydd beträffande lokaler. En allmän riktpunkt vid bedömningen bör också här liksom vid bostadslägenheter vara, att avtal om avstående från besittningsskydd icke bör godkännas, om ej hyresgästen enligt den centrala besittningsskyddsregeln i 57 § skulle kunna få ersättning för förlust i anledning av avtalets upphörande. Ett fall, där det med hänsyn till hyresvärdens kalkyler är särskilt viktigt att vinna klarhet på förhand om hans ersättningsskyldighet, inträffar då huset skall rivas eller bli föremål för större ombyggnad. I och för sig är rivning eller större ombyggnad giltigt skäl för hyresvärden att motsätta sig förlängning.

Angående synpunkterna härvidlag må hänvisas till framställningen om det direkta besittningsskyddet. Hyresvärden

[1] Prop. 1968:91 Bih. A s. 363.

blir här enligt 57 § i princip ersättningsskyldig om han icke kan anvisa annan lämplig lägenhet. Om kontraktet innehåller s.k. rivningsklausul eller hyresgästen eljest vid avtalets ingående är införstådd med att rivning eller ombyggnad skall ske inom en nära framtid, skall skyldighet att anvisa dylik lägenhet icke föreligga. I propositionen ansågs »i klarhetens intresse» en viss tidsfrist böra anges inom vilken hyresvärden på grund av åsyftat förbehåll skall vara befriad från skyldighet att anvisa annan lokal, och denna tidsfrist bestämdes till fem år från förbehållets tillkomst.[2] En framställning om avstående från besittningsskydd bör sålunda godkännas, om den speciellt gäller uppsägning på grund av förestående aktuell rivning eller ombyggnad, som hindrar hyresgästens kvarsittande och som skall äga rum inom den närmaste femårsperioden. Att tidpunkten för rivningen icke vid tiden för överenskommelsen kan närmare fastställas, skulle därvid ej få betydelse.[3] Inställningen till besittningsskyddets hävande synes genom nämnda regler bli något liberalare än beträffande bostäder, även om propositionen synes antyda, att en viss restriktivitet bör iakttagas.

I övrigt kan skäl för godkännande av avstående från besittningsskydd finnas i en del fall, då det endast rör sig om mera tillfällig uthyrning i avbidan på att hyresvärden kan för egen räkning utnyttja lokalen eller att fastigheten skall säljas.[4]

[2] Prop. 1968:91 Bih. A s. 127.

[3] I överensstämmelse härmed godkändes avstående från besittningsskydd beträffande affärslokal i rivningshus i Göteborg i HP 56 § 2 st. 1:70. Den närmare motiveringen var att rivningen var planerad att äga rum inom den närmaste femårsperioden, även om senare inträffande omständigheter kunde medföra att rivningen fördröjdes. Jfr också HP 56 § 2 st. 2:70, där överenskommelse om avstående icke godkändes. Det förefaller som om detta närmast berott på att hyresnämnden icke ansett vederbörlig rivningsklausul intagen i kontraktet. Detta innehöll dock en passus att »ombyggnad beräknas komma att ske inom fem år, varvid hyresgästen icke kan kvarsitta» som med en liberalare tolkning kunde ha godtagits som rivningsklausul. (Fallet också kommenterat av Berg-Sederblad s. 171.) Se även M 207, 232 och 279/69 (Helsingborgs stads uthyrning av rivningsfastigheter) och M 778/72 (Malmö stads uthyrning) och M 1477/69.

[4] Se beträffande det förra fallet M 77/71 och M 60/73 samt beträffande

Det bör tilläggas, att det icke torde vara något hinder för att överenskommelse om avstående från det indirekta besittningsskyddet begränsas att avse endast visst slag av de ersättningsposter, som normalt ingår i den förlust hyresgästen lider genom hyresförhållandets upphörande. Detta torde bli aktuellt särskilt beträffande förbättringsarbeten som hyresgästen bekostat i lägenheten, när hyresvärden vill ha förhandsbesked om sin skyldighet att ersätta sådana. En viss restriktivitet torde dock böra iakttagas, då det gäller att godkänna ett avstående från anspråk på sådana kostnader, särskilt i betraktande av att lagen i 57 § ansett dem ersättningsgilla i rätt blygsam omfattning, nämligen endast när det kan konstateras att lägenheten genom hyresgästs ändringsarbeten »ökat i värde som hyreslägenhet».

14,2. SÄRSKILDA FALL AV UNDANTAG FRÅN DET INDIREKTA BESITTNINGSSKYDDET

Till dessa fall är till en början att hänföra naturliga fall av avtals upphörande, såsom då fastighet frånvinnes upplåtaren genom klander etc. Angående dessa fall må hänvisas till framställningen rörande bostadslägenheter. Huruvida ersättning för förlust i anledning av hyresförhållandets upphörande här skall utgå beror av andra regler av allmän natur. Ett annat undantagsfall framgår av JB 12: 10 och avser fall, då lägenhet blir förstörd genom exempelvis eldsvåda eller myndighet meddelar förbud mot dess användande på grund av dess beskaffenhet. Även här må hänvisas till framställningen rörande bostadslägenheter och därjämte till framställningen om lägenhets skick med där angiven praxis, som även berör lokalhyra från den tid då besittningsskyddet även här var direkt.

Som ett första undantag från ersättningsrätten upptager 57 § första stycket under första punkten att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras

det senare L 179/69 och M 853/71. Godkännande bör givas, även när en fastighet tömts för rivning men rivningen uppskjutits.

att hyresvärden förlänger hyresförhållandet. Undantaget har sin motsvarighet i fråga om bostadslägenheter. Angående den närmare innebörden av denna misskötsamhet har någon egentlig ledning icke givits i motiven. Emellertid torde här i mycket samma synpunkter bli relevanta som beträffande motsvarande fall vid bostadslägenheter. Givetvis måste synpunkterna anpassas efter de speciella förhållandena vid lokalhyra. Exempelvis får icke hyresgästens personliga uppträdande gentemot hyresvärd och andra hyresgäster samma betydelse.

Ett andra undantag från det indirekta besittningsskyddet enligt andra punkten är de s.k. rivningsfallen, vartill också hänföres fall av större ombyggnad. Dessa fall har i fråga om lokaler reglerats på ett annat och även mera preciserat sätt än i fråga om bostadslägenheter. Skillnaden sammanhänger väl närmast med att hyresgästens intresse här främst är av ekonomisk art och till denna del kan tillgodoses med ersättning. Kravet att hyresförhållandets upplösning icke får vara obilligt för hyresgästen har icke uttryckligen uppställts.[5] I princip skall dock hyresvärden vara skyldig anvisa annan lämplig lokal i anslutning till hyresgästens avflyttning. Lämpligheten får ställas i relation till den förhyrda lokalen.[6] Det kan ej krävas att hyran är alldeles likvärdig med hänsyn till den allmänna variation som är förhanden beträffande lokalhyror men den bör vara marknadsmässig, dvs. skälig i jämförelse med likvärdiga lokaler.[7]

Om s.k. rivningsklausul finns i hyresavtalet bortfaller besittningsskyddet när rivning eller ombyggnad skall påbörjas inom

[5] Järtelius, s. 170, anser att optionsbrytande grund ej föreligger, om hyresgästen utfäster sig att temporärt utflytta vid ombyggnad. Häremot Gad i SvJT 1974 s. 696.

[6] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 127.

[7] HLS s. 331. I rättsfallet SvJT 1972 rf s. 53 ansågs hyran för en erbjuden lokal, som var betydligt större än den förhyrda lägenheten, oskälig, varför hyresvärden blev ersättningsskyldig. Jämförelse borde ske med hyran för lokaler med ungefär samma storleksordning som den förhyrda lägenheten. Jfr också frågan om skyldighet att godtaga ersättningslägenhet för en mindre butikslokal i majoritetens votum i NJA 1967 s. 125, som dock rörde nytt avtal enligt 1956 års besittningsskyddslag.

fem år från villkorets tillkomst. Detta innebär en för hyresvärden något mera liberal ståndpunkt än vid bostadslägenheter.[8] Angående i övrigt betydelsen av tillämnad rivnings ändamålsenlighet och lämplighet samt av rivningens aktualitet kan också hänvisas till den tidigare framställningen med dess referat av några rättsfall, som just rör lokaler men hänför sig till den tidigare besittningsskyddslagen av år 1956, enligt vilken besittningsskyddet var direkt.

När det numera beträffande lokaler gäller frågan om rivnings aktualitet i allmänhet, får möjligen också kraven bedömas mera liberalt till hyresvärdens förmån, eftersom besittningsskyddet endast är indirekt och hyresgästen alltid skyldig flytta.[9] Ett icke ovanligt fall torde vara, att hyresvärden uppsäger avtalet för rivning men att rivningen sedan drar ut på tiden. Hänsyn får då tagas till svårigheter för hyresvärden som kan ha uppkommit med evakuering av andra hyresgäster etc. Skulle det visa sig att rivningen inställes eller aldrig varit allvarligt menad, torde hyresgästen, om han nödgats flytta, bli ersättningsberättigad, om de formella förutsättningarna därför är uppfyllda, nämligen tvistens hänskjutande till hyresnämndens medling och talans väckande inför domstolen inom den tvååriga preskriptionstiden i 61 §.

Såsom ett allmänt undantag från besittningsskyddet upptages beträffande lokalhyra också en generalklausul, nämligen enligt 57 § första stycket tredje punkten, att »hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet». Det blir här liksom beträffande bostadslägenheter fråga om en allmän intresseavvägning. Generalklausulen är emellertid något annorlunda formulerad än motsvarande klausul beträffande bostadslägenheter i 46 § första stycket tionde punk-

[8] Jfr Berg-Sederblad s. 175. Jfr ovan s. 308.

[9] Jfr här Berg-Sederblad s. 174. Att HLS icke beträffande lokaler på samma sätt som beträffande bostadslägenhet understrukit starka krav på rivningens aktualitet behöver väl i och för sig icke tillmätas större betydelse. HLS föreslog ingen särskild regel för rivning såsom besittningsbrytande grund utan ville bedöma frågan därom enligt föreslagen generell bestämmelse.

ten. Den i 57 § begagnade formuleringen liknar den som använts beträffande förutsättningarna för undantag från det direkta besittningsskyddet beträffande bostadslägenheter i en- och tvåfamiljshus i 46 § första stycket sjätte punkten, där större hänsyn skall tagas till hyresvärdens intressen. Det förefaller därför som om en bakomliggande tanke varit att så också bör ske i fråga om lokalhyra. Å andra sidan har HLS även här betonat att vid prövningen »bör beaktas sådana omständigheter på hyresgästens sida som dennes behov av lägenheten och möjligheter att erhålla annan lämplig lokal, den tid hyresgästen bedrivit sin verksamhet i lokalen och arten av denna verksamhet, beroendet av viss kundkrets eller visst läge osv.» Även hyresvärdens erbjudande om viss gottgörelse eller om begränsad förlängning av hyresavtalet skulle enligt HLS tagas i betraktande. Liksom i rivningsfallen skulle det förhållandet, att hyresgästen från början varit införstådd med att hyresvärden endast provisoriskt uthyrt lokalen få betydelse, även om icke formlig överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffats.[1]

Ett vanligt förekommande fall, där generalklausulen blir aktuell, är hyresvärdens omläggning av lokalen till ett från lönsamhetssynpunkt mera gynnsamt brukningsändamål. En sådan omläggning utgör i och för sig befogad anledning upplösa hyresförhållandet, såvida icke hyresgästen erbjuder kompensation.[2]

Såsom ytterligare sakliga skäl för hyresförhållandets upplösning i förevarande fall kan angivas, att hyresvärden behöver lokalen för fastighetens tillsyn eller skötsel, t.ex. till bostad åt fastighetsskötare eller för utvidgning av egen eller någon annan hyresgästs i fastigheten bedrivna rörelse. I dessa avseenden torde större hänsyn tagas till hyresvärdens intressen än

[1] HLS s. 333—334.

[2] Jfr NJA 1964 s. 68 angående rätt till nytt hyresavtal till kaférörelse enligt besittningsskyddslagen. Sådant avtal beviljades då hyresgästen förklarade sig villig bekosta de ändringsarbeten, som enligt hälsovårdsnämnds föreläggande krävdes för att kaférörelse även i fortsättningen skulle få bedrivas i lokalerna.

då det gäller besittningsskyddet vid bostadslägenheter.[3] Enbart en fastighetsägares önskan att exempelvis genom försäljning av fastigheten med friställande av lägenheten frigöra sig från ekonomisk risk för fastigheten kan däremot knappast i och för sig godkännas.[4]

I ett uppmärksammat mål, NJA 1972 s. 515, hade en bostadsrättsförening i Stockholm sedan 40 år uthyrt garageutrymmen till ett bolag, Stockholms-Garaget, som i sin tur yrkesmässigt uthyrde garageplatser till allmänheten. Föreningen uppsade avtalet och motsatte sig förlängning för att direkt kunna uthyra garageplatserna till sina bostadsrättshavare och övriga hyresgäster. HD fann motivet att vid bostadsupplåtelser i stadens centrum också kunna erbjuda garage mycket beaktansvärt. Vidare fann HD, att något goodwillvärde ej knutits till lokalerna och att uthyrningens lönsamhet måste vara osäker vid anpassning i fortsättningen till marknadsmässig hyra. Enligt uppgift hade bolaget efter avflyttningen lyckats skaffa sig ett större antal garageplatser. Trots den långa hyrestiden ansåg HD föreningen ha befogad anledning upplösa hyresförhållandet utan ersättning.

Som en allmän förutsättning för ersättning gäller vidare, att hyresvärden vägrar förlänga hyresavtalet eller att »förlängning i annat fall ej kommer 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». Om orsaken till förlängningsvägran resp. villkoren för förlängning skall hyresgästen underrättas i uppsägningen enligt 58 §, såsom nedan närmare skall beröras. Om detta underlåtes blir uppsägningen utan verkan.

Vad som här skall anses vara *hyra som icke är skälig*, kan bli föremål för tvekan. I propositionen hänvisar departementschefen till att man härvidlag vid prövningen ofta har ett

[3] Jfr dock NJA 1966 s. 402 angående rätt till nytt hyresavtal för klädesaffär enligt besittningsskyddslagen, där nytt avtal beviljades, enär hyresvärdens intresse att utvidga egna lokaler kunde tillgodoses med andra utrymmen.

[4] Jfr NJA 1958 s. 497.

ganska exakt mått på lägenhetens marknadsvärde i den hyra hyresvärden kunnat betinga sig av hyresgästens efterträdare. Departementschefen uttalar därefter, att HLS:s förslag »innebär att ersättningsskyldighet inträder om den fordrade hyran endast obetydligt överstiger vad hyresvärden kunnat få ut av en ny hyresgäst». Han delar denna uppfattning. HLS uttalade emellertid på denna punkt, att hyresgästen vore berättigad till ersättning »så snart den fordrade hyran *icke* [5] endast obetydligt överstigit vad hyresvärden kunnat betinga sig av en nytillträdande hyresgäst».[6] Departementschefens yttrande synes dock i och för sig här så otvetydigt, att det icke kan frångås, även om ståndpunkten kan synas sträng för hyresvärden och möjlighet finnes att departementschefen missuppfattat HLS.

Klart är att om efterträdarens hyra skall kunna läggas till grund, denna någorlunda måste motsvara den prestation hyresgästen erbjudits och icke avse mera. Det kan förekomma, att efterträdaren får betala högre hyra med hänsyn till förbättringar som hyresgästen utfört i lägenheten eller med hänsyn till att han kan utnyttja dennes kundkrets. Kan hyresgästen visa detta måste en reducerad hyra läggas till grund vid jämförelsen.[7] Ett av hyresvärden åberopat anbud måste vara seriöst. Om en rörelse har stort goodwillvärde bör hyresvärden ej kunna åberopa den högre hyra som en spekulant med samma rörelse är villig betala med anledning av att han slipper betala särskild goodwillersättning. Står lägenheten outhyrd en icke alltför kort tid efter hyresgästens flyttning, skall enligt propositionen presumeras att hyresvärden icke kunnat utfå den hyra han fordrat av hyresgästen, om han ej styrker att lägenheten stått tom av annat skäl. I fall då klarhet icke kan vinnas om fordrad hyras skälighet, torde enda möjligheten vara att söka utröna hyresnivån för likvärdiga lokaler.

[5] Kursiverat här.

[6] Prop. 1968:91 Bih. A s. 127, HLS s. 336, Walin s. 210, von Koch i SvJT 1970 s. 762 och Bengtsson s. 56 not 5.

[7] HLK s. 115.

Det indirekta besittningsskyddet beträffande lokaler har enligt 57 § sanktionerats med en skyldighet för hyresvärden att »i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upphörande». Det är alltså här i princip fråga om en ersättningsskyldighet enligt det positiva intresset, alltså även för utebliven vinst, icke såsom i 1939 års lagstiftning om en ersättning för obehörig vinst. Samma grunder som beträffande s.k. rörelseskada vid expropriation står här som förebild.[8] Till dessa regler kan här hänvisas och någon närmare analys av de kostnader det här gäller skall icke göras.

Några anmärkningar härom är dock på sin plats. Dit räknas i första hand hyresgästens direkta kostnader för flyttning, för magasinering i samband därmed och för annons- och reklamkostnader vid flyttningen etc. Det synes dock som om kostnaden bör vara någorlunda adekvat i förhållande till mistandet av lägenheten. Flyttar hyresgästen på eget initiativ till annan ort, bör han ej få ersättning för merkostnaden därför.

Till direkta kostnader i vidsträckt mening kan också räknas kostnaderna för förlust å varulager, som icke kunnat säljas i tidigare ordning, eller å inventarier, som icke lämpligen kan överflyttas till en ev. ny lokal. Härtill kan också hänföras brevpapper med tryck, reklambroschyrer etc. som blir oanvändbara i följd av flyttningen.

Den tyngsta posten torde utgöras av »skada på grund av hinder och intrång i näring eller annan av hyresgästen bedriven verksamhet». Härmed skall enligt HLS icke blott avses förlust av kundkrets utan också ersättning i sådana fall, då den förhyrda lokalen icke är knuten till viss kundkrets.[9] Såsom exempel anföres här upplåtelser av garage, kontors- och lagerlokaler, samlingslokaler och utställningshallar. Förlusten kan i dessa fall röra sig om ökade kostnader för verksamheten, såsom ökade transportkostnader och ökade resekostnader för hyresgästen och de anställda, vars resor han får ersätta. För-

[8] HLS s. 320.
[9] HLS s. 318.

lusten bör beräknas efter de senaste årens utveckling av verksamheten. I och för sig skall emellertid hyresgästen icke ha ersättning för att han måste lämna en lägenhet med särskilt förmånlig hyra och därvid får ökade hyreskostnader, eftersom detta skulle innebära att han icke behövde finna sig i marknadsmässig hyra. Är den ökade hyran en följd av att hyresgästens verksamhet genom flyttningen måste bedrivas på ett helt annat sätt, t.ex. i två lokaler, vilkas hyra överstiger skälig hyra för den tidigare lokalen, kan dock ersättning utgå, eftersom den ökade hyran här kan direkt hänföras till själva ändringen i verksamhetens bedrivande.[1]

En intrikat fråga, då det gäller att beräkna hyresgästens förlust, har varit ersättningsskyldigheten för sådana förbättringsarbeten i lägenheten som hyresgästen själv bekostat. Medan HLK ställde sig avvisande till ersättningsskyldighet under hänvisning till att hyresvärden kunde bli mindre villig att medge ändringsarbeten, intog HLS här en för hyresgästen mera liberal ståndpunkt.[2] HLS:s förslag, som sedermera accepterades i propositionen, innebar att kostnader som hyresgästen nedlagt i lägenheten under vissa förutsättningar skulle ersättas. Hyresgästens förlust skulle dock i sådana fall enligt 57 § beräknas till högst det belopp varmed lägenheten genom ändringen — allmänt sett — ökat i värde som hyreslägenhet, dvs. till det belopp som motsvarar ändringens kvarvarande värde. Det är alltså här fråga om en ersättning inom ramen för principen obehörig vinst. Närmare bestämt betyder detta att ändringen skall ha betydelse för lägenhetens värde, för vilket ändamål lägenheten än uthyres och sålunda icke blott för det ändamål hyresgästen förhyrt den. Exempel på fall, där ersättning kan utgå utgör elektriska installationsarbeten av allmän karaktär, sanitär inredning, inläggning av parkettgolv, som hyresgästen bekostat.[3] Att hyresgästen får ersättning i sådana fall förefaller

[1] Prop. 1968:91. Bih. A s. 236.

[2] HLK s. 117, HLS s. 317. Prop. 1968:91 Bih. A s. 129.

[3] Det förefaller tveksamt om vissa andra i HLS s. 317 angivna exempel såsom utbyte av fönster, iordningställande av entré och anordnande av skyltfönster generellt kan godtagas.

lika motiverat som i det tidigare nämnda fallet, att lösa inventarier som han själv anskaffat icke kan användas efter flyttningen.

En förutsättning för ersättning för av hyresgästen själv bekostade förbättringsarbeten är emellertid enligt 57 §, att »hyresvärden samtyckt till ändringen eller hyresgästen träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen».[4] HLS uttalade härom, att med samtycke »bör jämställas 'tyst samtycke' eller underlåtenhet att påtala förändring som kommit till hyresvärdens kännedom, eller ock att det kan antagas att hyresavtalet ingåtts under den förutsättningen från hyresgästens sida att han skulle vara berättigad att utföra sådana förändringar». Och HLS fortsätter: »Föreligger sådana förhållanden som nu sagts, bör den omständigheten att i ett tryckt formulär intagits en klausul, varigenom hyresvärden förbjudit eller förklarat sig icke komma att samtycka till några förändringar i den förhyrda lokalen, icke undantagslöst medföra att hyresgästen går miste om ersättning för åtgärdernas kvarvarande värde. En sådan klausul bör endast äga vitsord, om det av omständigheterna måste anses framgå att hyresgästen varit införstådd med förbudet.»[5]

I propositionen accepterades HLS:s ståndpunkt med följande ord: »Har hyresvärden samtyckt till åtgärderna eller kan dessa antas ha skett med hyresvärdens goda minne, är det däremot inte sakligt motiverat att frånkänna hyresgästen rätt till ersättning. Detsamma är förhållandet om hyresvärden inte samtyckt

[4] Bengtsson i Svensk Fastighetstidning 1970, nr 11, s. 30 ff anmärker att den ifrågavarande regeln strider mot den i svensk civilrätt rådande grundsatsen, att den som utan ägarens tillstånd lägger ned kostnader på annans egendom endast kan få ersättning om kostnaderna varit nödvändiga. Jfr Bengtsson, Särskilda avtalstyper I s. 59. Man må emellertid observera, att det här rör sig om en kostnad, begränsad enligt principen om obehörig vinst och att hyresgästen i förevarande fall kan ha betraktats som godtroende. Jfr Hellner, Obehörig vinst s. 374, JB 5:3 och Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1—5 kap. s. 455—56 rörande kostnader vid frånvinnande av fast egendom efter klander. Emellertid är det även möjligt att departementschefen här avsett någon form av samtycke.

[5] HLS s. 318.

till ändringarna men hyresgästen vid hyresavtalets ingående haft befogad anledning räkna med att han skulle ha rätt att utföra sådana ändringar.»[6]

Såsom Bengtsson påpekat är det anmärkningsvärt, att lagen uttryckligen tillerkänner hyresgästens förutsättning om att han skulle få utföra ändringen relevans, oberoende av om denna förutsättning varit synbar för hyresvärden.[7] Avtalet kan då icke rimligen utan vidare tolkas i enlighet med hyresgästens uppfattning. Även lagrådet reagerade mot propositionens oklara formulering och hävdade, att ersättning borde utgå endast då hyresvärdens samtycke uttryckligen lämnats eller framgick av omständigheterna. Departementschefen vidhöll emellertid även härefter formuleringen under åberopande av att lagrådet icke anfört något skäl för sin ståndpunkt.[8] Att härav och av lagrummets formulering draga slutsatsen att ersättning skulle utgå även i det fall, att förutsättningen varit felaktig och icke haft stöd i omständigheterna vid avtalets ingående, torde icke vara acceptabelt. Detta skulle väl innebära, att man rimligen bör hålla fast vid departementschefens ursprungliga uttalande, att ersättning åtminstone förutsätter att hyresgästen vid avtalets ingående haft befogad anledning räkna med att han skulle ha rätt utföra ändringen. I sådana fall kan hyresgästen sägas ha varit i god tro. Framgår det av omständigheterna att hyresvärden icke velat medge en viss ändring, skall ersättning ej utgå. För att detta skall framgå är det möjligen, såsom HLS antydde, icke alltid tillräckligt med en allmän klausul i kontraktet med förbud mot ändringar. Tilläggas kan att hyresgästen genom den 1974 nytillkomna regeln i 24 a § fått rätt att utan hyresvärds samtycke utföra vissa mindre reparationer. Har dessa ökat lägenhetens bruksvärde, torde ersättning kunna utgå.

En särskild inskränkning i skadeståndsskyldigheten enligt 57 § har stadgats genom att hyresvärden endast »i skälig omfattning» skall ersätta hyresgästen förlusten. Även denna jämkningsregel har blivit föremål för kritik för bristande

[6] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 129.

[7] Bengtsson anf. st. i Svensk Fastighetstidning.

[8] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 340 (lagrådet) och s. 364.

underbyggnad. HLS anför ingen närmare motivering men framhåller liksom departementschefen i proposition att jämkningsmöjligheten bör begagnas med försiktighet.[9] HLS ger endast två exempel på fall där jämkningen bör begagnas. Det ena är, då hyresgästen underlåtit vidtaga åtgärder till minskning av skadan, och det andra då hyresgästen efter uppsägningen försummat sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Det förefaller emellertid som i båda dessa fall minskning av skadeståndet skulle kunna ske oberoende av jämkningsregeln. I förra fallet torde det vara fråga om ett hyresgästens medvållande, och i senare fallet blir hyresgästen åtminstone oftast själv skadeståndsskyldig, så att hyresvärden får motfordran. Lagrådet föreslog också, att jämkningsregeln skulle slopas eller åtminstone förtydligas, men departementschefen bibehöll den under framhållande av att lagrådet icke åberopat särskilda skäl för sin ståndpunkt.[1]

Det är ingalunda lätt att ange bestämda fall där regeln bör tillämpas. HLK uttalar i sitt betänkande rörande motsvarande ersättningsskyldighet, som dock enligt dess förslag var mera inskränkt, att »även om en vägran att medgiva förlängning är att anse såsom otillräckligt grundad, kan hyresvärden likväl ha så mycket fog för sitt anspråk på hyresförhållandets upplösning, att ett erbjudande från hans sida att ersätta allenast en del av hyresgästens förlust skulle ha varit nog för att hans ställningstagande i förlängningsfrågan skulle framstå såsom tillfullo befogat».[2] Emellertid framstår det som en ganska säregen regel inom svensk kontraktsrätt att hyresgästen, om han fått rätt till skadestånd därför att hyresvärdens vägran att förlänga avtalet är obefogad, skulle få vidkännas reducering av skadeståndet, allteftersom hyresvärdens åberopade skäl varit mer eller mindre obefogade.[3] Den givna jämkningsregeln även-

[9] HLS s. 321 och Prop. 1968: 91 Bih. A s. 236.

[1] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 340 (lagrådet) och 364.

[2] HLK s. 117. Enligt HLK krävdes för ersättning bl.a. att hyresvärden begärde oskälig hyra.

[3] Se härom också Bengtsson i Svensk Fastighetstidning 1970, nr 11, s. 31 ff.

tyrar i ganska hög grad hyresgästens rättssäkerhet, då han har att bedöma om han skall acceptera en av hyresvärden begärd hyreshöjning. Eftersom HLK:s ovannämnda uttalande refererats i HLS:s i propositionen accepterade förslag torde det dock kunna åberopas för jämkning i det nämnda fallet, trots att HLS icke mera preciserat anslutit sig till det.

Från praxis har förf. kunnat inhämta, att jämkning tillämpats i ett fall, när hyresvärden efter uppsägning vägrat förlängning utan att ange villkoren därför och sålunda enligt dåvarande bestämmelser blivit ersättningsskyldig enligt 57 §, men sedermera ändå låtit hyresgästen deltaga i ett anbudsförfarande om förhyrning av lokalen, som ledde till att ett av annan spekulant avgivet högre anbud antogs. Att jämka ersättningen på grund av en sådan efter ersättningsskyldighetens uppkomst föreliggande omständighet förefaller icke acceptabelt; i fallet hade för övrigt hyresgästen visat att ett antagande av det högre anbudet skulle medföra förlust. I praxis har också jämkning tillämpats, när hyresgästen efter förlust av lokalen fick bättre tillfälle att ägna sig åt annan rörelse, som tidigare drivits i viss samverkan med den i lokalen drivna, men på helt annan ort, och det kunde visas att denna andra rörelse härefter blivit mera lönsam. Ej heller här kan en jämkning anses acceptabel, då en helt annan rörelses lönsamhet får anses vara ovidkommande vid bestämmandet av förlusten.[4]

14,4. FORMELLA REGLER FÖR RÄTT TILL ERSÄTTNING

I 1968 års lagstiftning gick dessa formella regler i korthet ut på följande. Hyresgästen skulle inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskade behålla lägenheten, vid äventyr att ersättningsrätten eljest vore förfallen. Därefter skulle hyresvärden inom tre veckor från meddelandet underrätta hyresgästen om villkoren för fortsatt förhyrning eller orsaken till förlängningsvägran, vid äventyr att ersättning eljest skulle utgå. Emellertid synes dessa regler ha lett till

[4] Jfr härom HP 57 § 1 74/75. Jämkning i de i texten nämnda fallen har underkänts i dom av Svea Hovrätt 5.3.76 (ej lagakraftvunnen).

rättsförluster såväl för hyresgäster, som ofta försummade begära ersättning inom fristen, som för hyresvärdar, som försummade ange sina villkor och därigenom blev obetingat ersättningsskyldiga. Med anledning härav har man genom en särskild proposition 1972 nödgats införa mera detaljerade regler i JB 12: 58, 59 och 60 §§, som syftar till att i första hand föra tvisten inför hyresnämnden i och för medling. Sådan medling göres alltså i detta fall obligatorisk.[5]

Enligt 58 § skall hyresvärden redan i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor han ställer för förlängning eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen kan därför i detta fall enligt 8 § icke vara muntlig, men eljest gäller inga strängare regler för uppsägning.[6] Den skall vidare innehålla uppgift om att hyresgästen, därest han vill ha ersättning, har att hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling inom en frist som satts till två månader.[7] Påföljden för hyresvärdens underlåtenhet i nämnda avseenden är numera att uppsägningen blir utan verkan. Påföljden för hyresgästens underlåtenhet att iakttaga meddelad frist blir givetvis att han mister ersättningsrätten.[8] Denna påföljd inträder dock icke om hyresförhållandet inom samma tid hänskjutits till nämnden för villkorsprövning enligt 58 a §. Är hyresrätten förverkad eller föreligger eljest fall enligt 56 §, räcker det med vanlig uppsägning.

I och med att hyresgästen hänskjutit tvisten till medling har han gjort vad på honom ankommer i avseende å själva medlingsförfarandet. Även om han sedermera återkallat medlingshänskjutandet eller uteblivit från medlingsförfarandet, är han

[5] Prop. 1972: 70. Obligatorisk medling hade tidigare avböjts i 1968 års lagstiftning.

[6] Jfr här avflyttningsmeddelande enligt 49 §, som kan göras separat efter uppsägningen och där strängare regler gäller vid s.k. surrogatdelgivning, så att hyresgästen kan antagas ha fått del av uppsägningen. Jfr Prop. 1972: 70 s. 18.

[7] I praxis lär ofta förekomma att tidsfristen, såsom beträffande bostadslägenheter, anges till tre veckor, och detta har godtagits, när denna frist iakttagits. Denna tillämpning synes tvivelaktig.

[8] Jfr här NJA 1974 s. 370, anfört ovan s. 85.

bibehållen vid ersättningsrätten, om han sedan väcker talan därom inom preskriptionstiden. Detta framgår väl icke särskilt tydligt av lagtexten, men enligt föredragande statsrådets svar på en anmärkning inom lagrådet skall denna slutsats kunna dragas av det förhållandet att föreskrift ej givits om förlust av ersättningsrätten i detta fall.[9] I överensstämmelse härmed bör givetvis ett avtal mellan parterna om slopande av medlingsförfarande, sedan hänskjutande till medling skett, vara giltigt, t.ex. då parterna önskar processa om en principfråga, av vilken ersättningen eller dess storlek beror. Föredragande statsrådet ansåg emellertid att även en överenskommelse mellan parterna »att bilägga tvisten i annan ordning än genom medling inför hyresnämnd» skulle kunna medföra att hyresgästen vore oförhindrad att direkt vända sig till domstol. Han motiverade detta med att parterna i en uppkommen tvist enligt allmänna regler kunde avtala om förutsättningarna för rätt till ersättning.[1] Huruvida hyresgästen är bunden av en överenskommelse som träffats före uppsägningen och sålunda innan tvisten är aktuell, kan dock vara föremål för tvekan på grund av hyreslagens tvingande natur. Hyresgästen kan i varje fall knappast vara bunden av en allmän överenskommelse om avstående från ersättning eller ersättningens fixering till visst belopp, om icke överenskommelsen träffats i den ordning 56 § anvisar.

I medlingsförfarandet skall hyresnämnden söka förlika parterna enligt de närmare reglerna i lagen om arrende- och hyresnämnder 12 §. Kan förlikning ej genomföras, skall medlingsärendet avskrivas. Hyresgästen kan sedan inom preskriptionstiden i 61 § väcka talan inför domstol om ersättning. Ingående regler är givna för protokollering av parternas slutliga ståndpunkter inför nämnden, eftersom dessa kan inverka på ärendets fortsatta behandling. Ändrar exempelvis hyresvärden sin ståndpunkt och sänker sina hyreskrav, kan detta ju få betydelse för frågan om uppsägningen skall anses obillig.

Vissa regler har även beträffande lokaler blivit nödvändiga för att skydda hyresgästen, så att han icke alltför hårt kommer

[9] Prop. 1972: 70 s. 33 (lagrådet) och 36.
[1] Prop. 1972: 70 s. 19.

att drabbas av hyresförhållandets upplösning. Är hyresgästen efter en uppsägning som gjorts av hyresvärden i behov av uppskov med avflyttningen, får hyresnämnd enligt 59 § första stycket före hyrestidens utgång medge sådant uppskov under en skälig tid, högst ett år. Uppskov kan beviljas vare sig hyresvärden haft befogad anledning uppsäga eller ej. Skäl för uppskov är framför allt att hyresgästen behöver rådrum för att avveckla sin verksamhet i lokalen eller att han icke disponerar över ny lokal förrän viss tid efter hyrestidens utgång. Emellertid har det förutsatts en viss restriktivitet med beviljande av uppskov. Hyresvärden bör vara berättigad att i god tid få veta när han kan disponera lokalen för ny hyresgäst. Möjligheten till uppskov har framför allt avsetts för sådana fall, då hyresvärden uppsagt avtalet på ett sent stadium före uppsägningsfristens utgång, så att hyresgästen icke erhållit tillräckligt rådrum.[2] Det är framför allt detta som skall framgå av stadgandets tredje stycke, där det stadgas, att uppskov ej får medges, »om hyresvärden, hyresgästen eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om avflyttningen med hänsyn till omständigheterna utan olägenhet kan ske vid tidpunkten för avtalets upphörande».[3] Med »annan» torde främst avses ny hyresgäst till lokalen.[4] En ytterligare restriktion beträffande möjligheten att erhålla uppskov, när hyresvärden sagt upp avtalet, ligger i att hyresgästens framställning om uppskov måste göras i så god tid att den kan beviljas före hyrestidens utgång; därefter kan anstånd ske endast om hyresvärden medger detta.

Möjlighet till uppskov med avflyttning har emellertid enligt 59 § andra stycket också stadgats då hyresgästen begagnar sig av den 1973 nyinförda regeln om uppsägning för villkorsändring och detta leder till att han måste flytta vid hyrestidens

[2] HLS s. 340. Prop. 1968: 91 Bih. A s. 130.

[3] Prop. 1973: 23 s. 187.

[4] Är hyresrätten förverkad eller föreligger förhållande enligt 28 §, kan uppskov ej beviljas. Detta följer av 56 §, som utesluter tillämpning av 59 § i dessa fall. Har hyresvärden ej uppsagt avtalet på dessa grunder, gäller 59 §. Se Prop. 1968: 91, Bih. A s. 363.

utgång. Säger hyresgästen däremot upp avtalet av annan anledning, kan uppskov ej beviljas. Vid hyresgästens uppsägning för villkorsändring har det ansetts rimligt att även hyresvärden får rätt att begära uppskov, eftersom tidpunkten för hyresgästens flyttning kan vara olämplig för hyresvärden med hänsyn till möjligheten att anskaffa ny hyresgäst. Samma regler gäller om tid under vilken uppskov kan beviljas och om förutsättningarna för uppskov. Uppskov blir dock här närmast avsett för sådana fall då medlingsförfarandet drar ut på tiden, så att tillräckligt rådrum icke erhålles för flyttningen.[5] Med hänsyn till sistnämnda fall har här icke heller uppställts något krav på att hyresnämndens beslut skall meddelas före hyrestidens utgång.

Att uppskov sålunda kan meddelas, innebär i realiteten en viss tids direkt besittningsskydd även för lokalhyresgäst. Enligt 59 § fjärde stycket skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttning. Detta får ske efter en tämligen fri skälighetsbedömning eftersom någon jämförelseprövning för dylika korta hyrestider i fråga om lokaler knappast kan bli aktuell.[6] Möjligen kan hyran i avtal med ny hyresgäst bli till ledning. Att sålunda uppskov beviljas kan influera även å ersättningens storlek, vilket kan vara till fördel även för hyresvärden. Beslut av nämnd, att uppskov ej medgives, får ej rättskraft enligt 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

För att minska olägenheterna av tidsutdräkt med bestämmande av ersättning enligt 57 § har i 60 § stadgats skyldighet för hyresvärden att i mål om ersättning på yrkande av hyresgästen utge förskott i avräkning på ersättningen.[7] Härför skall dock krävas att hyresvärden i princip medgivit ersättning eller att ersättningsskyldighet fastställts genom lagakraftägande dom. Hyresvärdens medgivande behöver ej omfatta de särskilda ersättningsbeloppen.[8] Förskott till obetydligt belopp får

[5] Prop. 1973: 23 s. 188.

[6] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 238.

[7] HLS s. 321—322 och Prop. 1968: 91 Bih. A s. 129.

[8] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 344 (lagrådet). Jfr dock Järtelius s. 182.

dock ej beslutas, och tre månader skall förflyta efter det att beslut om förskott vunnit laga kraft, innan ett förnyat yrkande om förskott får upptagas till prövning. Förskott kan bli särskilt aktuellt i fråga om vissa ostridiga eller eljest klara poster av ersättningen såsom t.ex. flyttningskostnader och realisationsförluster. Särskilda processuella regler är givna för beslut om förskott enligt stadgandet. Om förskottet visar sig överstiga den slutligen bestämda ersättningen kan hyresvärden genom särskilt krav fordra återbetalning av överskjutande belopp jämte ränta efter vissa regler från beloppets mottagande.

Kap. XV. LOKALHYRESGÄSTS UPPSÄGNING FÖR VILLKORSÄNDRING

Genom en ny regel, införd 1973 i JB 12: 58 a §, har införts en rätt även för lokalhyresgäst att med bibehållen ersättningsrätt uppsäga avtalet för villkorsändring. Motivet härtill är även i detta fall att åstadkomma jämställdhet mellan parterna.[1] Eftersom lokalhyresgästen inte har något direkt besittningsskydd och inga särskilda uppsägningsregler gäller, kommer avtalet att upphöra vid hyrestidens utgång. Såväl hyresvärden som hyresgästen riskerar alltså att avtalet upphör, även om vederbörande vid uppsägningen blott vill ha villkorsändring, låt vara att hyresgästen härvid kan erhålla ersättning enligt 57 §.

Det är synnerligen viktigt att lokalhyresgästen i uppsägningen, såsom 58 a § föreskriver, begär »förlängning av avtalet på ändrade villkor». Uppsägningen måste därför här enligt 8 § vara skriftlig. Risken för rättsförlust är stor. Begär han icke villkorsändring, gäller nämligen hans uppsägning för avflyttning och han går då miste om lokalen utan rätt till ersättning, om han inte kan träffa frivillig överenskommelse med hyresvärden. Hyresgästen behöver dock inte precisera de önskade ändringarna. Hyresgästen har vidare ingen möjlighet att kombinera en uppsägning för villkorsändring med en eventuell uppsägning för avflyttning.

Såsom nämnts har inte någon särskild rätt till uppsägning för hyresgästen under löpande hyrestid införts för lokaler. En

[1] Prop. 1973: 23 s. 111.

ensidig uppsägningsrätt torde i dessa mera affärsmässigt betonade hyresförhållanden ha ansetts alltför mycket kunna kullkasta motpartens förutsättningar. Uppsägningstid är alltså här den tid som gäller enligt avtalet eller den legala tiden enligt 3 § andra stycket och 4 § andra stycket första punkten. Skulle exempelvis vid ett långtidsavtal till följd av avtalstidens längd eller ändrade förhållanden hyresvillkor bli stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt i tillämpningen, hänvisar propositionen till generalklausulen i 64 §.[2]

Har lokalhyresgästen sagt upp för villkorsändring skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Gör han det ej, blir uppsägningen utan verkan. Vid hänskjutandet har han att närmare precisera de ändringar han önskar i villkoren, om han ej gjort det förut. Preciserar han icke heller nu, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa denna brist. Efterkommer han ej detta föreläggande, skall nämnden avvisa medlingsansökan, vilket också medför att uppsägningen blir utan verkan.

Det är givet att hyresvärden genom detta förfarande, som kan bli utdraget, drabbas av den olägenheten att han under lång tid kan hållas i ovisshet om de kommande hyresvillkoren. Vill hyresvärden vara säker om att hyresgästen skall flytta, måste han själv säga upp avtalet.

För hyresgästens del kan det inträffa, att han under det nämnda förfarandets gång kommer underfund med att han icke kan uppnå bättre hyresvillkor och att han därför hellre vill flytta. Eftersom såsom nämnts hans uppsägning icke alternativt kan gälla avflyttning, måste han — om tiden för ny uppsägning till avflyttning har gått ut — tillse att hans uppsägning för villkorsprövning icke blir verkningslös genom försummelse att hänskjuta eller precisera, utan att den fullföljes. I medlingsförfarandet kan han sedan ställa villkoren så att avtalet icke kan förlängas och han får rätt att flytta, även om hyresvärden motsätter sig detta. Ett krux blir därvid, om hyresvärden uteblir från medlingen, ty då kommer avtalet,

[2] Prop. 1973: 23 s. 112.

som strax närmare skall omnämnas, att förlängas på hyresgästens villkor. Enligt propositionen blir emellertid möjligheterna att träffa avtal med hyresvärden om avtalets upphörande stora; något skadestånd kommer ju då icke att utgå. En möjlighet att undvika en sådan situation skulle enligt propositionen också vara, att hyresgästen i tid tar upp förhandlingar med hyresvärden och rättar innehållet i sin uppsägning efter förhandlingsresultatet.[3]

Om hyresgästen sålunda fullgjort vad som åligger honom i fråga om hänskjutande och precisering av önskade ändringar i hyresvillkoren, och icke heller någon allmän avvisningsgrund föreligger, får uppsägningen alltså verkan och medlingsförfarande kommer till stånd inför hyresnämnden. Enligt propositionen skall, om hänskjutande skett, återkallelse av hänskjutandet icke kunna ske om hyresgästen ångrar sig, utan uppsägningen står då fast och hyresgästen blir skyldig flytta.[4] Läget skulle bli detsamma som om förlikning icke kunnat träffas. Påföljden kan synas ganska sträng och torde ej stå riktigt väl tillsammans med påföljden för underlåtenhet att hänskjuta och att precisera tvisten. Det bör framhållas, att hyresgästen i detta läge knappast kan få ersättning, eftersom hyresvärdens villkor på vilka en eventuell ersättningsrätt skall grundas då icke kommer att bli slutgiltigt preciserade. I praktiken är det antagligt att återkallelse främst sker där parterna under hand kommit överens.

Om hyresgästens framställning fullföljes, skall nämnden förelägga hyresvärden att uppge villkoren för förlängning eller orsaken till att han vägrar förlängning. Iakttar hyresvärden ej föreläggandet och har han ej själv sagt upp avtalet enligt 57 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av hyresgästen önskade villkoren. Sådan förlängning medför ej att nytt hyresavtal uppkommer. Nämnden skall avskriva ärendet enligt 9 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder och i beslutet ange villkoren för förlängning enligt 21 § nämnda lag. En därefter företagen uppsägning från hyresvärden får ingen verkan

[3] Se de ingalunda lättillgängliga uttalandena i Prop. 1973: 23 s. 113.

[4] Prop. 1973: 23 s. 112 och 185.

i det behandlade ärendet. Denna också ganska stränga påföljd kommer att inträffa, även om hyresvärdens passivitet är ursäktlig och hyresvärden till äventyrs har laga förfall för utevaro. Det kan dock tilläggas, att enligt 10 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ärende dock icke skall omedelbart avgöras, om det finns anledning antaga att part har laga förfall för utevaro.

Om hyresvärden däremot iakttar föreläggandet och inställer sig inför nämnden, skall det bud han framlagt för avtalets förlängning läggas till grund för en ev. ersättning till hyresgästen. Härvid har han dock rätt att inför nämnden ändra den ståndpunkt han förut intagit med anledning av föreläggandet. Hyresvärdens slutliga bud blir avgörande för ersättningsfrågan.

Såsom lätt inses, kan det ofta inträffa att avtalet uppsäges dels av hyresvärden och dels av hyresgästen, av den senare för villkorsändring. I den situationen att hyresgästen ej hunnit hänskjuta den första uppsägningen till hyresnämnden då den andra göres, måste han givetvis alltid se till att den tvåmånaders frist som skall löpa från hyresvärdens uppsägning iakttages, eljest förfaller ju rätten till ersättning. Därmed behöver det emellertid formellt icke vara hyresvärdens uppsägning som hänskjutes, utan enligt den tidigare nämnda bestämmelsen i 58 § tredje stycket sista punkten räcker det om hyresgästen hänskjuter sin egen uppsägning för villkorsprövning, om detta bara skett inom två månader, räknat från hyresvärdens uppsägning eller — om hyresgästens uppsägning gjorts tidigare — från denna uppsägning, så att den ej förlorat sin verkan. I båda fallen av hänskjutande blir hyresvärdens ståndpunkter preciserade och kan ligga till grund för skadestånd. I den andra situationen, att hänskjutande redan skett av den ena uppsägningen, när den andra göres, måste däremot hyresgästen alltid hänskjuta också den andra uppsägningen till nämnden, om han vill vara säker om att behålla sin ersättningsrätt. Han kan nämligen löpa risken att det första hänskjutandet avvisas eller att den bakomliggande uppsägningen återkallas. Om hänskjutande skett av båda uppsägningarna, skall handläggningen ske såsom *ett* medlingsärende.

Om medlingen icke leder till förlikning mellan parterna, skall ärendet avskrivas enligt 12 § lagen om hyresnämnder och arrendenämnder, och hyresgästen blir skyldig flytta. Om förfarandet inför nämnden, protokollering av parternas ståndpunkter etc. kan hänvisas till den tidigare framställningen om de formella reglerna vid hyresvärdens uppsägning. Hyresgästen kan efter avskrivningen väcka talan inför domstol om ersättning enligt 57 §. De villkor hyresvärden slutligen fordrat inför nämnden blir avgörande härför. Även då det är hyresgästen som sagt upp för villkorsprövning, får anstånd med avflyttning beviljas av hyresnämnden. De närmare reglerna härom har behandlats i samband med motsvarande fråga vid hyresvärdens uppsägning.

Kap. XVI. HYRESSÄTTNING OCH ÖVRIGA VILLKOR

16,1. ALLMÄNNA REGLER

För att reglerna om besittningsskydd inte skall bli illusoriska måste de, såsom lätt inses, kompletteras med vissa i viss mån tvingande regler om prövning av hyras storlek och övriga villkor för uthyrningen. Eljest skulle hyresgästen kunna tvingas flytta, när han fann att hyresvärden ställde större krav än vad hyresrätten marknadsmässigt vore värd. Vid hyrans bestämmande efter marknadsmässiga kriterier blir det s.k. bruksvärdet avgörande. Det kan kort beskrivas som en funktion av en bostads storlek, modernitetsgrad, utrustning och reparationsstandard, läge och miljö.

JB 12: 48 ger hyresgästen en rätt att i samband med tvångsvis förlängning av bostadshyresavtal som uppsagts av hyresvärden få hyresvillkoren prövade. Genom 1973 års lagstiftning har hyresgästen ju också fått en självständig rätt att med bibehållet besittningsskydd uppsäga ett sådant avtal för villkorsprövning. När det gäller lokaler, finns däremot ingen rätt till förlängning av hyresavtalet mot hyresvärdens vilja. För frågan om ersättning skall utgå vid hyresvärds vägran att förlänga är emellertid även här de krav, hyresvärden ställer i fråga om hyra och övriga villkor avgörande. För frågan om skäligheten av dessa krav kan allmänna normer för hyressättning få betydelse. Såväl beträffande bostadslägenheter som beträffande lokaler kan vidare under löpande hyrestid hyresvillkor, som uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden eller

eljest är otillbörligt, jämkas eller lämnas utan avseende enligt generalklausulen i JB 12:64.

Det är sålunda på olika sätt sörjt för att hyresvillkoren skall hålla sig inom ramen för »det skäliga» utan att för den skull någon allmän hyreskontroll föreligger, såsom fallet varit enligt hyresregleringslagen. Ett visst utrymme för fri hyressättning föreligger dock.[1] Sålunda gäller parternas avtal rörande villkoren intill dess de blir oeniga därom och någon av dem säger upp avtalet och därvid påkallar ändring av villkoren.[2] (Härvid bortses från jämkning enligt generalklausulen, som ju dock bara kan begagnas i vissa extrema fall.) Skulle parterna i en förlängningstvist trots oenigheten i förlängningsfrågan överenskomma om andra hyresvillkor än de tidigare, skall också en sådan överenskommelse gälla, oavsett hyressättningsreglerna i övrigt, i den mån den ej strider mot tvingande regler i hyreslagen. Detta har uttryckligen fastslagits i 48 § sista stycket. Regeln i 1 § om att hyreslagens regler är tvingande till hyresgästens förmån sätts härigenom ur kraft såvitt angår en sådan överenskommelse.[3]

Beträffande hyressättningen i sådana fall då parterna ej är överens, ges vissa allmänna regler i 48 §. Efter en redaktionell ändring i samband med 1973 års lagstiftning stadgas här i första punkten att hyran skall utgå med skäligt belopp. Man torde därmed ha avsett att markera att hyran i princip skall bestämmas efter objektiva grunder och sålunda icke med hän-

[1] Jfr Rittri s. 14.

[2] Har hyresgästen gått med på s.k. förhandlingsklausul, dvs. att hyran skall sättas efter överenskommelse mellan partsorganisationerna, kan hyresnämnden ej ingripa förrän uppsägning för villkorsprövning ägt rum. Se sålunda JO:s yttrande 1975-02-07 i anledning av anmälan mot hyresnämnd i Stockholm. Jfr också Prop. 1973:23 s. 104—105 (föredragandens uppfattning att icke heller efter uppsägningen överenskommelse mellan organisationerna i allmänhet bör frångås, kan noteras).

[3] Se härom Gad i SvJT 1974 s. 694. I en tvist om förlängning skulle enligt Gad parterna exempelvis kunna överenskomma om slopande av uppsägningsskyldighet enligt 3 § för ett avtal. Uttalandet kan diskuteras. Såvitt angår framtida förhållanden bör, såsom Gad själv antyder, tvingande regler gälla. Jfr Prop. 1970:20 A s. 359, 382, 407 och B 2 s. 983.

syn främst till hyresvärdens krav. Emellertid har i andra punkten — tydligen för undvikande av en alltför rigorös prövning — tillfogats vad som tidigare stått främst i stadgandet, nämligen att den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig.

Den materiella regeln för skälighetsprövningen i tredje punkten har 1974 utformats så, att hyran är att anse som oskälig, om den är »påtagligt högre» än hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Ordalagen »påtagligt högre» synes innefatta å sin sida en skärpning i förhållande till de tidigare ordalagen »väsentligt överstiger», och går i riktning mot en mera rigorös tillämpning till hyresgästens favör. Vidare har 1974 nyinförts en regel i andra stycket andra punkten att vid jämförelseprövning främst skall beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag.[4] Ursprungligen med sikte på orter där hyresmarknaden visade brist på lägenheter, ansluter sig till den allmänna regeln för skälighetsbedömning den s.k. spärregeln i första stycket fjärde punkten, innebärande att vid jämförelseprövningen skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Genom dessa regler, som ganska detaljerat ingriper i skälighetsbedömningen och söker binda hyresnämnderna, kan principen om hyressättningens anpassning efter marknadsläget lida intrång.[5] Det ligger också i sakens natur att regler av sådan allmän karaktär kan bli föremål för många skiftande tolkningar i praktiken, varför det är högst osäkert om åsyftat resultat uppnås.

Redan när det gäller vissa grundläggande principer för skälighetsbedömningen, synes lagregelns utformning icke helt klar,

[4] Prop. 1974:150 s. 314. Eftersom hyressättningen för nyproducerade lägenheter numera kommer att ske efter jämförelse med ungefär samtidigt producerade allmännyttiga lägenheter och hyressättningen i dessa är kostnadsbestämd, kunde väsentlighetsrekvisitet på sikt medföra en anpassning till högre hyresnivå än som är motiverad av kapital- och driftskostnader.

[5] Jfr statsrådet Lidbom i D.N. 30.9.1975.

knappast ens efter 1973 års redaktionella ändring. Det gäller frågan om med »skäligt belopp» skall menas högsta skäliga belopp, dvs. det belopp, som ligger närmast under den lägsta hyra som kan betecknas såsom oskälig och som föranleder nedsättning när hyresvärden kräver den, eller om här skall menas en hyra som direkt tar sikte på bruksvärdet. Den sista bestämningen skall nu enligt departementschefen vara den i lagrummet åsyftade.[6] Härigenom erhåller hyresgästen i den individuella situationen en viss favör på bekostnad i varje fall av den hyresvärd, som är mindre väl förtrogen med aktuella marknadsmässiga hyror. Synpunkten torde emellertid ha varit den att man velat hindra alltför långtgående hyreskrav genom att i sådana fall, där hyran kan betecknas såsom oskälig, nedsätta den under det belopp, som skulle ha utgått om den icke påtagligt överskridit marknadsvärdet.[7]

Det bör framhållas, att den »fordrade hyran» icke nödvändigtvis behöver vara den hyra som hyresvärden från början krävt för förlängning. Han torde ha möjlighet att ändra sina krav inför hyresnämnden med påföljd att den »fordrade hyran» rättas härefter. Detsamma torde gälla vid hyresgästens uppsägning för villkorsändring, där ju såsom ovan nämnts, hyresvärden vid hyresgästens begäran om hyressänkning har möjlighet icke blott att sänka sina krav utan också att kräva högre hyra än tidigare.[8] Det bör här erinras om att när en

[6] Prop. 1968: 91 Bih. A s. 336 (lagrådet) och 361. Se Rittri s. 31. Jfr för övrigt regleringen i 5 § köplagen, där enligt ordalagen köparen skall betala högsta skäliga pris men möjlighet torde finnas att komma fram till ett gängse pris. Jfr Hellner, Köprätt, s. 41.

[7] HLK s. 102.

[8] Se ovan s. 359 och 384 och Rittri s. 186. Om avtalad hyra är påtagligt högre än skälig hyra men hyresvärden sänkt sitt krav till en hyra som icke är påtagligt högre, bör möjligen nedsättning ske till skälig hyra. Marginalen där hyra ej skall nedsättas blir dock numera mindre och frågan därför ej så praktisk.

Vid den tidigare förstagångsprövningen enligt 55 § (i sin äldre lydelse) ansågs, att om värden avstått från anspråk på de avtalade hyrorna och alltså fordrade lägre hyror, detta icke medförde att det vore de lägre hyrorna som skulle ställas i relation till hyrorna för jämförelseobjekten. För det fall att de avtalade hyrorna enligt dåvarande lagregel »väsentligt»

hyresvärd icke kräver ändring av hyran eller icke låter höra av sig inför hyresnämnden, får den utgående hyran anses vara den hyra han begär. Hyresgästen är å sin sida i förlängningstvist berättigad att få hyran och övriga villkor prövade, även om icke hyresvärden kräver ändring av dem. Den utgående hyrans belopp och de övriga gällande villkoren saknar betydelse därvidlag.

16,2. PRÖVNINGSLÄGENHETENS BRUKSVÄRDE

Vid den närmare prövningen enligt 48 § gäller det först och främst att bedöma den avsedda lägenhetens värde från konsumentsynpunkt i förhållande till andra likvärdiga lägenheter, som åtminstone i de flesta fall bör vara belägna å samma ort.[9] De »inre» egenskaper hos lägenheten, som här får betydelse är exempelvis vad angår byggnadsprofilen lägenhetens storlek,[9a] planlösning och läge inom huset.[1]

översteg jämförelsehyrorna, skulle nedsättning ske även om de fordrade hyrorna endast i mindre mån låg högre än jämförelsehyrorna. I HP 55 § 3: 74/75 (Adlern Mindre) hade hyresvärdens slutligen yrkade hyror varken ansetts överstiga de högsta hyrorna för likvärdiga lägenheter eller befunnits orimliga enligt spärregeln. De befanns sålunda skäliga. Anledning ansågs då saknas att ingå i prövning av *avtalade* hyrors skälighet, trots att det egentligen var dessa hyror som skulle ställas i relation till jämförelseobjekten.

[9] I fråga om hyresreglerade lägenheter gäller särskilda övergångsregler enligt den s.k. avvecklingslagen utfärdad 13 december 1974. Se även Prop. 1968: 91. Bih. A s. 191.

[9a] Det kan diskuteras vilken metod som skall begagnas vid hyresjämförelsen i fråga om det sätt på vilket en lägenhets hyra skall anges. I ett känt mål (Lampan på Södermalm, första målet HP 55 § 2: 71) uttalade hyresnämnden, att årsbelopp var att föredra men godtog dock ett angivande av hyran pr kvm. Skäl mot den senare metoden är att två lägenheter med samma rumsantal, standard etc. kan ha samma bruksvärde, även om deras ytor skiljer sig avsevärt. Hyran pr kvm. kan på detta sätt bli större för en mindre lägenhet. Jfr härom vidare Rittri kap. 15. Rittris invändning, s. 128, att metoden med jämförelse efter årshyrorna kan leda till en strävan att bygga nya lägenheter mindre till ytan än normalt, synes dock knappast relevant i detta sammanhang.

[1] I exempelvis M 1867/71 ansåg Malmö Tingsrätt att de övre planen i höghus borde ha högre hyra. Jfr Rittri s. 96.

Mera markanta skillnader mellan olika lägenheter betingas av modernitetsgrad och underhållsstandard. Enligt propositionen bör underhållet tillmätas särskild betydelse och »det förhållandet, att det sedvanliga underhållet i en lägenhet är eftersatt, bör leda till att bruksvärdet anses väsentligt lägre än det skulle ha varit om lägenheten varit i gott skick».[2] Härvid får hänsyn tagas till den samtidigt införda tvingande regeln i 15 § andra stycket om hyresvärds skyldighet att med skäliga tidsmellanrum utföra sedvanliga reparationer. Detta innebär bl.a. att underhållet inte kan anses eftersatt, om lägenheten under mellanperiod icke är i samma skick, som den normalt bör vara efter en reparation. Man bör därvid lägga förhållandevis större vikt vid det värde på längre sikt en lägenhet kan ha för praktiskt bruk.[3] Det är lägenhetens skick vid prövningstillfället, som skall läggas till grund.[4]

Ett särskilt problem uppstår när hyresgäst själv bekostat förbättringar i lägenheten. HLK underströk härvidlag, att lägenheten vid jämförelseprövningen borde bedömas ha det skick den skulle ha befunnit sig i om förbättringen ej utförts.[5] Tredje lagutskottet vid 1968 års riksdag berörde också frågan och framdrog därvid regeln i då gällande hyresregleringslag, att ombyggnads- eller ändringsarbete eller därmed jämförlig åtgärd som bekostats av hyresgästen finge föranleda höjning av grundhyran endast när särskilda skäl föranledde därtill.[6] I analogi med denna regel borde enligt utskottets mening icke heller sådana arbeten få höja bruksvärdet, eftersom detta kunde leda till att hyresgästen finge betala dem såväl direkt som i form av ökad hyra. Intill 1974 års lagändringar ansågs emellertid dessa arbeten endast omfatta vad som kunde betecknas såsom standardförbättringar, medan rena underhållsarbeten, som hyresgästen bekostat, icke skulle påverka bruks-

[2] Prop. 1968:91 Bih. A s. 211; jfr Rittri kap. 11.

[3] Å andra sidan måste bruksvärdet påverkas snabbare av eftersatt underhåll än exempelvis bashyran enligt den tidigare hyresregleringslagen.

[4] Rittri s. 109.

[5] HLK s. 101. Jfr Stockholms Tingsrätts dom DF 92/72.

[6] Tredje lagutskottets utlåtande nr 50 vid 1968 års riksdag s. 89.

värdet, framför allt därför att det kunde vara svårt att utreda lägenhetens skick före det av hyresgästen bekostade arbetet.[7]

Den strävan att förbättra fastighetsunderhållet, som utmärkt de senaste årens hyresreglering, och den liberala inställning till hyresgästs förbättringsarbeten, som intagits 1974, har emellertid lett till en ny regel i 48 § andra stycket andra punkten. Hänsyn till ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse, som bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra endast tagas, om särskilda skäl föreligger.[8] Någon större praktisk betydelse torde regeln dock knappast få, såvitt gäller underhållsarbeten, eftersom det här i allmänhet rör sig om mindre arbeten, som redan på grund av sin ringa omfattning i de flesta fall icke påverkar bruksvärdet.[9] Det förutsättes nämligen att lägenhetens värde förbättrats. I den mån så är fallet, öppnas emellertid här en möjlighet för hyresgästen att få viss kompensation i sådana fall, då hyresvärden blivit reparationsskyldig enligt 15 § andra stycket men hyresgästen enligt 24 a § själv valt att ombesörja reparationsåtgärden i stället för att begagna sina möjligheter att få arbetet utfört genom hyresvärdens försorg med stöd av sin självhjälpsrätt eller sin rätt att utverka reparationsföreläggande enligt 16 § andra stycket.[1] Hyresgästen måste givetvis styrka sina reparationer. Hyresgästens möjlighet att på detta sätt få ersättning för sina kostnader i form av minskad hyra motsvaras — såsom tidigare berörts — av en skadeståndsskyldighet för det fall att hyresgästens reparationsåtgärder minskat lägenhetens bruksvärde. Det torde dock icke heller vara så ofta som bruksvärdet påverkas i denna riktning.

Enligt nämnda regel i 48 § andra stycket andra punkten kan särskilda skäl föranleda att hänsyn till hyresgästens förbätt-

[7] Jfr Berg-Sederblad s. 136. Se ovan s. 245.

[8] Rittri s. 39 och beträffande hyresregleringen Prop. 1968:91 s. 61. I enlighet med civilutskottets utlåtande 1974:36 s. 67 och 103 ändrades regeln till att avse »hyresgäst» i stället för »hyresgästen». Avsikten kan ha varit att inbegripa även sådana arbeten, som bekostats av tidigare hyresgäst.

[9] Prop. 1974:150 s. 500.

[1] Jfr Prop. 1974:150 s. 459.

ringsåtgärder skall tagas vid bestämmandet av hyran. Denna undantagsregel torde främst sikta på långtidsavtal, där det finns större anledning för hyresgästen att svara för ändringsarbeten. Det kan givetvis också tänkas fall, där hyresgästen redan kan sägas ha fått kompensation för sina kostnader genom exempelvis sänkt hyra under någon tidsperiod.[2]

Det bör tilläggas, att regeln om att högre hyra icke får uttagas till följd av hyresgästens förbättringsåtgärder möjligen får anses gälla också annan hyresgäst än den som bekostat åtgärden och hans universalsuccessorer.[3] Sannolikt bör hyresgästens nämnda rätt kunna gälla mot ny fastighetsägare, t.ex. vid uppsägning för prövning av hyresvillkoren.[4]

Har hyresgäst själv anskaffat föremål till lägenheten, såsom t.ex. kylskåp, köksfläkt o.d., tillhör ju dessa enligt JB 2: 4 icke fastigheten, såvida de icke förvärvas av fastighetsägaren. Följaktligen skall de icke föranleda någon höjning av hyran, och detta icke heller om hyresrätten övergår till ny hyresgäst och denne inlöser dem från företrädaren. Rätten till föremål kan gälla även mot ny godtroende ägare av fastigheten.

Vid bestämmande av bruksvärdet skall också beaktas särskilda förmåner, knutna till lägenheten eller fastigheten, såsom t.ex. hiss, sopnedkast, tvättstuga, förvaringsutrymme, god fastighetsservice, lekplatser, parkeringsplatser och garage samt vissa andra faktorer, relaterade till fastighetens läge och miljö, såsom central belägenhet, närheten till lekplatser, parkeringsplatser och allmänna kommunikationer. De nämnda omständigheterna skall bedömas rent objektivt utan hänsyn till den aktuelle hyresgästens intresse. Nackdelar beträffande någon faktor kan vid bruksvärdets bestämmande kompenseras av fördelar beträffande någon annan.[5] Ett läge längre bort från centrum kan uppvägas av bättre yttre miljö osv.

[2] Jfr Gad och Stark, Hyresregleringen, s. 46.

[3] Se ovan s. 394 not 8 och Rittri s. 41.

[4] Jfr JB 7: 17 andra stycket.

[5] Hyresgästföreningen i Stockholm och Sabo har gjort försök att i pengar värdera olika faktorer. Se sålunda Hyressättning. Handledning i februari 1974. Hänvisas kan också till Rittri kap. 10.

Däremot skall man vid hyressättningen bortse från fastighetens byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader och sålunda icke längre, såsom enligt hyresregleringslagen, bestämma lägenhetens värde från hyresvärdens-fastighetsägarens synpunkt utan från hyresgästens-konsumentens.[6]

16,3. JÄMFÖRELSEMATERIALET

Att med stöd av förarbetena komma fram till några klara regler om själva jämförelseprövningen låter sig icke göra. Uttalandena i den grundläggande 1968 års proposition är ofta mycket allmänt hållna och ger ringa ledning i det speciella fallet.[7] Samtidigt som det deklareras att jämförelseprövningen skall ske i grova drag, öppnar lagstadgandets formulering möjlighet för domstolarna att ta hänsyn till en mångfald faktorer och indra ett stort material vid bruksvärdesbedömningen utan att man därför kan känna sig säker på att nå en objektiv och likformig bedömning, som harmoniserar med den ekonomiska utvecklingen. Då man sedermera trott sig finna att hyressättningen alltför mycket utfallit till ena partens favör, har man stadgat hänsynstagande till nya faktorer, här främst hyrorna hos de allmännyttiga bostadsföretagen. Hyressättningen kan härigenom ofta avlägsna sig från utgångspunkten — »marknadsläget» — och i stället följa en konstruerad nivå.

I princip skall nu emellertid hyressättningen ske efter jämförelse med ett antal likvärdiga lägenheter. Dessa bör beträffande vissa grundläggande egenskaper, såsom användningssätt, bostadsyta, modernitetsgrad och belägenhet motsvara prövningslägenheten.[8] Deras bruksvärde skall bestämmas på samma

[6] Även beträffande de allmännyttiga bostadsföretagen skall i princip bruksvärdemetoden tillämpas. Se von Koch i SvJT 1975 s. 278 och Rittri s. 194 ff.

[7] Jfr HLS s. 241 och Prop. 1968: 91. Bih. A s. 53.

[8] I fråga om en fastighets belägenhet kan problem uppkomma, om man med centrum i en stad skall mena endast den s.k. citydelen, dvs. kommersiella centrum för banker etc., eller om man kan utvidga området med

sätt som prövningslägenhetens. I motiven ges ingen egentlig vägledning. Det sägs, att en lägenhet inte bör »uteslutas från jämförelsematerialet bara av det skälet att den i viss utsträckning avviker från den lägenhet vars hyra skall bestämmas» och att ett lägre bruksvärde, som föranleds av »sämre beskaffenhet i något avseende» bör »kunna uppvägas av att lägenheten i annat avseende är bättre» men att det »måste starkt understrykas att avvikelserna icke får vara avsevärda».[9] Den allmänna hyressättningsnormen skall enligt intentionerna vid 1968 års lagstiftning i sin renhet tillämpas endast på den i huvudsak balanserade hyresmarknaden.[1]

Omfattningen av det jämförelsematerial som skall åberopas kan i vissa fall bli beroende av särskilda omständigheter. Det kan förekomma, att prövningen rör en särpräglad lägenhet, till vilken något direkt jämförelsematerial icke kan hittas. I sådana fall kan det tillåtas att utsträcka jämförelsen till lägenheter av besläktad natur, givetvis med beaktande av avvikelserna. I fråga om en sådan lägenhet å en mindre ort får sålunda jämförelsen utsträckas till objekt å andra närbelägna orter med liknande hyresstruktur. Beträffande exempelvis studentbostäder och ungkarlshotell, där hyrestiderna är kortare än för vanliga lägenheter, bör ändå viss ledning kunna hämtas från de sistnämnda. När hyresläget är mycket splittrat för en viss kategori lägenheter, kan det vara befogat att ta hänsyn till det genomsnittliga hyresläget i kategorier av lägenheter, som är av annat slag men dock företer ett mera homogent hyresläge.[2]

På grund av det särskilda sätt, på vilket hyran i en jämförelselägenhet bestämmes, kan anledning finnas att utesluta den som jämförelseobjekt. Så är exempelvis fallet när det gäller vissa lägenheter, där »hyran» influeras av donationer eller särskilda subventioner till förmån för hyresgästerna. Att hyran för lägenhet är föremål för tvist kan göra lägenheten olämplig som jämförelseobjekt.

hänsyn till en bostadshyresgästs önskemål i allmänhet. (Jfr M 1867/71 contra Malmö Tingsrätts dom DF 6/73.) Se Rittri s. 82.

[9] Jfr Rittri s. 82.

[1] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 52—53.

[2] HLS s. 240. Prop. 1968: 91. Bih. A s. 53 och Rittri s. 24.

Ett särskilt problem, som ofta blir aktuellt när hyresprövning i någon instans drar ut på tiden, uppstår när jämförelsematerialet håller på att omfattas av hyreshöjning.[3] Hyrorna vid den tidpunkt, då prövningslägenhetens nya hyra skall börja utgå, bör bli normerande. Det kan emellertid diskuteras om hänsyn endast skall tagas till det faktiskt föreliggande hyresläget eller om hänsyn kan tagas till en i efterhand företagen hyreshöjning enligt överenskommelse, som baseras på kostnadsberäkningar, hänförande sig till tiden för nämnda hyresläge. Den förstnämnda ståndpunkten torde vara den mest plausibla.[4] Såsom Rittri[5] här framhållit kan den senare metoden medföra att hyresvärden vid kommande krav på hyreshöjningar endast bör kunna åberopa höjningar i det gamla jämförelsematerialet för tiden efter domen.[6]

Däremot skall enligt uttryckligt uttalande i propositionen en lägenhet icke uteslutas från jämförelseprövningen därför att den tillhör en sådan kategori av lägenheter för vilka hyran bestämts under särskilda betingelser, såsom exempelvis att fastigheten finansierats med statliga lån.[7] I fråga om allmännyttiga bostadsföretag har från hyresvärdshåll gjorts gällande, att tomtkostnadsbidrag o.d. från kommunen borde diskvalificera ett jämförelseobjekt. Invändningen synes icke godtagas, i varje fall icke i sådana fall då enskilda företag också har möjligheter erhålla sådana bidrag.[8] Då allmännyttiga bostadsföretag

[3] Rittri kap. 14.

[4] Se härom divergensen mellan hyresnämnd och tingsrätt i Lampanmålet HP 55 § 2: 71.

[5] Rittri s. 122.

[6] Jfr här Rittri s. 116 ff med där uttalade rekommendationer och M 1867/71, där den senare metoden begagnats av Malmö Tingsrätt DF 6/73. Se å andra sidan Stockholms Tingsrätts dom i HP 55 § 6: 72/73, där det uttalats att hyresprövning bör företagas med utgångspunkt i förhållandena vid avtalstillfällena och att hyra mot hyresgästs bestridande icke kan bestämmas till skilda belopp för skilda perioder av löpande avtalstid.

[7] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 53 och Rittri s. 62. Denna ståndpunkt har starkt kritiserats från fastighetsägarhåll.

[8] Jfr HP 55 § 1: 74/75 (Bjälken) och 3: 74/75 (Adlern Mindre). Se Rittri s. 64.

uthyrt sina lägenheter såsom personalbostäder, bör försiktighet iakttagas vid lägenheternas begagnande som jämförelseobjekt.

16,4. 1974 ÅRS LAGÄNDRING

Den 1974 införda regeln i andra stycket första punkten, att vid bruksvärdesprövningen främst skall beaktas hyran för lägenheter i hus som förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag, synes ha tillkommit på grund av tveksamhet om »de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning i rättstillämpningen getts den prisledande funktion som lagstiftaren avsett och som är nödvändig för att rida spärr mot opåkallat snabb höjning av den allmänna hyresnivån».[9] Huruvida dessa farhågor varit grundade må i detta sammanhang lämnas därhän.[1] Påpekas kan emellertid, att uttalandena vid tillkomsten av 1968 års lagstiftning varit ganska diffusa och svårtolkade och lätt kunnat tas till intäkt för att de allmännyttiga företagens hyressättning endast skulle få betydelse på de s.k. bristorterna.[2]

I propositionen till 1974 års lagstiftning slås nu till en början fast att »om jämförelsematerialet innehåller ett visserligen inte dominerande men representativt inslag av lägenheter från allmännyttiga bostadsföretags fastigheter, dessa hyror bör tillmätas avgörande betydelse». Beträffande hur stort inslaget av allmännyttiga lägenheter bör vara för att tjäna som norm, ges endast den allmänna riktlinjen, att »antalet allmännyttiga lägenheter i jämförelsematerialet är så stort att det kan sägas ge underlag för tillförlitliga slutsatser om hyresnivån för allmännyttiga lägenheter av samma beskaffenhet som prövningslägen-

[9] Prop. 1974: 150 s. 471. Jfr HP 55 § 3: 71 (Umeå Tingsrätt) och 1: 72/73 (Karlstads Tingsrätt.)

[1] Jfr lagutskottets utlåtande nr 13 vid 1973 års riksdag s. 55—56, enligt vilket farhågorna skulle vara ogrundade. I de båda första ledande bruksvärdemålen från Södermalm i Stockholm HP 55 § 1: 71 (Uven Större) och 2: 71 (Lampan) fanns i jämförelsematerialet hos Stockholms Tingsrätt ett betydande inslag av nya Södermalmslägenheter, som tillhörde allmännyttiga företags bostadsbestånd och som bedömdes vara till bruksvärdet likvärdiga med prövningslägenheten. Dessa blev avgörande för prövningen.

[2] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 51—52.

heten».Uttalandet är som synes ganska intetsägande. Något mera vägledande är yttrandet, »att hyresnivån i det privatägda fastighetsbeståndet får avgörande inflytande vid jämförelseprövningen först om det i jämförelsematerialet inte ingår några allmännyttiga lägenheter eller så liten andel sådana lägenheter att det inte finns underlag för en bedömning av hyresnivån i jämförliga allmännyttiga lägenheter». Yttrandet ger onekligen uttryck åt en ganska radikal ståndpunkt då det gäller att pressa ned jämförelsematerialet för undvikande av högre hyror, icke blott beträffande nyare utan även beträffande äldre lägenheter.[3]

Som konsekvens av denna ståndpunkt följer enligt propositionen, att de allmännyttiga lägenheterna kan påverka hyressättningen dels utan vidare i fråga om nyproducerade prövningslägenheter, eftersom allmännyttiga lägenheter här i stor utsträckning torde ingå i jämförelsematerialet, dels på så sätt att hyresnivån genom deras förekomst läggs lägre än om de ej funnits och dels i sådana fall då hyresläget är starkt splittrat, så att några direkt likvärdiga lägenheter ej finnes. Onekligen blir problemet med hyressättningen åtskilligt enklare än tidigare i de nämnda fallen. Den svårhanterliga särskilda spärrregeln blir ej så ofta aktuell.

16,5. DET JÄMFÖRLIGA HYRESLÄGET

Sedan det bestämts vilka lägenheter som bör ingå i jämförelsematerialet, gäller det att söka få fram en hyresnivå av allmän stadga ur materialet. Enstaka topphyror får ej bli vägledande, lika litet som enstaka påtagligt låga hyror. Icke heller en genomsnittshyra får bli utslagsgivande.

Fordrad hyra som överensstämmer med eller ligger under en enhetlig nivå skall i princip godtagas. I visst fall kan emellertid den fordrade hyran godtagas även om den ligger över nivån. En anknytning till hyresnivån för jämförliga lägenheter får nämligen icke hindra allmänna förskjutningar i hyresnivån att

[3] Se härom Prop. 1974: 150 s. 472.

slå igenom. Den allmänna normen för hyressättningen är i första hand avsedd för den balanserade marknaden och såsom ett komplement till besittningsskyddsreglerna. Den måste enligt propositionen till 1968 års lagstiftning vara så flexibel, att de ekonomiska faktorerna ges spelrum i syfte att balansen skall återställas.[4] Detta åstadkoms enligt 48 § i dåvarande formulering bl.a. av regeln att fordrad hyra skulle anses oskälig, endast om den väsentligt översteg hyran för jämförliga lägenheter. Denna regel har nu emellertid i 1974 års lagstiftning såsom tidigare nämnts skärpts till förmån för hyresgästen, så att den fordrade hyran skall anses oskälig redan om den är påtagligt högre än hyran för jämförliga lägenheter. Ett godtagande av en hyresnivå, som överstiger bruksvärdet med 10 %, såsom praktiserats, skall alltså i fortsättningen icke godtagas.[5] Det återstår att se, i vad mån denna nya regel samt regeln om större anknytning till hyresnivån för de allmännyttiga bostadsföretagen kommer att minska utrymmet för marknadskrafternas fria spelrum.

Det kan emellertid inträffa att någon enhetlig hyresnivå i jämförelsematerialet icke kan fastställas, även om detta genom anknytningen till de allmännyttiga företagens hyresnivå blir ovanligare. I så fall bör med bortseende från vissa topphyror *den högsta hyresnivån* utgöra riktpunkt för bedömningen.[6]

Men enligt propositionen måste denna princip modifieras i vissa avseenden. Det kan sålunda inträffa att en hyressättning som grundar sig på jämförelsematerialet ändå icke kan betraktas såsom skälig med hänsyn till marknadslägets förändringar. Detta är fallet framför allt i den ganska verklighetsfrämmande situationen att den allmänna hyresnivån vid prövningstillfället

[4] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 52.

[5] Prop. 1974: 150 s. 473.

[6] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 54.

Här uppstår givetvis också frågan hur olika nivåer skall avgränsas från varandra. Det blir avgörande hur gruppindelningen för de olika hyrorna göres. Exempel på en indelning, där spännvidden mellan de olika grupperna är ganska liten och där en överföring av några hyror från en nivå till en annan lätt skulle kunna leda till att »högsta rimliga nivå» enligt spärregeln blir en annan, ger HP 55 § 6: 72/73 (Storken). Jfr Rittri s. 144.

rör sig nedåt. Det har också ansetts vara fallet om en hög hyresnivå i jämförelsematerialet uppkommit under en brist-situation och kan förväntas bli lägre, när »på sikt marknaden stabiliserat sig». Det talas då om att hyressättningen får ske enligt en *allmän skälighetsbedömning.*

Det gäller då att fastställa en nedåtgående tendens vid prövningen, vilket kan vara svårt nog. Härför måste kunna styrkas, att det vid tiden för prövningen träffats ett ganska stort antal hyresavtal beträffande likvärdiga lägenheter, där hyran sänkts eller satts lägre än de högre nivåer jämförelsematerialet utvisar. Jämförelsematerialet kommer alltså här i viss mån att frångås eller att i varje fall icke få sin normala betydelse.[7]

Om icke några representativa jämförelselägenheter alls åberopats kan ju någon jämförelseprövning överhuvud taget icke förekomma. I sådana fall måste en *ren skälighetsbedömning* ske. Detta torde innebära, att bedömningen skall ske mera skönsmässigt efter en allmän kännedom om hyresläget.[8]

16,6. DEN SÄRSKILDA SPÄRREGELN

Den särskilda regeln i 48 § första stycket fjärde punkten infördes ursprungligen 1968 såsom en regel för de s.k. brist-orterna och innebar att den jämförelse som skett enligt ovan behandlade regler skall åtföljas och kompletteras med ytterligare en jämförelse i ett andra led. Hyran för de aktuella jämförelselägenheterna skall nämligen ställas samman med hyran för jämförliga lägenheter i nybyggda hus i orten. Leder denna bedömning till att hyran för någon eller några av jämförelselägenheterna inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus, skall bortses från dessa jämförelselägenheter vid jämförelseprövningen.

[7] Jfr HP 55 § 7: 72/73 (attraktivt bostadsläge i kulturhistorisk miljö; hyran ej oskälig).

[8] HP 55 § 3: 72/73 (Fridhemsgatan) 48 § 1 st. 16: 74/75 (Bonden Större). Se Rittri kap. 7.

Regeln infördes 1968 främst för att förhindra hyreshöjningar som inte kunde godtagas i det äldre lägenhetsbeståndet i samband med hyresregleringens avveckling. Den skulle utgöra en extra spärr utöver den ordinära marknadsspärren. Den motiverades med att de allmännyttiga företagen 1968 ännu icke fått »en sådan ställning i det äldre lägenhetsbeståndet som krävs för att företagens hyror över hela fältet skall bli bestämmande vid jämförelseprövningen med tillämpning av bruksvärdesregeln».[9]

Den särskilda spärregeln kommer emellertid, när den får betydelse i och för sig, att skapa en särskilt konstruerad hyresnivå, något som i viss mån strider mot principen att marknadsmässig hyra skall eftersträvas. När i samband med 1973 års ändringar i hyreslagstiftningen bristortsbegreppet avskaffades, bibehölls den särskilda spärregeln. Detta innebar att den kom att gälla för alla orter. I praktiken finns dock ingen anledning att aktualisera den om det inte finns någon egentlig bostadsbrist i fråga om det slags lägenheter, som hyrestvisten gäller.[1]

Ännu mindre betydelse torde regeln få efter tillkomsten 1974 av regeln om att hänsyn redan vid den ordinära jämförelseprövningen skall tagas till hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen, som ju svarar för en större del av nyproduktionen. I propositionen i samband med denna regels tillkomst underströks ytterligare, att vid jämförelseprövningen hänsyn skall tagas icke blott till ett dominerande utan redan till ett representativt inslag av allmännyttiga företag i jämförelsematerialet.[2] Detsamma skall för övrigt gälla vid tillämpningen av själva den nu behandlade spärregeln.

Nybyggda bostadshus enligt den särskilda spärregeln torde få anses omfatta ungefärligen de två senaste årens produktion.[3] Hyrorna i dessa skall alltså i ett andra prövningsled jämföras med det tidigare föreliggande jämförelsematerialet. Därvid bör

[9] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 189.

[1] Prop. 1973: 23 s. 107.

[2] Prop. 1974: 150 s. 472—473. Angående olika nivåer i det allmännyttiga bostadsbeståndet se Rittri s. 145 och i SvJT 1972 s. 178 ff.

[3] HP 55 § 1: 74/75 (Bjälken). Se Rittri s. 46.

givetvis sådana lägenheter i de nybyggda husen utväljas som är så likvärdiga som möjligt. Meningen härmed är att på denna väg de högsta nivåerna i det tidigare jämförelsematerialet, som ju efter vad ovan sagts enligt huvudregeln blir normerande för det ordinära bruksvärdet, skall »kapas» från detta jämförelsematerial. Det är alltså för elimínerandet av dessa högsta nivåer som den särskilda spärregeln tillkommit. Enstaka topphyror kan redan elimineras ur jämförelsematerialet genom den ordinära jämförelseprövningen. Trots att den särskilda spärregeln tillkom med hänsyn till prövningen av hyrorna i det äldre lägenhetsbeståndet, gäller den formellt även prövningslägenheter i nyuppförda hus.

I praxis har spärregeln vållat mycket bekymmer. I första hand har detta gällt hur ortsbegreppet skall bestämmas. På denna punkt synes man numera ha kommit fram till att hela bostadsförsörjningsområdet — t.ex. beträffande Stockholm och Göteborg även ytterområdena — skall omfattas därav;[4] spärregeln har ju fått allmän giltighet.

Då det gäller prövningen av hyrorna i äldre hus kan ofta inträffa, att det blir svårt att finna nybyggda hus som kan sammanställas med det jämförelsematerial som tidigare föreligger vid prövningen i första led, eftersom detta ju regelmässigt rör äldre, kanske omoderna lägenheter. Om »närmast jämförliga» lägenheter ej förekommer, får tydligen vid sammanställningen hyrorna i de nybyggda husen reduceras med hänsyn till dessas eventuellt högre modernitetsgrad. Högre nivåer i det tidigare jämförelsematerialet än vad dessa reducerade hyror anger bör icke accepteras; eljest kan den särskilda spärregeln icke fylla sin funktion. Det är särskilt sådana alltför höga hyror i jämförelsematerialets äldre hus, vilka deras hyresgäster frivilligt kan ha åtagit sig, som man genom denna regel vill komma åt och som, om de bildar en nivå, skulle kunna

[4] Se hyresnämndens utförliga motivering härför i HP 55 § 6: 72/73 (Storken), där emellertid också tillfogats, att bedömning av vad som är rimlig hyresnivå kan ske efter en tänjbar skala, beroende på om prövningslägenheten finns i ytterområden eller i stadens centrala delar. Jfr också HP 55 § 2: 71 (Lampan) och Rittri s. 46.

skjuta hyresläget uppåt. I många fall kan de dock lämnas åsido redan vid prövningen i det första ledet.

Gäller det åter prövningen av hyrorna i nyproducerade lägenheter, kan i första hand uppstå frågan vilken betydelse över huvud taget den särskilda spärregeln får, i synnerhet efter 1974 års lagstiftning.[5] Redan vid jämförelsen i första led skall ju här enligt ovannämnda uttalande i propositionen hänsyn tagas icke blott till ett dominerande utan redan till ett representativt inslag av allmännyttiga bostadsföretag. Och ett sådant inslag kan exempelvis anses vara för handen inom Stor-Stockholms bostadsförsörjningsområde, om detta skall bli exklusivt bestämmande för ortsbegreppet.

När prövningslägenheten själv är nybyggd, torde även jämförelsematerialet komma att huvudsakligen bestå av nyproducerade lägenheter. Det vanligaste fallet torde vara, att de allmännyttiga företagen måste anses representativa vid bedömning av jämförelsematerialet och enligt spärregeln. Det skulle då kunna göras gällande, att någon ytterligare sammanställning »med det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus» icke skulle behöva göras. Emellertid har lagstiftaren uppenbarligen avsett att spärregeln även här skall få viss betydelse.

[5] I de i HP först refererade bruksvärdemålen (Uven Större och Lampan) har frågan uppkommit om spärregelns betydelse vid prövning av hyrorna i nybyggda hus. (HP 55 § 1—2: 71.) Reservanten i målen menar, att med uttrycket »det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadhus» efter orden icke kan åsyfta hyresläget för andra lägenheter än jämförelselägenheterna (i det första ledet). Då dessa samtliga bestod av nybyggda lägenheter, kunde följaktligen spärrregeln icke leda till begränsning av jämförelsematerialet. Om man emellertid läser »det allmänna hyresläget i orten» tillsammans med »lägenheter i nybyggda bostadshus» får de en annan och uppenbarligen mera meningsfull betydelse.

En tvistefråga i övrigt i målet var om de allmännyttiga företagen var så representativa i nyproduktionen, att de kunde få avgörande betydelse. Se i detta sammanhanget också HP 55 § 1: 72/73, där beträffande fastighet i Karlstad de allmännyttiga företagen icke ansågs exklusivt böra beaktas. Jfr här numera anf. uttalanden i Prop. 1974: 150 s. 472.

Det återstår då därvid att fastställa det »allmänna hyresläget» i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus med hänsyn främst till de allmännyttiga bostadsföretagen. Man skulle här kunna tänka sig att först fastställa det allmänna hyresläget för hela bostadsförsörjningsområdet beträffande nybyggda bostadshus och sedan för varje fall söka uppskatta den skillnad som betingas av att prövningslägenheten exempelvis är belägen i innerstaden. Skillnaden därvid kan bestämmas till viss hyra pr kvm. En sådan metod kan dock leda till stora vanskligheter och bli mycket godtycklig. Jämförelsen måste därför göras med lägenheter som ur lägessynpunkt är så likvärdiga som möjligt. En prövningslägenhet från exempelvis Södermalm i Stockholm måste bedömas med hänsyn till det allmänna hyresläget beträffande nybyggda hus från denna stadsdel främst med beaktande av de allmännyttiga företagen.[6] Detta kan också uttryckas så, att bedömningen skall ske efter en tänjbar skala, beroende av om prövningslägenheten ligger i ytterområde eller i en orts centrala delar.[7]

16,7. VILLKOR SOM EJ BERÖR HYRANS STORLEK

Såsom inledningsvis nämnts skall i princip parternas avtal vara normerande för de villkor i övrigt som skall gälla för hyresavtalet, såvida ingen tvingande regel föreskriver något annat, såsom förbudet mot obestämd hyra i 19 a § och hyresvärds skyldighet att reparera bostadslägenhet i flerfamiljshus. Observeras bör också i detta sammanhang reglerna i 48 § tredje stycket om obilliga villkor och 64 § om jämkning av otillbörliga hyresvillkor.

I samband med förlängning av ett bostadshyresavtal och efter uppsägning för villkorsprövning av ett sådant avtal kan enligt 48 § tredje stycket på yrkande av part prövas om ett av hyresvärden uppställt villkor strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt, med påföljd att det icke bör

[6] Se de nämnda målen HP 55 § 1: 71 (Uven Större) och 2: 71 (Lampan). Jfr Rittri s. 47. Jfr även HP 55 § (äldre lydelsen) 1: 74/75 (Bjälken).

[7] Se HP 55 § (äldre lydelsen) 2: 74/75 (Morkullan).

gälla. Framställes inget yrkande gäller samma villkor som förut, såvida icke efter stämning till domstol ett villkor förklaras otillbörligt.

Enligt 19 a § hyreslagen som tillkommit 1973 skall hyran för bostadslägenhet vara till beloppet bestämd i avtalet.[8] Bestämmelsen riktar sig framför allt mot de klausuler, enligt vilka hyran anknyts till konsumentprisindex. Sådana klausuler kan komma i strid med bruksvärdeprincipen genom att hyran kommer att följa penningvärdets fall i stället för ändringar till följd av hyresmarknadsvärdet, lägenhetens förslitning etc.

Bestämmelsen innebär emellertid också, att hyra icke får bestämmas preliminärt och därigenom bli till sitt belopp obestämd under viss tid för att sedan kanske utgå med ett retroaktivt belopp. Även en sådan klausul som att hyran bestämmes till visst belopp med rätt för hyresvärden att utan uppsägning höja hyran retroaktivt blir givetvis otillåten. Klausuler som ger hyresvärden rätt att ensidigt höja hyran blir från stadgandets utgångspunkt särdeles förkastliga. Däremot kan ju inträffa, att hyran blir »retroaktivt» bestämd av hyresnämnd eller domstol i förlängnings- eller villkorsprövningsärende. Verkningarna härav har lindrats genom möjligheten till anstånd med betalning av hyreshöjningen enligt 53 § sista stycket.

Regeln i 19 a § utgör icke hinder för att hyran för bostadslägenhet bestämmes att utgå med olika belopp under olika bestämda framtida tidsperioder, exempelvis med förhöjning av 500 kr. för varje följande år. Det säger sig självt att en sådan reglering av hyran i avtalet i många fall kan närma sig ett kringgående av förbudet mot indexklausuler. Korrektivet för hyresgästen ligger härvid i att han kan säga upp för villkorsändring enligt 54 §. Dessutom kan nämnda villkor jämkas med stöd av den allmänna generalklausulen i 64 § enligt uttryckligt påpekande i 1973 års proposition.[9] I fråga om lokaler, för vilka ju 19 a § icke är tillämplig, blir också hyresgästens korrektiv mot indexklausuler och andra villkor, som han icke vill

[8] Prop. 1973:23 s. 116 ff.
[9] Prop. 1973:23 s. 160. Jfr Rittri kap. 13.

acceptera — särskilt vid långtidsavtal — att säga upp för villkorsändring enligt 58 a § eller åberopa generalklausulen i 64 §.

I 19 a § första stycket andra punkten göres undantag från förbudet mot obestämd hyra beträffande vissa särskilda ersättningar, som kan utgå såsom tillägg till hyra, nämligen kostnader, hänförande sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten, elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Uppräkningen av dessa ersättningar är exklusiv, och liknande ersättningar eller pålagor, exempelvis för trappstädning, villkor att hyresgästen skall svara för viss skötsel av enfamiljshus eller betala ökad årsavgift vid hyra av bostadsrättslägenhet, får följaktligen icke variera efter lönekostnader eller på annat sätt.[1] I fråga om de nämnda ersättningarna kan alltså parterna med bindande verkan överenskomma att de kan höjas utan att avtalet behöver sägas upp eller också att de kan bestämmas senare. Om därvid ersättningar av detta slag ingår i hyran måste hyresvärden styrka hur stor del av totalhyran som avser sådana ersättningar, om han vill höja hyran i enlighet med en klausul, speciellt rörande ersättningar. Beträffande allmännyttiga företag förekommer i regel totalhyror, avtalade på grundval av långtidskontrakt om bränslekostnader, och med beaktande av föregående års kostnadsutfall. Man synes därvid ofta utgå från ett helt bostadsföretag som en enhet och ersättningar blir inte olika efter utfallet i de särskilda fastigheterna. Det blir icke någon retroaktiv omräkning av hyrorna men i stället påverkas hyrorna för kommande perioder. Under de senaste åren synes utvecklingen — om man bortser från dessa företag — att gå i riktning mot exklusivhyror.[2] En nackdel härmed är dock, att hyresvärden härvid icke får större intresse

[1] Jfr Gad i SvJT 1974 s. 691, som anvisar utvägen att taga in avtal om trappstädningar o.d. i s.k. förhandlingsklausul. En av Gad accepterad »liberal» tolkning är att avtal, varigenom hyresgäst i princip åtar sig trappstädning men sedan överenskommer med hyresvärden att denne skall utföra den för obestämd kostnad är förenliga med 19 a § . Tolkningen förefaller förf. väl djärv. Se även Rittri s. 50.

[2] Jfr M 732/72 och Lunds Tingsrätts dom DT 29/72. Se Rittri s. 50, 155 och 162. Se även HP 55 § 2: 74/75 (bränsleklausul påverkar hyras skälighet).

att sköta uppvärmningen ekonomiskt. Det bör dock tilläggas att bränslekostnaderna påverkar hyressättningen enligt bruksvärdeprincipen, eftersom totala hyran är avgörande.

I 19 a § andra stycket gives ytterligare ett mycket betydelsefullt undantag från förbudet mot obestämd hyra. Härigenom tillåtes s.k. förhandlingsklausul, dvs. förbehåll i hyresavtalet att hyra skall utgå med belopp som bestämmes genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.[3] Bestämmandet av hyran enligt sådan ordning hade sin förebild i hyresregleringslagens ordning för fastställande av s.k. bashyra, där emellertid viss möjlighet fanns att överklaga en på detta sätt fastställd hyra hos hyresnämnd. Förhandlingsklausulerna har framför allt begagnats i de allmännyttiga företagens kontrakt men har på senare tid vunnit insteg även på den övriga hyresmarknaden. Att förhandlingsklausulerna godkänts i hyreslagen utan möjlighet att överklaga sammanhänger givetvis med införandet av möjligheten för hyresgästen att säga upp för villkorsändring.

Enligt uttalanden i propositionen bör lagen ej hindra, att överenskommelser som träffas av organisation utanför hyresgäströrelsen blir bindande.[4] Det framhålles dock att vissa krav måste ställas på en sammanslutning för att den skall kunna betraktas som »hyresgästorganisation». Den måste uppfylla de krav som brukar uppställas för att den över huvud taget skall kunna betraktas som en ideell förening. Däremot behöver organisationens huvudsakliga ändamål icke vara att tillvarata medlemmarnas intressen i hyresfrågor.[5] Som exempel anges att en studentförening sluter avtal angående studentbostäder. Något krav på att den hyresgäst vars hyra skall bestämmas,

[3] Jfr Rittri kap. 22. Se ovan s. 270.

[4] Prop. 1973: 23 s. 160. Angående vissa undantag se övergångsbestämmelserna p. 8 och p. 9 (syftande på bostadsföreningar, där styrelsen bestämmer hyror). Jfr här Malmö Tingsrätts dom DF 13/75 (sedvanlig klausul godkändes trots att hyresgästerna bildat »hyresbetalarförening» och påfordrade att den finge förhandla.

[5] År 1975 har en utredning härom tillsatts.

skall vara medlem av organisationen kräves ej till skillnad från vad som gäller i fråga om hyresvärdens medlemskap av fastighetsägarorganisation. Hyresgästorganisationen torde ha skyldighet förhandla »lika effektivt» för icke-medlemmar som för medlemmar.[6] Någon närmare ledning angående de kvalifikationer som en hyresgästorganisation bör ha för att godkännas, ges inte i propositionen. Det hänvisas därvid blott till att hyresnämnd i förlängnings- eller villkorstvist kan pröva om hyresgästen bör vara bunden av en klausul som hänvisar till förhandling med organisation som står utanför hyresgäströrelsen. Sannolikt kommer sådana klausuler i många fall att vålla tvister.

I tidigare praxis har den frågan varit uppe, huruvida hyresvärden i förlängningstvist kunde kräva, att den förhandlingsklausul som fanns i 3 a § hyresregleringslagen intogs i hyresavtalet i sådana fall då fastigheten varit hyresreglerad och avtalet innehållit för hyresreglerade fastigheter sedvanligt förbehåll om rätt för hyresvärden att uttaga den hyra, som kunde komma att medgivas enligt hyresregleringen. Frågan har besvarats jakande.[7] Förbehåll av sistnämnda slag eller klausuler om rätt att utan uppsägning uttaga hyra som kan antagas motsvara bruksvärdet e.d. blir däremot oförenliga med 19 a § hyreslagen. Även skiljedomsklausuler rörande framtida tvister om hyra o.d. är ogiltiga enligt 66 §.

[6] Uttalanden i riksdagsinterpellation 23 oktober 1975.

[7] HP 48 § 1 st. 4 34: 72/73. Jfr 48 § 1 st. 36: 70. Här godkändes av Göteborgs Tingsrätt en klausul att den höjning av bashyra enligt hyresregleringslagen som kunde bestämmas enligt avtal eller av hyresnämnd för vissa förbättringsarbeten, finge uttagas redan från den tidpunkt under hyrestiden då arbetena utförts. En motsvarande klausul om höjning enligt bruksvärdeprincipen torde numera, som i texten framhålles, i princip icke vara godtagbar. Om emellertid hyreshöjningen för de avsedda arbetena redan blivit till sitt belopp bestämd och sålunda endast tidpunkten för arbetenas fullbordande och därmed hyreshöjningens ikraftträdande är obestämd, blir en klausul om hyreshöjning i enlighet härmed mindre betänklig och bör kunna godkännas. Givetvis bör det därvid åligga hyresvärden att styrka tidpunkten då arbetena fullgjorts. Jfr Rittri s. 107 ff.

Det kan då diskuteras, om hyresvärden i förlängnings- eller villkorstvist kan kräva, att förhandlingsklausul införes i hyresavtal även i sådana fall då det inte funnits något förbehåll av nyssnämnda slag i kontraktet. I regel har detta godkänts, då det ligger i linje med den ökade användning förhandlingsklausulerna fått och med det ökade inflytande organisationerna synes få på hyresmarknaden. I sådana fall skulle alltså hyresgästen få finna sig i den hyreshöjning, som blir resultatet av förhandlingar intill den tidpunkt han kan säga upp för villkorsändring, och detta oberoende av om han är medlem av vederbörande hyresgästförening eller ej.[8]

Om ett hyresavtal innehåller en förbjuden klausul om indexhöjning, preliminär- eller à contohyra eller rätt för hyresvärd att ensidigt höja hyran, kan det tänkas att ett ensidigt borttagande av förbjuden del av avtalet kan rubba avtalets grundvalar i övrigt särskilt beträffande hyrans storlek. En särskild regel i 19 a § tredje stycket har därför blivit nödvändig. Den föreskriver att om avtal träffats i strid med 19 a §:s tidigare regler, hyran skall utgå med belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.[9] Avgörandet av parternas avsikter bör givetvis i sådana fall tillkomma domstol och det har också påpekats i propositionen, att någondera parten i dessa fall får föra talan i fastighetsdomstolen därom. I många fall torde detta innebära, att hyran skall utgå med belopp, som skulle utgått enligt indexklausul vid den tidpunkt då avtalet ingicks, resp. med belopp som överenskommits preliminärt. Förbehåll om ensidig rätt för hyresvärd att höja hyran eller om retroaktiv hyra blir utan verkan. Kan hyrans storlek ej utredas, torde hyran kunna bestämmas enligt reglerna i 48 §. Utan hinder härav kan den framtida hyran bestämmas av hyresnämnd i förlängnings-

[8] Se numera HP 48 § 2 st. 25: 74/75 (AB 3230/74). I beslutet sägs, att lagstiftaren får anses ha utgått från att hyresgästföreningen vid förhandling om hyressättning »kommer att iakttaga jämväl de hyresgästers intressen, vilka icke är medlemmar i föreningen».

[9] Prop. 1973: 23 s. 117.

eller villkorstvist enligt samma regler. Hyresnämnden kan givetvis också begagnas för medling i tvister av förevarande slag.

Enligt 48 § tredje stycket första punkten kan såsom inledningsvis nämnts vid förlängning eller villkorsprövning, om tvist föreligger mellan parterna, prövas om ett av hyresvärden uppställt villkor, som ej rör själva hyran, strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Sådana villkor kan gälla beräkningen eller sättet för uttagande av tillägg till hyran för värme m.m. Beträffande sådana tillägg är det principiellt endast de rena kostnaderna som får uttagas. I den mån hyresvärden kräver mera, blir detta att betrakta som hyra, som skall bestämmas enligt bruksvärdereglerna.

Villkoren kan också röra ändringar i förmåner, som ej har direkt ekonomisk innebörd, eller föreskrifter för lägenhetens begagnande. Villkor om »framtida» föreskrifter från hyresvärden kan ej godkännas. Frågan om villkors obillighet får bedömas fritt av hyresnämnden. Någon större ledning lämnas icke i förarbetena.[1] Om ett villkor som hyresvärden kräver vållar hyresgästen kännbara olägenheter eller kostnader och hyresvärden rimligen inte kan anses ha större intresse av villkoret, får det anses obilligt. Även av en hyresgäst framförda villkor bör prövas i uppsägningstvist.[2]

De fall som i praktiken varit aktuella är främst klausuler om koppling till hyresavtalet av andra avtal. I ett hithörande fall har HLS ansett klausulen obillig, nämligen om till en bostadsupplåtelse i efterhand kopplats ett avtal om tjänst. Mest aktuellt har villkor om förhyrning av garage- eller parkeringsplats varit.[3] Härom förekommer vissa uttalanden i propositionen vid 1973 års lagstiftning.[4] Enligt dessa kan upplåtelse av garage- eller parkeringsplats antingen ingå som en integrerande del av ett bostadshyresavtal eller också göras fristående. I sistnämnda

[1] HLK s. 105 och HLS s. 246—247. Från praxis kan nämnas M 1033/74.

[2] Se Rittri s. 179 med kritik av M 176/74.

[3] HLS anf. st. synes även här ha ansett villkor obilligt men hänvisar dock i en not till en parkeringsutredning där frågan närmare skulle övervägas. Jfr Rittri s. 176 ff.

[4] Prop. 1973:23 s. 174—175.

fall bleve upplåtelsen att bedöma enligt reglerna om lokalhyra resp. lägenhetsarrende, även om upplåtelsen utgjort ett villkor vid förhyrning av en bostadslägenhet. I propositionen hänvisas till att hyresnämnden i nu angivna fall i förlängningstvist kan pröva huruvida villkoret skall gälla och eventuellt förlänga hyresförhållandet beträffande bostadslägenheten utan skyldighet att hyra garage- eller parkeringsplats. I senare rättspraxis synes villkor om förhyrning av garageplats ha godkänts i sådana fall då fastighetsägaren vid fastighetens uppförande varit ålagd att tillhandahålla garageplats. Att hyresgästen saknade bil har icke medfört någon ändring härvidlag.[5] Det synes dock ha förekommit att hyresnämnd föreskrivit separata kontrakt för garage och bostad. Rimligt vore om ett godkännande av nämnda klausul förknippades med ett villkor om samtycke från hyresvärds sida till att hyresgästen får hyra ut garaget i andra hand, om han ej har behov därav. Att, såsom ibland skett, bestämma garagehyran efter indexklausul, då garageupplåtelse kopplats till bostadsupplåtelse, torde icke vara godtagbart.

Aktuell i detta sammanhang är också den skyldighet som hyresgäster i s.k. kollektivhus ofta ålägges att lösa ett visst antal måltidskuponghäften per månad för att i huset driven restaurang skall tillförsäkras gäster. Klausul härom har godkänts av Stockholms Tingsrätt under åberopande av att vid omröstning två tredjedelar av hyresgästerna funnit det väsentligt att restaurang fanns i huset, att det icke var förbjudet för utomstående att lösa måltidskuponghäften och att lägenheterna hade bristfällig köksutrustning.[6]

I propositionen vid 1973 års lagstiftning påpekas också, att 48 § tredje stycket i motsats till hyresregleringslagen icke lägger hinder i vägen för villkor att hyresgästen skall låna ut

[5] HP 54 § 1: 74/75 (svag majoritet).

[6] HP 48 § 2 st. 17: 74/75. I målet hade en hyresgäst som efter skilsmässa bodde ensam i en tvårumslägenhet om 46,5 kvm ålagts lösa två matkuponghäften. Det framgick att ensamstående med mindre lägenhet endast behövde lösa ett häfte. Hyresvärden hade erbjudit hyresgästen byte till mindre lägenhet i huset. Jfr å andra sidan AB 4069/71.

pengar till hyresvärden.[7] En sådan förmån bör emellertid beaktas vid bruksvärdeprövningen, eftersom den i realiteten kan vara att anse som hyra. I sammanhang härmed bör även observeras den särskilda straffbestämmelsen i 65 § för den som uppställer villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet. Sådant villkor är ogiltigt och föranleder återbetalningsskyldighet. Straffbestämmelsen blir i princip tillämplig även på villkor för upplåtelse att hyresgästen skall bekosta förbättringsarbeten i lägenheten eller medverka till finansiering av bostadshuset. Det kan härvid bli ganska svårt att skilja mellan otillåtna vederlag och ersättningar som en tillträdande hyresgäst förpliktar sig att utge till den avträdande hyresgästen för förbättringar som denne bekostat eller för lösören som tillhört honom. Vederlaget blir otillåtet, om objektet blivit tillbehör till fastigheten genom att det får anses ha förvärvats av fastighetsägaren. Sådant förvärv kan ha inträtt genom uttryckligt eller tyst avtal eller genom s.k. accession, t.ex. i fråga om tapeter eller fastlimmade korkmattor, heltäckningsmattor o.d. Vederlaget kan också bli otillåtet i den mån det är oskäligt högt i förhållande till objektets värde. Skall vederlaget avräknas å hyran blir det icke otillåtet. Straffbestämmelsen torde ofta bli ganska ineffektiv genom att invändning kan göras om sådan avräkning eller om att det är fråga om hyra som betalas i förskott. Det kan också bli ganska svårt att styrka att vederlaget varit villkor för upplåtelsen.

Särskilt beträffande tvister om hyrestiden stadgas i 48 § tredje stycket andra punkten att hyrestiden för bostadshyra skall utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. Departementschefen hänvisar härvid vid 1968 års lagstiftning till HLK.[8] HLK hänvisar i sin tur till att flertalet hyresavtal i praktiken ingås med nämnda hyres- och uppsägningstider. Undantag bör dock göras, exempelvis då det är

[7] Prop. 1973:23 s. 146 ff och s. 175. Jfr Rittri s. 177 ff.

[8] Prop. 1968:91 Bih. A s. 231, HLK s. 104—105. Jfr Rittri kap. 19.

fråga om lägenheter i rivningshus, där hyrestiden ofta bör sättas kortare när tidpunkten för rivningen icke kan fixeras.[9] HLK ansåg även förkortning av hyrestiden motiverad i de fall då hyresgästen åsidosatt förpliktelser som vid upprepande kan medföra förlust av rätt till förlängning. Föreskrift om längre hyrestid än ett år borde enligt HLK meddelas »med stor varsamhet», tydligen endast i undantagsfall. Är hyresavtalet kopplat till annat avtal, torde i allmänhet samma tider böra bestämmas för båda avtalen.[1]

16,8. GENERALKLAUSULEN I 64 §

Utöver de nämnda reglerna kan också generalklausulen i 64 § hyreslagen gripa in. Den infördes redan 1939 och stadgar i sin nuvarande lydelse, att om tillämpning av hyresvillkor — i hyreskontraktet eller vid sidan därav — uppenbarligen strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

Generalklausulen medför ändring av gällande avtal under själva hyrestiden och förutsätter därför, liksom ändring av hyra i anledning av borttagande av indexklausul enligt 19 a §, stämning till domstol. De materiella förutsättningarna för klausulens tillämpning torde också i praxis hållits ganska stränga, såsom framgår av formuleringen »otillbörlig». Sedan uppsägning för villkorsändring införts, får generalklausulen, i varje fall för hyresgästens del, icke lika stor betydelse som förut, eftersom uppsägning med åtföljande prövning inför hyresnämnd utgör en enklare väg. Generalklausulen har för övrigt aldrig begagnats i större utsträckning.

Generalklausulen är icke bara tillämplig, när villkoret från början är otillbörligt utan också när det på grund av ändrade förhållanden i tillämpningen visar sig otillbörligt. Den kan

[9] Vid större ombyggnad med återflyttning kan möjligen hyrestid bestämmas med temporärt avbrott.

[1] Jfr HP 48 § 1 st. 4 21: 72/73 (hyresnämnden) ang. särskild uppsägningstid för restaurangservicen i kollektivhus.

åberopas av båda parter. Hyreslagstiftningskommittén hade framför allt tagit sikte på de s.k. långtidsavtalen, då hyran på grund av fallande penningvärde blivit orimligt låg eller bränslekostnaderna stegrats på ett onormalt sätt.[2] Hänsyn finge då tagas såväl till den olägenhet som tillskyndades ena parten som till andra partens intresse av villkorets uppehållande.

I propositionen vid 1973 års lagändringar hänvisas — såsom redan tidigare nämnts — i några fall till generalklausulen. Så sker i fråga om hyra som bestämts till olika belopp för olika framtida perioder, något som ju i princip är tillåtet men i vissa fall kan medföra rättsosäkerhet för hyresgästen liksom de för bostadshyran förbjudna indexklausulerna. Även gentemot indexklausuler, som ju är tillåtna beträffande lokalhyra, kan generalklausulen begagnas. Detta framgår för övrigt av NJA 1943 s. 52, där hyra för lokal satts i relation till levnadskostnadsindex och HD förklarade att vid mera betydande höjning av indextalet — som dock icke ansågs föreligga i fallet — indexklausulen bleve otillbörlig.[3] Vid ändrade förhållanden under s.k. långtidsavtal blir generalklausulen särskilt aktuell vid lokalhyra.[4] Ett annat aktuellt fall är att hyresgäst som icke är medlem av hyresgästförening »diskrimineras» i förhållande till medlemmarna genom visst villkor i avtalet.

Ytterligare exempel på fall där generalklausulen i 64 § kan få betydelse utgör bestämmelser i avtal, som medför att uppsägningstiderna blir olika för de båda kontrahenterna, förbehåll med eljest laga verkan enligt 45 eller 56 §§ att hyresgäst avstår från besittningsskydd när ändrade förhållanden rubbar grunden för förbehållet och föreskrift om att hyresgästen vid uppsägning till omedelbar flyttning ändock skall betala hyra till den normala hyrestidens utgång. I sistnämnda fall kan dock också allmänna avtalsrättsliga regler åberopas gentemot ett på

[2] Hyreslagstiftningskommittén s. 138.

[3] I fallet hade dåvarande levnadskostnadsindex stigit från 180 till 193. Jfr också NJA 1946 A 144.

[4] Sveriges fastighetsägarförbund, Sveriges köpmannaförbund och Hyresgästernas riksförbund har träffat avtal om indexklausuler för lokaler.

detta sätt bestämt »skadestånd» för hyresgästen. Klausuler om lägenhets begagnande kan också tänkas strida mot 64 § av sociala skäl, t.ex. förbud att hysa barn i lägenheten. Sådana förbud kan dock lämnas åsido också vid förlängning och villkorsprövning och kan i allmänhet inte föranleda förverkande av hyresrätten. Att en viktig klausul insmugits på ett omärkligt sätt i ett hyreskontrakt och sålunda varit svår att upptäcka torde också kunna föranleda tillämpning av generalklausulen. Från rättspraxis kan noteras NJA 1947 s. 107 angående ett villkor att hyresgästen ej ägde göra gällande äganderättsanspråk på viss av honom bekostad inredning i av honom för en tid av ca sex år förhyrda fabrikslokaler, som han tidigare under längre tid förhyrt. Generalklaususulen ansågs här tillämplig. Årshyran hade samtidigt av hyresrådet nedsatts avsevärt, från 19 000 kr. till 12 000 kr. Det anfördes därvid att hyresgästen nedlagt betydande kostnader på lokalerna och hänvisades till omständigheterna vid avtalets tillkomst, som synes inneburit ett tvångsläge för hyresgästen med hänsyn till svårigheten att anskaffa lokaler. Intressant är att i målet också åberopades avtalslagens regel om ogiltighet på grund av ocker.

Generalklausulen har vidare som redan antytts åberopats av hyresvärden i många fall från tiden för andra världskriget, då bränslekostnaderna på ett onormalt sätt stegrats. Man har därvid haft hyreslagstiftningskommitténs betänkande att hänvisa till. Oberoende därav torde det emellertid vara en generalklausuls främsta uppgift att träda i tillämpning när ingripande händelser, såsom krig, inflation etc. eller lång tids förlopp, gör att det faktiska rättsläget blir helt annat än parterna förutsett.[5]

I många fall har det här rört sig om kontrakt som varit försedda med s.k. force majeureklausul, som tidigare var mycket vanlig i hyreskontrakt. En sådan klausul torde dock i princip enligt 1 § sista stycket vara utan verkan om den åberopas av hyresvärden till befrielse från prestationsskyldighet eller skyldighet att vidkännas nedsättning i hyran. Emellertid kan den i vissa situationer tolkas som en bestämmelse om själva

[5] Jfr NJA 1946 s. 679.

avtalsprestationens innehåll och kan då anses innebära att hyresvärden icke åtar sig prestationsskyldighet eller inskränker sin prestationsskyldighet, exempelvis i fråga om varmvatten, under vissa krissituationer. Den kan i så måtto få verkan på samma sätt som ett avtal om lägenhets skick, vilket ju, bortsett från fall när lägenheten är hälsovådlig, i princip får verkan, oberoende av att hyresgästens avstående från sina rättigheter enligt hyreslagen icke är bindande.

I praxis har force majeureklausul lämnats utan avseende i NJA 1942 s. 601 rörande nedsättning av hyra för en restauranglokal som hyrts på fem år utan värmeklausul strax före andra världskrigets utbrott. Här hade emellertid endast hyresgästen i HD överklagat Hovrättens dom, vari viss nedsättning beviljats. Fallet får därför inte så stor betydelse. Nästa fall, NJA 1943 s. 166, gällde en år 1939 på tio års tid enligt s.k. inklusivkontrakt förhyrd lägenhet, avseende bostad och bagerilokal. Här befriades hyresvärden på grund av de onormalt (ca 150 %) ökade bränslekostnaderna i enlighet med förbehållet om force majeure från att vidkännas nedsättning i hyran på grund av uteblivet varmvatten och tillades därjämte med stöd av generalklausulen hyrestillägg för de ökade bränslekostnaderna.[6] I det kort därpå följande fallet NJA 1943 s. 248 I, där avtalet slutits efter det visst varmvattensförbud på grund av kriget utfärdats, fanns i kontraktet rörande en bostadslägenhet en bestämmelse att varmvatten endast skulle tillhandahållas »i den mån offentliga restriktioner icke förekomme». Då det därför ansågs vara avsett att hyran skulle utgå oberoende av varmvattensinskränkning, ansågs klausulen med hänsyn till det belopp det rörde sig om giltig och nedsättning beviljades icke hyresgästen. Densamma blev utgången i NJA 1943 s. 248 II, där omständigheterna var liknande med den skillnaden, att här förekom en force majeureklausul av mera traditionell lydelse. Då hyresgästen icke ägt påräkna att erhålla varmvatten utan inskränkning, förklarades det stadgande som i dåvarande lagstiftning motsvarade nuvarande

[6] Se även SvJT 1941 rf s. 52.

1 § sista stycket, icke vara tillämpligt. Ej heller i SvJT 1944 rf s. 91 ansågs det otillbörligt att tillämpa en force majeureklausul.[7] Det gällde här krav å hyra för ett garage som uthyrts på fem år från 1 oktober 1938. Garaget hade blivit utan nytta för hyresgästen genom att vederbörande yrkesinspektör icke medgivit att det i föreliggande skick finge begagnas för de under kriget vanliga gengasfordonen. Att force majeureklausulen icke var otillbörlig motiverades med att hyresvärden icke undandragit sig att göra vad på honom ankommit för att avveckla hyresförhållandet så att hyresgästen icke skulle lida förlust. I de nu nämnda fallen har sålunda generalklausulen, som kan tillämpas även å äldre avtal, icke slagit ut en force majeureklausul, utan denna har i enlighet med vad ovan sagts fått betydelse för bestämmande av hyresvärdens prestationsskyldighet rörande värme och varmvatten etc. enligt hyresavtalet.

Å andra sidan har generalklausulen i flera fall begagnats för att ge hyresvärden hyrestillägg för uppvärmning av lägenhet och tillhandahållande av varmvatten i sådana fall då bränslekostnaden ökat på ett onormalt sätt. Därvid kan hänvisas till, förutom ovannämnda NJA 1943 s. 166, NJA 1944 s. 454 rörande kafélokal, hyrd 1936 på tio år enligt inklusivkontrakt, och SvJT 1944 rf s. 36 rörande bostad, hyrd 1939 på nästan lika lång tid enligt inklusivkontrakt men med viss (helt otillräcklig) höjning av hyran vid ökning av kokspris.[8] I SvJT 1945 rf s. 19 ansågs viss merkostnad för bränsle böra betalas av hyresgästen redan på grund av avtalets innebörd, då hyresvärden haft skälig anledning använda dyrare bränsle (torv). Däremot ogillades talan om jämkning av hyra enligt generalklausulen i NJA 1943 s. 35 då bränslekostnaderna för vissa tryckeri-, kontors- och bostadslokaler, uthyrda 1939 på fem år mot hyra som inkluderade värme, ökat med 75 %, eftersom

[7] Jfr NJA 1943 s. 453, där av yrkesinspektör ålagda kostnader för ändringar av hiss ansetts åligga hyresvärd trots force majeureklausul. Detta torde dock ha berott på att parternas mening tolkats så att hyresvärden skulle svara därför.

[8] Se även NJA 1945 A 172 och 1947 A 96. Häremot NJA 1945 A 287.

hyresvärden icke med räntabilitetsklausulen styrkt att inkluderandet av värmekostnaderna var otillbörligt.[9]

Anmärkas bör till slut, att en ny generalklausulslag skall föreslås att träda i kraft den 1 juli 1976, varigenom § 64 formellt upphör att gälla.

[9] Se beträffande generalklausulens tillämpning Lejman i TSA 1943 s. 110 ff. Hänvisas kan numera också till SOU 1974: 83. (Generalklausul i förmögenhetsrätten), särskilt s. 63 ff, 150, 153 och 157.

Kap. XVII. PRESKRIPTION AV HYRESANSPRÅK

17,1. ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR

En särskild preskriptionsbestämmelse beträffande hyresfordringar ges i JB 12:61. Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det hyresgästen avträdde lägenheten. Det har sålunda ingen betydelse, om flera hyreskontrakt avlöst varandra under hyrestiden. Avtalslös förlängning genom att hyresgäst berättigas kvarsitta enligt 52 eller 59 § förskjuter preskriptionen, och fordran som härrör från sådan förlängning jämställes med anspråk omedelbart på grund av avtalet. Hyresgästens obehöriga kvarsittande torde däremot ej förskjuta preskriptionen.[1] Nämnda tidsfrist kan förlängas enligt 2 § i lagen om beräkning av lagstadgad tid.

17,2. BEGRÄNSNING TILL HYRESFORDRINGAR

Preskriptionen är strängt begränsad till hyresfordringar. Sålunda har i praxis ifrågavarande preskriptionsbestämmelse enligt NJA 1931 s. 580 icke ansetts gälla fordringar där talan grundar sig å brottsligt förfarande, och enligt NJA 1946 s. 34 icke heller sådana hyresfordringar där växel utställts och talan

[1] Stadgandets ordalag kunde tala för en motsatt ståndpunkt. Det kunde också synas motiverat, att *hyresvärden* här fick längre tid på sig att framställa anspråk. Emellertid måste preskriptionstiden i princip bestämmas enhetligt för båda parter.

grundar sig på växellagens stadgande i 74 § om obehörig vinst. Då mellan fastighetsägare och Kronan uppstått ett hyresliknande förhållande till följd av att byggnad tagits i anspråk av Kronan för militärt ändamål, har icke heller preskriptionsbestämmelsen ansetts tillämplig enligt NJA 1946 s. 573.

17,3. PRESKRIPTIONENS UTGÅNGSPUNKT

Preskriptionen skiljer sig från den allmänna tioåriga fordringspreskriptionen, förutom beträffande preskriptionstidens längd, i främsta rummet genom utgångspunkten, hyresgästens avträdande av lägenheten. Att hyresgästen övergett lägenheten utan att avtalet upphört bör däremot ej förkorta preskriptionstiden. Vid personförändring å hyresgästsidan kan alltjämt hyresförhållande äga bestånd, t.ex. om den avträdande hyresgästen fortfarande skall svara för hyran. Preskriptionen kan då icke få sin utgångspunkt i dennes flyttning. Så är däremot fallet om han helt utträtt ur hyresförhållandet, t.ex. genom att hyresvärden samtyckt till överlåtelse utan villkor eller hyresnämnd givit tillstånd till överlåtelsen enligt 38 §.[1]

En intrikat fråga om utgångspunkten kan uppstå när viss hyresfordran icke blivit fastställd före preskriptionstidens utgång, såsom fallet varit i NJA 1969 s. 216. I ett hyreskontrakt av år 1960 fanns en bestämmelse som enligt dåvarande lagstiftning var giltig, att det i kontraktet utsatta »hyresbeloppet var preliminärt samt att hyran skulle utgå efter hyresnämndens beslut i såväl höjt som sänkt avseende». Fastigheten ingick i ett komplex av nybyggnader. Enligt överenskommelse mellan parterna upphörde hyresavtalet att gälla den 1 mars 1965. Ansökan om fastställande av grundhyror kom icke att ingivas till hyresnämnd förrän ca 2 månader senare, och hyresnämnden fastställde ej grundhyrorna förrän i december samma år. Hyresnämndens beslut blev icke överklagat. I november 1967 — alltså inom 2 år från nämndens beslut — stämde hyresvärden hyresgästen på den hyreshöjning hyresnämnden fastställt.

[1] SvJT 1946 rf s. 78.

Hyresgästen invände häremot att talan icke instämts inom 2 år från 1 mars 1965 och att fordran alltså vore preskriberad. (Preskriptionsregeln i dess lydelse före 1969 angav preskriptionstidens utgångspunkt till »avtalets upphörande», medan den nu tar sin utgångspunkt i »lägenhetens avträdande», ett förhållande som tydligen icke medför att rättsfallet mister sin betydelse som prejudikat.) Underrätten ogillade preskriptionsinvändningen med motiveringen att preskriptionsregeln vore dispositiv och att parterna finge anses ha satt den ur kraft genom avtalets klausuler. Hovrätten tillämpade däremot strikt regeln och ogillade talan.

HD gjorde i rättsfallet först vissa allmänna uttalanden. En skyldighet att instämma talan helt formellt, innan en fordran fastställts, ansågs icke förenlig vare sig med stadgandets syfte eller med gällande processuella regler. Om hyresnämndens beslut i ett dylikt fall meddelades mer än 2 år efter avtalets upphörande, bleve stadgandet därför omöjligt att tillämpa efter sin ordalydelse. Då man måste anpassa den ordinära hyreslagstiftningen till hyresregleringen, krävdes därför en sådan tillämpning av lagrummet att preskriptionstiden räknades från en senare tidpunkt än hyresförhållandets upphörande. För konsekvensens skull borde anknytningen till hyrestiden bibehållas, så till vida som prövning hos hyresnämnd borde påkallas inom 2 år från hyrestidens slut. Man fann förebild i motsvarande preskriptionsregel beträffande arrende, numera i JB 8: 26, som, då avträdessyn klandras inom 2 år från avtalets upphörande, utsträckte preskriptionstiden till 2 år från det klandret avgjorts genom lagakraftägande dom. Utgångspunkten blev då det slutliga avgörandet av hyresregleringsmålet. HD ogillade därför preskriptionsinvändningen och upphävde därmed Hovrättens dom. Det intressanta är, att HD sålunda konstruerade en undantagsregel i analogi med motsvarande arrendebestämmelse. Uppenbarligen hade man väl vid hyresregleringens tillkomst förbisett att ge en regel av detta innehåll för hyra, något som bör ha medverkat till lösningen i fråga. Intressant är även, att HD gjort den reservationen att dess synpunkter icke vore avsedda att uttömmande behandla det motsatta fallet,

nämligen att grundhyran fastställts till lägre belopp än som preliminärt utgått och hyresgästen därför hade fordran mot hyresvärden.

17,4. PRESKRIPTIONSAVBROTT

Även beträffande sättet för preskriptionsavbrott skiljer sig ifrågavarande preskription från den allmänna fordringspreskriptionen, eftersom en rättslig åtgärd, talans väckande, är erforderlig. Talan är väckt då stämningsansökan inkommit till domstolen. Talan som väckts vid orätt forum har i SvJT 1916 rf s. 389 icke ansetts avbryta preskription.

17,5. PRESKRIPTIONENS VERKAN

Slutligen är verkan av ifrågavarande preskription kraftigare än den allmänna fordringspreskriptionen. Är fordringen preskriberad enligt här ifrågavarande lagregel, kan den endast åberopas kvittningsvis gentemot en s.k. konnex huvudfordran, dvs. en fordran som härrör ur samma hyresförhållande. Ifrågavarande preskription torde icke utesluta tillämpningen av den allmänna tioåriga preskriptionen.[2] Har denna inträtt innan tvåårstiden utgått, kan alltså hyresfordringen endast åberopas kvittningsvis men i detta fall mot huvudfordran av varje slag.[3]

17,6. PRESKRIPTIONENS DISPOSITIVA NATUR

Preskriptionsbestämmelsen i fråga är av dispositiv natur i motsats till den allmänna fordringspreskriptionen. Avtalsfrihe-

[2] Lagberedningens 1905 förslag till Jordabalk s. 181.

[3] Jfr dock här rättsfallet NJA 1922 s. 445. Den allmänna fordringspreskriptionen ansågs ej kunna åberopas, då en arrendator utfäst sig att under de fem första åren av 16-årigt arrende fullgöra viss odling men sedan ej krävts förrän efter arrendetidens slut. Utgångspunkten för denna preskription skulle alltså här ej bli den tidpunkt då skyldigheten senast skolat fullgöras utan tidpunkten för avtalets upphörande, eftersom denna

ten innebär i första hand att parterna kan överenskomma om att slopa den speciella preskriptionen, så att talan kan väckas ända tills den bortfaller på grund av den allmänna tioåriga preskriptionen. Parterna torde emellertid också kunna överenskomma om en längre preskriptionstid mellan två och tio år för den speciella preskriptionen.[4] Mera tveksamt är om parterna kan avtala om en förkortning av den. En sådan förkortning skulle på grund av stadgandet i 1 § sista stycket knappast bli giltig för hyresgästens del. Frågan är dessutom, om en sådan förkortning, då den får ensidig verkan, blir giltig enligt allmänna grundsatser för preskription eller om den inte kan lämnas utan avseende, i varje fall med stöd av 64 §.

Den speciella preskriptionen torde vidare liksom den allmänna fordringspreskriptionen icke böra beaktas ex officio av domstolen. Till stöd för denna uppfattning kan anföras NJA 1939 s. 662 angående den tvååriga preskriptionsbestämmelsen i 1916 års bilansvarighetslag samt SvJT 1924 rf s. 75.

skyldighet influerar å det skick, i vilket objektet för nyttjanderätten skall avlämnas vid avtalets upphörande.

[4] Prop. 1968: 91. Bih. A s. 345 (lagrådet).

LITTERATUR

Här nedan upptages huvudsakligen den litteratur som oftare citeras eller eljest har närmare samband med den civila hyresrätten.

LAGFÖRARBETEN

Lagberedningens förslag till Jordabalk I (1905). (Cit. Lagberedningen 1905.)

Lagberedningens förslag till Jordabalk I (SOU 1947:38). (Cit. Lagberedningen 1947.)

Lagberedningens förslag till Jordabalk m.m. (SOU 1960:24—26). (Cit. Lagberedningen 1960.)

Prop. 1939:166 med förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m.

Prop. 1943:346 med förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m.

Prop. 1968:91 med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m.m. och om fortsatt giltighet av lagen m.m.

Prop. 1968:91 Bih. A=Prop. 1967:141 med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m.

Prop. 1970:20 med förslag till jordabalk.

Prop. 1970:146 med förslag till lag om ändring i lagen om nyttjanderätt till fast egendom m.m.

Prop. 1971:103 med förslag till lag om dels fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m.m. dels ändring i samma lag, m.m.

Prop. 1972:5 med förslag till skadeståndslag.

Prop. 1973:23 med förslag till lag om ändring i jordabalken m.m. (angående ändringar i hyreslagstiftningen).

Prop. 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.

SOU 1938:22. Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning avgivet av inom Justitiedepartementet tillkallade sakkunniga. (Cit. Hyreslagstiftningskommittén.)

SOU 1938: 38. Betänkande med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom m.m. (Cit. Arrendeutredningen.)
SOU 1961: 47. Reviderad hyreslag. Förslag avgivet av hyreslagskommittén. (Cit. HLK.)
SOU 1966: 14. Ny hyreslagstiftning. Betänkande avgivet av hyreslagstiftningssakkunniga. (Cit. HLS.)
SOU 1966: 26. Bostadsarrende m.m. Förslag av arrendelagsutredningen.
SOU 1968: 57. Jordbruksarrende. Arrendelagsutredningens slutbetänkande. (Cit. Arrendelagsutredningen.)
SOU 1974: 83. Generalklausul i förmögenhetsrätten. Betänkande av Generalklausulutredningen.
SOU 1975: 51. Bostadsförsörjning och bostadsbidrag. Slutbetänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna.

ÖVRIG LITTERATUR

Agell, Anders, Säljarens ansvar för faktiska fel enligt jordabalken och köplagen, i SvJT 1972 s. 721 ff.
Ahlmark, S., Den nya hyreslagstiftningen. 1939. (Cit. Ahlmark.)
Almén, Tore, Om köp och byte av lös egendom. 4 uppl., ombesörjd av Rudolf Eklund. 1960. (Cit. Almén.)
Bengtsson, Bertil, Hyresgästs besittningsskydd och allmänna kontraktsrättsliga principer, i Svensk fastighetstidning 1970 nr 11 s. 28 ff.
— Hävningsrätt och uppsägningsrätt vid kontraktsbrott. 1967. (Cit. Bengtsson, Hävningsrätt.)
— Nyttjanderätt till fast egendom. 1974. (Cit. Bengtsson.)
— Om ansvarsförsäkring i kontraktsförhållanden. FFP 17. 1960.
— Särskilda avtalstyper I. 1971.
— Se även Nordenson—Bengtsson—Strömbäck.
Berg, Folke, Ett par frågor rörande hyrestid och uppsägning, i SvJT 1971 s. 56 ff.
— och Sederblad, Bo, Hyresrätt. Hyreslagen med sidoförfattningar. 1973. (Cit. Berg—Sederblad.)
Björling, C. G., Gäldenärs ansvar för medhjälpare, i Skrifter, tillägnade Johan Thyrén (1926) s. 500 ff.
Bäärnhielm, Mauritz, Bostads- och anläggningsarrende. En kommentar till 1968 års lagstiftning. 1969.
Gad, Ulf, och Stark, Hans-Olov, Hyresregleringen. Kommentar till lagen om hyresreglering m.m. 4 uppl. 1969.
— Rec. av Berg & Sederblad, Hyresrätt, och Järtelius, Hyra och bostad, i SvJT 1974 s. 690 ff.
Gomard, Bernhard, Obligationsret. Almene Emner I. 1971.
Hamilton, C., se Hedfeldt.

Hedfeldt, E.—Ringdén, H. F.—Hamilton, C., Hyresreglering och besittningsskydd. 3 uppl. 1959. (Cit. Hedfeldt.)
Hellner, Jan, Köprätt. 5 uppl. 1975.
— Om obehörig vinst särskilt utanför kontraktsförhållanden. 1950.
— Skadeståndsrätt. 2 uppl. 1973.
Hessler, Henrik, Allmän sakrätt. 1973.
Järtelius, Gösta, Hyra och bostad. 2 uppl. 1973. Suppl. 1975. (Cit. Järtelius.)
Karlgren, Hjalmar, Avtalsrättsliga spörsmål. 2 uppl. 1954. (Cit. Karlgren.)
— Passivitet. 1965.
— Produktansvaret. 1971.
— Skadeståndsrätt. 5 uppl. 1972.
von Koch, Michael, Avstående från besittningsskydd, i Svensk fastighetstidning 1971 nr 3 s. 24 ff.
— Rec. [av flera förf.], i SvJT 1970 s. 759 ff.
— Rec. av Bengtsson, Nyttjanderätt till fast egendom, i SvJT 1975 s. 256 ff.
Lavin, Rune, Vitesföreläggandets adressat. 1975.
Lejman, Fritjof, Om ansvaret för dolda bristfälligheter i fastighet etc., i Rättsvetenskapliga studier ägnade minnet av Phillips Hult (1960) s. 275 ff.
— Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom. 1944.
— Om skadestånd såsom biförpliktelse vid kontrakt, i Festskrift tillägnad Vilhelm Lundstedt (1947) s. 50 ff.
— Några hyresproblem, i TSA 1943 s. 110 ff.
— Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. 1951.
Lundstedt, Vilhelm, Förberedande utredning angående vissa principer för reformering av hyresrätten. 1923 (SOU 1923: 76).
— Föreläsningar över valda delar av obligationsrätten 4. Grundlinjer i skadeståndsrätten. D. 2. Strikt ansvar. Bd 2: 1. 1948. (Cit. Strikt ansvar II: 1.)
Nordenson, Ulf—Bengtsson, Bertil—Strömbäck, Erland, Skadestånd. Kommentar till den nya skadeståndslagen. 2 uppl. 1975. (Cit. Nordenson m.fl., Skadestånd.)
Ringdén, H. F., se Hedfeldt.
Rittri, Bror, Hyran för bostaden. 1975. (Cit. Rittri.)
Rodhe, Knut, Obligationsrätt. 1956. (Cit. Rodhe.)
Schmidt, Folke, Tjänsteavtalet. 1959.
Sederblad, Bo, se Berg—Sederblad.
Skarstedt—Ekberg—Anderberg, Arrendelagstiftningen av år 1943. 2 uppl. 1946.
Skarstedt, S., Nya Jordabalken. 2 uppl. 1924. (Cit. Skarstedt.)
Staedler, Bernhard, Tillfällig bostad. Rättsförhållandet mellan hotellvärd och hotellgäst. 1974. (Cit. Staedler.)

Stark, Hans-Olov, Handbok i hyresfrågor. 1972. Suppl. 1973.
— Se även Gad-Stark.
Strömberg, H., Speciell förvaltningsrätt, 2 uppl. 1974.
Strömbäck, Erland, Se Nordenson—Bengtsson—Strömbäck.
Sundberg, Jacob W. F., Fel i lejt gods. 1966. (Cit. Sundberg.)
Svennegård, Carl, Blandade arbets- och hyresavtal, i FT 1947 s. 257 ff.
— Ur hyresrådets praxis. 1956.
von Sydow, Ernst, Om hyresavtal. 1884.
Undén, Östen, Hyresgästs besittningsskydd. 1913.
— Sakrätt. II. Fast egendom. D. 2. 6 uppl. 1970.
Ussing, Henry, Køb. 4 Udg. Ved A. Vinding Kruse. 1967.
Vahlén, Lennart, Om fastighetsägares skadeståndsansvar, i FFP nr 10. 1953.
Walin, Gösta, Allmänna hyreslagen. 4 uppl. 1960 och 5 uppl. 1969. (5 uppl. cit. Walin.)
Westerlind, Peter, Kommentar till Jordabalken 1—5 kap. 1971. (Cit. Westerlind.)

RÄTTSFALLSREGISTER

I det följande anges i den vänstra spalten domens plats i respektive rättsfallssamling, i den högra spalten sidan eller sidorna i detta arbete, där domen finns omnämnd. »Praxis i hyresmål», som utgör en fortsättning av hyresrådets rättsfallssamling, citeras här HP, alltså med huvudordet främst. På grund av dess lösbladssystem med olika sifferbetecknade uppslagslägg för olika frågor, där siffrorna emellertid varierar för samma fråga mellan de skilda årgångarna, har fallen citerats utförligt med *lagrum,* nummer och årgång. I denna rättsfallsförteckning har emellertid härvid också före rättsfallen angivits siffrorna för de uppslagslägg, i vilka fallen insatts i sin årgång. Härigenom bör fallen lätt kunna identifieras även med den citeringsmetod, som innebär att uppslagslägg anges i stället för lagrum och som begagnas i vissa andra arbeten.

NYTT JURIDISKT ARKIV, AVD. I

1881	s. 378	173
1905	s. 281	220
1910	s. 479	81
1913	s. 108	213
	s. 205	77
	s. 360	64
1914	s. 64	67
1915	s. 17	69, 183, 192, 212, 226
	s. 269	69, 86
1916	s. 148	214
	s. 229	211, 226
	s. 357	190
	A 41	193
1917	s. 217	19
	s. 230	81
	s. 331	215
	s. 389	239
	s. 615	78
1918	s. 54	282
	s. 156	202
	s. 229	258
	s. 467	190
	s. 506	192, 193, 220
1919	s. 173	65
1920	s. 108	97
	s. 113	272
	s. 116	269, 278, 280
	s. 287	67
	s. 521	97, 103
	s. 581	249
1921	s. 92	280
	s. 158	54
	s. 161	273, 281
	s. 201	97, 103
	s. 239	103, 250
	s. 256	106
	s. 307	273
	s. 446	272, 280

1922 s. 73 32
s. 445 424
1923 s. 55 235
s. 148 78
1924 s. 177 8, 103
s. 421 191
1926 s. 464 105, 110
1927 s. 623 201, 220, 221
1928 s. 47 190
s. 70 193, 215, 229
A 150 212
1931 s. 38 184, 192, 193, 196, 226
s. 165 106, 110, 160, 250
s. 580 421
s. 623 57
1932 s. 457 198
1933 s. 32 214
s. 257 103, 107, 110
s. 321 34
s. 447 252
1934 s. 190 183, 201, 221, 226
1936 s. 328 193, 229
s. 431 193, 215, 229
s. 737 190
1937 s. 337 171, 178
s. 423 195, 229
A 196 212
A 275 212
1938 s. 349 57, 66, 67
s. 489 42, 45, 47
1939 s. 57 183, 221, 226
s. 209 217
s. 213 112, 211
s. 529 34
s. 662 425
1940 s. 98 216, 220
s. 199 184, 201, 216, 220
A 64 192
A 192 252
1941 s. 560 201, 221, 231, 258
1942 s. 601 418
s. 704 73, 83
A 212 220
1943 s. 35 419
s. 52 416
s. 114 220
s. 166 418, 419
s. 248 195, 418
s. 356 258
s. 453 191, 419
s. 581 256
A 159 83
1944 s. 28 55
s. 216 44, 191
s. 249 98
s. 322 171
s. 454 419
1945 s. 189 202
s. 610 198
s. 660 109
A 71 77
A 172 419
A 185 216
A 287 419
1946 s. 34 421
s. 146 216
s. 201 42, 44, 46
s. 365 208
s. 573 19, 258, 422
s. 623 184, 201
s. 671 67
s. 679 417
A 144 416
1947 s. 107 255, 417
s. 121 118
s. 411 184, 201, 239
A 17 216
A 37 216
A 96 419
A 173 213
1948 s. 101 19
s. 331 81
s. 547 88
s. 614 94, 119, 273, 279
1949 s. 68 97, 100
s. 101 100
s. 141 205, 249, 250, 252
s. 209 14

s. 213 190, 192, 207, 219
s. 221 106, 118
s. 352 77, 170
s. 444 35, 43
s. 732 258
1950 s. 131 187
s. 662 59
1951 s. 582 97, 98
s. 716 190
1952 s. 34 98
s. 37 18, 20
s. 205 14
s. 508 273, 279
C 361 280
1953 s. 106 280
s. 518 98
s. 632 277
C 269 73
1954 s. 509 107, 110, 160, 249
C 526 87
1955 s. 305 73
s. 399 273
C 756 11
1956 s. 98 44, 58
s. 479 277
1957 s. 610 99
C 780 99
1958 s. 497 370
s. 657 131
A 19 118
C 817 99
1959 s. 292 173
s. 647 269, 278, 280
1960 s. 265 129
s. 408 119
s. 619 33
1961 s. 380 8, 32, 103
1962 s. 63 99
s. 192 269
s. 492 27, 253, 254
s. 554 11, 323
A 21 280
1963 s. 188 308
s. 339 308
s. 643 72, 88
C 537 279
1964 s. 68 300, 369
s. 239 196
s. 434 179
A 57 131
C 229 280
1966 s. 1 132
s. 61 100, 101
s. 289 36
s. 402 370
1967 s. 125 307, 367
s. 193 282
s. 271 282
C 819 262
1968 s. 197 20
1969 s. 79 34
s. 97 36, 270
s. 216 422
s. 340 255
1970 s. 267 18
C 144 249
1971 s. 51 195, 197
s. 129 15
1972 s. 233 55
s. 515 370
1973 s. 383 75
s. 417 131
1974 s. 345 26
s. 370 85, 378
1975 s. 144 75
s. 193 73, 78, 272, 278

SVENSK JURISTTIDNING

1916 rf s. 302 253
rf s. 389 424
1917 rf s. 291 183, 212, 221, 226
rf s. 450 184, 220
1918 rf s. 18 239
rf s. 52 19
rf s. 53 263
1919 rf s. 53 66

1920 rf s. 5 19
rf s. 57 280
1921 rf s. 42 277
1922 rf s. 9 106
rf s. 41 274
1923 rf s. 52 262, 263
1924 rf s. 75 425
rf s. 76 274
1926 rf s. 36 74, 83
1927 rf s. 53 215
1928 rf s. 33 239
1933 rf s. 12 212, 231
1936 rf s. 38 278
1937 rf s. 50 278
1940 rf s. 33 274
1941 rf s. 19 26
rf s. 52 418
1942 rf s. 3 220, 221
rf s. 19 220, 221
1943 rf s. 26 88
1944 rf s. 18 266, 272
rf s. 36 419
rf s. 51 258
rf s. 67 88
rf s. 91 191, 419
1945 rf s. 19 419
1946 rf s. 78 422
1949 rf s. 597 97
1951 rf s. 260 277
rf s. 748 98
1953 rf s. 2 187
rf s. 61 87
1955 rf s. 17 69, 87, 271, 279
rf s. 18 69, 86, 249
rf s. 50 59
1956 rf s. 5 74
1957 rf s. 4 97, 98
rf s. 40 118, 119
rf s. 42 71
1958 rf s. 58 75
1959 rf s. 53 185
rf s. 65 34, 221
1960 rf s. 52 11
rf s. 54 11, 87
1961 rf s. 1 35
rf s. 3 315
rf s. 46 74
rf s. 88 239
1962 rf s. 77 71, 85
1965 rf s. 38 98
1966 rf s. 29 87
1967 rf s. 43 11
rf s. 55 100
1972 rf s. 53 267
rf s. 74 249 (se 15 HP 46 § 1 st. 1 22: 72/73)
1973 rf s. 47 70
1975 rf s. 39 329

FÖRSÄKRINGSJURIDISKA FÖRENINGENS RÄTTSFALLSSAMLING

1938 s. 171 258
1941 s. 251 220
s. 256 220
s. 267 220
1943 s. 239 220
s. 277 260

REGERINGSRÄTTENS ÅRSBOK

1943 s. 92 208
1946 s. 41 208
1947 s. 88 208
1955 s. 72 208
1963 s. 53 208

STOCKHOLMS TINGSRÄTTS dom DF 92/72 s. 393

MALMÖ TINGSRÄTTS dom DF 6/73 s. 397, 398

LUNDS TINGSRÄTTS dom DT 29/72 s. 408

2	34 § 1 st. 1: 70	122
2	34 § 1 st. 2: 70	123
2	34 § 2 st. 3: 70	125
2	34 § 2 st. 4: 70	125
3	35 § 1 st. 1: 70	142
3	35 § 1 st. 2: 70	143
3	35 § 1 st. 3: 70	143
3	35 § 1 st. 4: 70	143, 149
3	35 § 1 st. 5: 70	150
3	35 § 1 st. 6: 70	143
3	35 § 1 st. 7: 70	144
3	35 § 1 st. 8: 70	144
3	35 § 1 st. 9: 70	137
3	35 § 10: 70	153
3	35 § 1 st. 11: 70	143
4	40 § 1: 70	165
5	45 § 2 st. 1: 70	296, 298
5	45 § 2 st. 2: 70	294
5	45 § 2 st. 3: 70	294
5	45 § 2 st. 4: 70	296
5	45 § 2 st. 5: 70	296
5	45 § 2 st. 6: 70	297
5	45 § 2 st. 7: 70	297
6	45 § 1 st. 2 1: 70	289
6	46 § 1 st. 1 3: 70	301
6	46 § 1 st. 1 4: 70	99, 303
6	46 § 1 st. 1 5: 70	97, 291, 303
6	46 § 1 st. 2 6: 70	302
6	46 § 1 st. 2 7: 70	302, 305
6	46 § 1 st. 4 8: 70	310
6	46 § 1 st. 4 9: 70	310
6	46 § 1 st. 5 10: 70	312
6	46 § 1 st. 6 11: 70	314
6	46 § 1 st. 6 12: 70	318
6	46 § 1 st. 6 13: 70	31, 314
6	46 § 1 st. 6 14: 70	316
6	46 § 1 st. 6 15: 70	317
6	46 § 1 st. 8 16: 70	331
6	46 § 1 st. 8 17: 70	331
6	46 § 1 st. 8 19: 70	332
6	46 § 1 st. 8 20: 70	332
6	46 § 1 st. 8 21: 70	328
6	46 § 1 st. 8 22: 70	331
6	46 § 1 st. 8 23: 70	327
6	46 § 1 st. 8 24: 70	327
6	46 § 1 st. 9 27: 70	321
6	46 § 1 st. 9 28: 70	341
6	46 § 1 st. 9 29: 71	340
6	46 § 1 st. 9 30: 70	347
6	46 § 1 st. 9 31: 70	345
6	46 § 1 st. 9 32: 70	340
6	46 § 1 st. 9 33: 70	347
6	46 § 1 st. 9 34: 70	341
6	46 § 1 st. 9 35: 70	345, 349
6	48 § 1 st. 36: 70	348, 410
6	49 § 37: 70	355
8	56 § 2 st. 1: 70	365
8	56 § 2 st. 2: 70	365
10	14 kap. 11 § RB 2: 70	120
2	1: 71	11
3	4 § 2 st. 1: 71	63
9	34 § 1 st. 1: 71	127
9	34 § 1 st. 2: 71	124

9 34 § 1 st. 3: 71 123
9 34 § 1 st. 4: 71 123
9 34 § 1 st. 5: 71 122
9 34 § 2 st. 6: 71 125
9 34 § 2 st. 7: 71 126
9 34 § 2 st. 8: 71 125
9 34 § 2 st. 9: 71 125
9 34 § 1 st. 10: 71 125
9 34 § 2 st. 11: 71 126
10 35 § 1 st. 1: 71 140
10 35 § 1 st. 2: 71 141
10 35 § 1 st. 3: 71 147
10 35 § 1 st. 4: 71 147
10 35 § 1 st. 5: 71 136
10 35 § 1 st. 6: 71 137
10 35 § 1 st. 7: 71 138
10 35 § 1 st. 8: 71 150
10 35 § 1 st. 9: 71 152
10 35 § 1 st. 10: 71 143
10 35 § 1 st. 11: 71 143, 148
10 35 § 1 st. 12: 71 141, 143, 146
10 35 § 1 st. 13: 71 143
10 35 § 1 st. 14: 71 137, 148
10 35 § 2 st. 15: 71 153
11 36 § 1: 71 155
11 36 § 2: 71 158
12 40 § 1: 71 166
14 45 § 2 st. 1: 71 298
15 46 § 1 st. 2 1: 71 304
15 46 § 1 st. 6, 9 2: 71 314
15 46 § 1 st. 6 3: 71 317
15 46 § 1 st. 6 4: 71 317
15 46 § 1 st. 6 5: 71 319
15 46 § 1 st. 6 6: 71 321
15 46 § 1 st. 6 7: 71 319
15 46 § 1 st. 9 (6) 8: 71 320
15 46 § 1 st. 9 9: 71 318
15 46 § 1 st. 7 12: 71 325
15 46 § 1 st. 8 13: 71 331
15 46 § 1 st. 9 14: 71 341
15 46 § 1 st. 9 15: 71 339
15 46 § 1 st. 9 16: 71 345
15 46 § 1 st. 2 17: 71 304
15 46 § 1 st. 4 18: 71 309
15 46 § 1 st. 6 19: 71 319
15 46 § 1 st. 6 20: 71 321
15 46 § 1 st. 9 21: 71 341
15 46 § 1 st. 9 (6) 22: 71 321
15 46 § 1 st. 9 23: 71 346
15 46 § 1 st. 9 24: 71 340
15 46 § 1 st. 9 26: 71 340
15 46 § 1 st. 9 27: 71 340, 347
15 46 § 1 st. 9 28: 71 340
16 55 § 1: 71 399, 406
16 55 § 2: 71 392, 398, 399, 404 406
16 55 § 3: 71 399
2 1: 72/73 18
4 15 § 2 st. 1: 72/73 180
8 33 § 1 st. 1: 72/73 21, 128
9 34 § 1 st. 1: 72/73 126
9 34 § 2 st. 2: 72/73 124
9 34 § 2 st. 3: 72/73 126
9 34 § 1 st. 4: 72/73 124
9 34 § 1 st. 5: 72/73 124
10 35 § 1 st. 1: 72/73 151
10 35 § 1 st. 2: 72/73 149
10 35 § 1 st. 3: 72/73 143
10 35 § 1 st. 4: 72/73 137
10 35 § 1 st. 5: 72/73 143, 146
10 35 § 1 st. 6: 72/73 133
10 35 § 1 st. 7: 72/73 142
13 42 § 1 st. 2 1: 72/73 (SvJT 1973 rf s. 3) 97, 161, 303
14 45 § 2 st. 1: 72/73 292
14 45 § 2 st. 2: 72/73 294
14 45 § 2 st. 3: 72/73 298
15 46 § 1 st. 1: 72/73 288
15 46 § 1 st. 6 2: 72/73 318
15 46 § 1 st. 6 3: 72/73 321
15 46 § 1 st. 6 4: 72/73 (SvJT 1972 rf s. 66) 322

15 46 § 1 st. 6 5: 72/73 321
15 46 § 1 st. 8 8: 72/73 333, 334
15 46 § 1 st. 8 9: 72/73 333
15 46 § 1 st. 8 10: 72/73 334
15 46 § 1 st. 8 11: 72/73 334
15 46 § 1 st. 9 12: 72/73 340
15 46 § 1 st. 9 13: 72/73 344
15 46 § 1 st. 9 14: 72/73 340
15 46 § 1 st. 9 16: 72/73 348
15 46 § 1 st. 9 17: 72/73 349
15 46 § 1 st. 9 18: 72/73 341
15 47 § 2 st. 19: 72/73 351
15 48 § 1 st. 4 21: 72/73 17, 415
15 46 § 1 st. 1 22: 72/73 301
15 46 § 1 st. 2 23: 72/73 305
15 46 § 1 st. 2 25: 72/73 304
15 46 § 1 st. 5 26: 72/73 308, 312
15 46 § 1 st. 6, 9 27: 72/73 346
15 46 § 1 st. 9 28: 72/73 340
15 46 § 1 st. 9 29: 72/73 340 (SvJT 1973 rf s. 36)
15 46 § 1 st. 9 30: 72/73 339
15 46 § 1 st. 9 31: 72/73 341
15 48 § 1 st. 4 34: 72/73 410
16 55 § 1: 72/73 399, 405
16 55 § 3: 72/73 402
16 55 § 6: 72/73 398, 401, 404
16 55 § 7: 72/73 402
2 1 § 1: 74/75 20
3 3 § 1: 74/75 65
10 35 § 1 st. 1: 74/75 145
10 35 § 1 st. 2: 74/75 134
10 35 § 1 st. 3: 74/75 138
11 36 § 1: 74/75 155
14 45 § 2 st. 1: 74/75 294
15 46 § 1 st. 2 1: 74/75 305
15 46 § 1 st. 2 3: 74/75 304
15 46 § 1 st. 5 4: 74/75 312
15 46 § 1 st. 6 5: 74/75 315
15 46 § 1 st. 6 6: 74/75 317
15 46 § 1 st. 6 7: 74/75 314
15 46 § 1 st. 6 8: 74/75 317, 321
15 46 § 1 st. 7 9: 74/75 324
15 46 § 1 st. 7 10: 74/75 324
15 46 § 1 st. 9 11: 74/75 330
15 46 § 1 st. 9 12: 74/75 329
15 46 § 1 st. 10 13: 74/75 315, 346
15 46 § 1 st. 10 14: 74/75 316
15 46 § 1 st. 6 20: 74/75 316
15 46 § 1 st. 10 21: 74/75 314
15 46 § 1 st. 10 23: 74/75 102, 347
15 46 § 1 st. 6 24: 74/75 316
15 48 § 1 st. 16: 74/75 402
15 48 § 2 st. 17: 74/75 413
15 50, 51 §§ 18: 74/75 358
15 48 § 2 st. 25: 74/75 411
16 54 § 1: 74/75 413
16 55 § äldre lydelsen 1: 74/75 398, 403, 406
16 55 § äldre lydelsen 2: 74/75 406
16 55 § 3: 74/75 392, 398
17 57 § 1: 74/75 377

HYRESRÅDETS PRAXIS

20/4 1945 (not 43) 15
7/6 1946 (not 72) 15
28/10 1946 (not 81) 32
17/9 1947 375 (not 109) 32
10/3 1949 1815 19
8/12 1951 15
17/11 1967 16
13/2 1968 (not 712) 29

OPUBLICERADE RÄTTSFALL FRÅN LÄNSHYRESNÄMNDERNA

Bokstäverna utgör länsbeteckningarna inom vederbörande hyresnämnds område.

AB

483/69 150
2520/69 157
2765/69 157
3479/69 139, 143
3496/69 143
3838/69 127
4282/69 137, 142
4370/69 148
4754/69 136
4904/69 126
4912/69 139
101/70 137
358/70 126
1251/70 145
1524/70 340
2889/70 139
3657/70 326
4236/70 320
5379/70 139
5477/70 123, 142, 148
6343/70 136
6756/70 353
6807/70 353
914/71 127
1231/71 330
1257/71 309
1358/71 350
2524/71 314
2541/71 317
3132/71 345
4069/71 413
4832/71 135
846/72 309
1424/72 314
5471/72 326
3230/74 411
4861/74 138

M

56/69 347
87/69 322
137/69 327
207/69 365
224/69 303
232/69 365
261/69 302, 304
279/69 365
282/69 314
304/69 308
375/69 309
455/69 304
725/69 304
735/69 300
753/69 300
1011/69 334
1158/69 304
1407/69 141
1477/69 365
61/70 305
379/70 304
430/70 148
450/70 294
580/70 140
581/70 138
628/70 342
658/70 309
659/70 309
766/70 346
788/70 148
814/70 345
870—75/70 294
930/70 294
984/70 138
1007/70 158
1018/70 296
1041/70 152
1057/70 148
1077/70 309
1112/70 138
1171/70 321
1202/70 314
1209/70 309
1240/70 304
1262/70 122
1264/70 141
1321/70 123, 126

1350/70 165
36/71 349
77/71 365
481/71 126
563/71 321
582/71 348
598/71 155
665/71 165
778/71 141
853/71 366
928/71 294
945/71 126
977/71 140
980/71 140
1022/71 321
1074/71 157
1131/71 144
1242/71 310
1243/71 305
1271/71 139, 148
1370/71 304
1380/71 166
1381/71 347
1394/71 139
1431/71 152
1433/71 139
1477/71 32, 351
1490/71 298
1610/71 148
1645/71 321
1779/71 167
1823/71 146
1867/71 392, 397, 398
126/72 139
142/72 305
255/72 293
258/72 303
273/72 303
338/72 300
357/72 132, 148
436/72 165
438/72 139
488/72 126
593/72 158
732/72 408
778/72 365
991/72 293
1124/72 310
1168/72 137
1236/72 165
1249/72 165
1466/72 165
1485/72 310
60/73 365
110/73 137
176/74 412

O

1130/69 158
1287/69 139
1569/69 138
1380/69 151
1581/69 153
1624/69 138
199/70 148
206/70 157
213/70 126
355/70 157
760/70 144
790/70 139
813/70 142
823/70 148
882/70 126
1445/70 123
1616/70 126
1416/70 138
153/71 127
210/71 126
843/71 140
1553/71 122
1682/71 155
1693/71 149
1982/71 126
2179/71 153
2239/71 141
8/72 321
52/72 152
95/72 322
151/72 148
329/72 305
388/72 140, 151
401/72 340
409/72 340
495/72 165
499/72 307
671/72 155
855/72 315
856/72 315
1880/72 152
1934/72 307
3/73 307
5/73 307

L

179/69 366
58/70 294
206/71 148
296/71 334
21/72 349
67/72 347
435/72 295

T

304/69 151
122/71 331

SAKREGISTER

(Siffrorna hänvisar till sidor i arbetet.)

Absolut besittningsskydd 326.
Actio quanti minoris 213.
Affärslokal, se Lokal.
Affärslägenhet, se Lokal.
Aktiebolag, överlåtelse av hyresrätt till 100.
Allmän skälighetsbedömning 402.
Allmän tjänst, se Anställning.
Allmännyttigt bostadsföretag 399, 401 ff.
Allmänt förvar 273 ff.
Andelsrätt, lägenhet förenad med 316.
Andrahandsupplåtelse 23, 164, 289, 361.
Andrahandsuthyrning, besittningsskydd 289, 303, 361.
— överlåtelse av hyresrätt 120, 136, 153, 159 ff.
Anhängiggörande av talan vid domstol 424.
Anläggningsarrende 29.
Anmaning att flytta 67, 353.
»Annat ändamål», se Främmande ändamål.
Anstånd med avflyttning 358, 380, 387.
— med betalning av retroaktiv hyra 282, 356, 362.
Anställning, kopplad med bostad 10, 149, 322 ff.
Ansvar för andra personer, hyresgästs 256 ff.
Anteciperad mora 212, 223.
Antipati 112, 186, 211, 346.
Användningsförbud 186.
Arbetare, hyresgästs ansvar för 259.
— hyresvärds ansvar för 221, 258.
Arbetarebostad 10 ff.
Arbete för hyresgästs räkning 244, 259.
— hyresvärds rätt att utföra i lägenhet 237 ff.
Arbetsavtal, gräns mot hyresavtal 10 ff.
Arbetsdomstolen 338.
Arbetstagares bostad 322 ff.
Arrende, gräns mot hyra 24 ff.
Arsenik 226.
Automat 18.
Automatisk förlängning 48, 62. Se även Förlängning.
Avdrag på hyran 212 ff, 238, 241, 243, 274 ff.
Avflyttning 68 ff, 89, 114, 170, 173, 212, 222, 282.
Avflyttningsdag, se Avträdande och Fardag.
Avflyttningsklausul 322.
Avflyttningsmeddelande 85, 353 ff, 378.

Avhjälpande av brist å lägenhet 203 ff, 228.
— hyresgästs självhjälp 204 ff, 222, 234, 238.
Avhysning, se Vräkning.
Avkortning av hyra, se Nedsättning i hyra.
Avstående från besittningsskydd för bostad 291 ff.
— för lokal 363 ff.
Avstående från nedsättning i hyran 223 ff.
— från rätt att anmärka på lägenhets skick 191 ff.
— från uppsägningsrätt vid hyresgästs död 172.
Avtal om hyra 8, 18.
Avtal om tillägg till hyra 269, 407 ff.
Avtalsfrihet, inskränkningar i 36. Se även Tvingande regler.
Avtalsrättsliga regler, tillämpning av 51, 56, 190.
Avträdande av lägenhet 68, 89, 114, 170, 173, 212, 282, 381.
Avträdestid, se Avträdande och Fardag.
Avvecklingslag, 1974 års 7, 39, 331, 392.
Avvikelse från kontraktsändamål 246.

Balanserad hyresmarknad 401.
Bank, behörig för uppsägning 78.
Bankgiro 272.
Bankholiday 267, 276.
Barn, förbud att hysa 417.
— hyresgästs ansvar för 247, 259.
— uppsägning med anledning av 109.
— vägran till byte för 148.
Bashyra 410.
Beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning 161 ff.
— för överlåtelse 137 ff.
Befintligt skick 191 ff.
Befogenheter, hyresgästs vid brist 204.
Bekräftelse av uppsägning 70.
Benefika avtal 18.
Beräkning av tid 267.
Besiktning 264.
Besittningsskydd för bostadshyresgäst 284 ff.
— för lokalhyresgäst 363 ff.
— äldre lag om 3, 300, 308, 369.
Beslut av myndighet 186.
Bestämd hyra 407.
Bestämd hyrestid 57 ff.
Betalning av hyra, betalningsort 271.
— betalningssätt 269.
— betalningstid 266 ff.
— — för bränsletillägg 269.
Bevisbörda, omkastad 199.
Bevisskyldighet för innehållet i avtal 35
Bilplats 412.
Blandade avtal 12.
Blandade lägenheter 31.
Bod 9.
Bodelning 127 ff.
Bolag 100 ff, 158.
Bolagsavtal, gräns mot hyresavtal 13 ff.
Borgen, se Säkerhet.
Borttagande av föremål i lägenhet 252.
Boskillnad 127 ff.
Bostad, besittningsskydd för 284 ff.
— andra särskilda bestämmelser om 30, 63, 89, 121, 132, 159, 179, 225, 229, 244, 268, 283.
Bostadsarrende 29.
Bostadsförmedling 133, 137, 145.
Bostadslägenhet, definition 30. Se även Bostad.
Bostadsrättslägenhet 135, 153, 164, 316, 319 ff.
Bostadssanering 204, 243.

Bostadstvång 13, 324.
Boutredningsman 71, 170.
Brandskada 206, 258.
Brist å lägenhet 177, 203, 228, 237.
Bristfälligt utnyttjande av lägenhet 339.
Brottsligt förfarande 421.
Brukbar lägenhet 177 ff.
Brukningsändamål, omläggning av 311, 369.
Bruksvärde 390 ff.
Brådskande arbete 238 ff.
Bråk i lägenhet 302.
Bränsleklausuler 269, 408, 418.
Bränsletillägg, se Bränsleklausuler.
Bud, hyresgästens ansvar för 257.
Buller 183, 192, 212, 226, 304.
Byggnad 8.
Byte av lägenhet 132 ff.
Bättre rätt till hyrd lägenhet 187.

Check vid hyresbetalning 273.

Del av lägenhet 187, 350.
Del av upplåtarens bostad 153, 164, 289, 362.
Del i hyresrätten 298, 351 ff.
Delgivning av uppsägning 71 ff, 354, 377.
— av vissa meddelanden 91, 113, 155, 159, 204, 206, 223, 225, 233, 241, 248, 251, 261, 263.
Deposition 19.
— av hyra, se Nedsättning.
Differentierad hyresmarknad 329.
Direkt besittningsskydd, begrepp 284.
Dold brist 195, 219.
Dom 356.
Dröjsmål med betalning av hyra 275 ff.
— med underrättelse om skada 260.
— med upplåtelse av lägenhet 222.
Dröjsmålsränta 276.
Dubbel hyra 361.
Dubbeluthyrning 187.
Dubblettnycklar 265.
Död, hyresgästs 168 ff.
Dödsbo, besittningsskydd 342 ff.
— företrädare 71, 77.
— substitutionsrätt 121 ff, 124 ff, 127 ff.
— uppsägning av 71, 75.
— uppsägningsrätt 168.

Efterlevande make 127 ff, 173.
Egendom, kvarlämnad i lägenhet 254 ff.
Egenmäktigt förfarande 205.
Egentliga ändringsavtal, se Självständiga ändringsavtal.
Ekonomiskt utnyttjande av lägenhet, hyresgästens 11, 141.
Elastiska lägenheter 289.
Elavgift 408.
Eldsvåda 206, 258.
Elektriska ledningar 182.
En eller flera lägenheter 103.
Enfamiljshus, besittningsskydd 313.
— lägenhetsbyte 153.
— lägenhetsreparation 179.
— sublokation 164.
Ensamförsäljningsrätt till varor, gräns mot hyresavtal 15.
Erkännande av uppsägning 70.
Epidemier 207.
Ersättning, se Brist, Skadestånd.
— hyresgästs rätt till kostnader 231, 349, 372.
— hyresvärds rätt till 170, 248, 251 ff.
Ersättningslägenhet 142, 349 ff.
Exekutiv försäljning 187 ff.
Exklusivklausuler, se Bränsleklausuler.
Explosion 185, 201.
Expropriation 19, 88, 372.

Familjemedlemmar, hyresgästs ansvar för 256 ff.
Fardag 89.
Fast egendom 395, 417.
Fastighetsskötare 123, 138, 148, 324, 346.
Fastighetsspekulanter 364.
Fastighetsägareförbund, Sveriges 2, 92, 416.
Fastställande av hyresvillkor 356, 362, 385.
Flera hyresgäster 78 ff, 99, 169, 351.
Flyttningsdag 89.
Flyttningskostnader 349, 372.
Force majeure-klausuler 224, 418 ff.
Fordringsanspråk på grund av hyresförhållande 421.
Form för avstående från förlängning av hyresavtal 292.
— för hyresavtal 33.
— för tillägg eller ändring betr. hyresavtal 38.
Fritidslägenhet, besittningsskydd 153, 287, 348, 362.
Fränträdande av hyresavtal, se Uppsägning.
Främmande personer, inrymmande av i lägenhet 110, 160, 250, 256 ff, 304.
Främmande ändamål för lägenhets begagnande 246.
Fukt 183.
Fullmakt vid uppsägning 76 ff, 167.
Funktionsprincip 12.
Fönsterruta 182, 220.
Förbehåll om hyresrätt vid försäljning 19.
— vid samtycke till byte, överlåtelse och upplåtelse 124, 167.
Förbud, myndighets 186, 206, 219.
Förbättringsarbeten, hyresgästens 244, 374, 393.
— hyresvärdens rätt att utföra 237 ff.
Förestående åtgärd 36, 223.
Förevisning av lägenhet 264.
Förfallande, hyresavtals 207 ff.
Förfallotid, se Betalning.
Förfarandet betr. besittningsskydd vid bostäder 353.
— — — — lokaler 377.
Förhandlingsklausul 270, 409.
Förhöjning av hyra under avtalstid 416.
Förkortning av hyrestid 308, 319, 415.
Förlikning 379.
Förlust, lokalhyresgästs 372 ff.
Förlängning av hyresförhållande 45 ff, 57, 65 ff, 284 ff. Se även Anstånd.
— tyst, genom hyresgästs kvarsittande 65 ff.
Förlängningsklausul 58, 62 ff.
Förlängningstid 62 ff, 65 ff.
Förmånsrätt för hyresfordran 283.
Förpliktelser, hyresgästs åsidosättande av 302 ff, 366 ff. Se även Förverkande.
Förskott på ersättning vid lokalhyra 381.
Förskottsbetalning av hyra 266.
Försköningsarbeten 241.
Förslitning 178 ff, 252.
Förstörelse av lägenhet 206.
Försäkring 258.
Försäljning av fastighet exekutivt 187 ff.
Försäljningsstånd 9, 15.
Förutsättning, bristande 188 ff.
Förvaring, gräns mot hyresavtal 11.
Förverkande av hyresrätt 91 ff, 102, 234 ff, 248, 262, 265, 276 ff, 301.
Förändring av lägenhet 252 ff.

Garage 8, 10, 359, 370, 413.
Gemensam bostad, för makar och ogifta samboende 19, 81 ff, 127 ff, 160, 169, 351 ff.
Gemensamt förhyrande 78 ff, 351 ff.
Generalklausul om besittningsskydd 287, 339 ff, 368 ff.
— om jämkning av avtalsvillkor 37, 255, 342, 407, 415 ff.
Genfordran mot hyra 274 ff, 424.
Glödlampor 182.
God sed i hyresförhållande, se Generalklausul.
Godkännande av lägenhet med brist 177, 188, 191 ff.
— hyresnämnds 121 ff, 193 ff.
— makes och ogift samboendes 298.
Golvunderhåll 252.
Goodwillvärde 370 ff.
Gottgörelse för arbeten, avtal om 243.
— för lägenhetsbyte 141.
Gårdsplan 198.
Gäster, hyresgästens ansvar för 256.
— inrymmande av i lägenhet 250.

Halkning 197.
Handräckning 265.
Helgdag 89 ff, 267.
Helinackordering 16, 413.
Helnyttjanderätt 9.
Hemvist 72 ff, 271.
Hinder i nyttjanderätt 177 ff, 186 ff, 238 ff.
Hiss 191.
Hotell 14, 17, 31, 71, 287.
Hund 264, 304.
Hus 8.
Husbock 228.
Husfolk, ansvar för 256 ff.
Hyra, betalning av 266 ff.
— för förfluten tid 356.
— förbud mot rörlig 407 ff.
— förmånsrätt för 283.
Hyresavtal, ingående av 33 ff.
Hyresförhållande 56.
Hyresgästernas riksförbund 2, 92, 416.
Hyresgästorganisation 270, 408.
Hyreskostnader, ökade, för lokal 373.
Hyresnedsättning, se Nedsättning.
Hyresnivå 388 ff, 401.
Hyresnämnd 121 ff, 293 ff, 353 ff, 359 ff, 366 ff, 377 ff, 383 ff.
Hyresobjekt 51, 103.
Hyresocker 417.
Hyresreglering 3.
Hyresspekulanter 264.
Hyresspärr 402.
Hyrestid 53 ff.
Hyresvederlag 18.
Hälsovådlig lägenhet 225 ff.
Hälsovårdsnämnds beslut 207.
Hänskjutande av tvist 355, 362, 378, 384.
Hävningsrätt, hyresgästs 210 ff.
— hyresvärds 234 ff, 262 ff, 276 ff.

»I befintligt skick» 191 ff.
Inackordering 16, 159, 413.
Indexklausul 407 ff, 416.
Indirekt besittningsskydd, begrepp 363 ff.
Industri 154.
Industribostäder 331 ff.
Inflyttning 89 ff.
Ingående av hyresavtal 33 ff.
Inklusivklausuler, se Bränsleklausuler.
Inlagsavtal, gräns mot hyresavtal 11.
Inneboende 159, 250, 256 ff, 304.
Inredning, förändring av 252 ff.
Inrymmande av främmande personer i lägenhet 110, 160, 250, 256 ff, 304.
Inspektion, hyresvärds av lägenhet 264.

Intermittenta hyrestider 32, 60, 67.
Intrång i nyttjanderätt 177 ff, 186 ff, 238 ff.
Intyg om frihet från ohyra 234.
Inventarier 283, 372.

Jord 24.
Jordbruksarrende 25.
Jämförelsehyror 396 ff, 401 ff.
Jämkning av avtalsvillkor 415 ff.
— av skadestånd 375.

Kaférörelse 190.
Kategorilägenhet 295.
Kiosk 16.
Klander av hyresvärds rätt till fastighet 187.
Klubblokal 183, 192.
Kollektivavtal 13, 338.
Kolonilott 26.
Kombinationsavtal 18.
Kombinerade lägenheter, se Blandade lägenheter.
Kommun, uppsägning av 71.
Konkurrens, hyresgästens 111.
Konkurrens mellan olika rättigheter 187.
Konkurs, fastighetsägarens 188.
— hyresgästens 173 ff.
Kontor 73, 75, 249, 271.
Konventionella tysta ändringar eller prolongationer 45.
Kopplade avtal 11, 62, 149, 322 ff.
— uppsägningsregler 335.
Korttidsavtal 32, 55, 57, 70, 287, 361.
Kostnader, se Ersättning.
Kungörelsedelgivning 75.
Kvalificerade tjänstebostäder 324, 337.
Kvarboende, rätt till 356.
Kvarlämnad egendom 254 ff.
Kvarsittande i lägenhet 65, 222, 356.
Kvittning 274, 424.
Kylskåp 395.

Lagstadgad tid 267.
Lantbruk, anställning i 13, 325.
Ledningar 225, 240, 305.
Lega av lös egendom, avtal om, gräns mot hyresavtal 13 ff.
Legal förlängning 46.
Legal uppsägningstid 68 ff.
Levnadskostnadsindex 416.
Livstidsavtal 173.
Ljusskylt 18.
Locator 24.
Lokal, begrepp 30, 285, 363 ff.
— rätt att överlåta 154 ff.
Lukt 183, 212.
Lån till hyresvärd 413.
Långtidsavtal 57, 416.
Långtidssjuka hyresgäster 341.
Lägenhet 8, 30, 222, 251, 350.
— skick 177 ff.
Lägenhetsarrende 29.
Lägenhetsbyte, se Byte.
Längsta tid för hyresavtal, se Maximitid.
Lärarebostäder 297.
Lördag, se Bankholiday och Fardag.
Lös egendom, avtal om, gräns mot hyresavtal 13 ff.

Magasinering 11.
Makar, gemensam bostad 19, 81 ff, 127 ff, 160, 169, 351 ff.
— besittningsskydd 298, 351 ff.
— övertagande av hyresrätt 127 ff.
Mantalsskrivning 74, 125.
Marketenteri 15.
Marknadsvärde 388 ff.
Massafordran 174.
Matos 183.
Matservering 100, 107, 207, 249.
Maximitid för hyresupplåtelse 53.
Meddelande, sätt för överbringande, se Delgivning.
— till make och ogift samboende 351, 356.

— vid skada 260.
— vid uppsägning 73, 353 ff, 377 ff.
Medhjälpare, ansvar för 257.
Medhyresgäst 78, 351 ff.
Medling i hyrestvist 378, 384.
Men för hyresvärd 159, 250.
— i nyttjanderätt, se Hinder.
Militärt ändamål 19, 88, 422.
Minderåriga, se Barn.
Minskning av lägenhet 350.
Misskötsamhet av hyresgäst 262, 301 ff, 366.
Mjölbagge 228.
Moderniseringsarbeten 237 ff.
Mora vid betalning av hyra 275 ff.
— vid upplåtelse av lägenhet 222.
Moraränta vid betalning av hyra 275, 278.
Motfordran mot hyra 274 ff, 424.
Muntlig uppsägning 70.
Muntligt hyresavtal 33 ff.
Musik 183, 192, 226.
Myndighets beslut 186.
— förbud 186, 206, 219.
Myror 227.
Målning 179, 244.
Måltidsservice 17, 413.
Månad, beräkning därav 64, 267.
Månadsbetalning 268, 276.
Möblerad lägenhet 289, 348.
Möblerade rum, besittningsskydd 153, 287, 348, 362.

Nedsättning av hyra hos notarius publicus 273, 278, 281.
— hos överexekutor 214, 274, 279.
Nedsättning i hyra 212 ff, 238, 241, 243, 274 ff.
Notarius publicus, se Nedsättning.
Ny lägenhet som ej färdigställts i tid 222.
Nyckel, se Dubblettnyckel.
Nyproduktion 402 ff.
Nytt avtal 41 ff.
Nyttjande utan hyresavtal 356 ff, 380, 387.
Närstående, överlåtelse av lägenhet till 124 ff.
Nödig tillsyn 264.

Obehörig vinst 372.
Obehörig överlåtelse 95 ff.
Obestämd hyra 407.
Obestämd hyrestid 57 ff.
Obilligt villkor 406 ff.
Objekt för hyresavtal 51, 103.
Ockupation av lägenhet 35.
Ogifta samboende, se Makar.
Ogrundad överlåtelsevägran 105 ff.
Ohyra 193, 227 ff.
Oklarhetsregeln 36, 85.
Oljud, se Buller.
Olovligt kvarsittande i lägenhet 65, 222, 356.
Olägenhet för hyresgästen vid förbättringsarbeten 239 ff.
— för hyresvärden vid uppskov med avflyttning 380 ff.
— påtaglig för hyresvärden vid byte 146 ff.
Ombud 76, 78, 167, 204, 260.
Ombyggnad 242, 309, 347, 367.
Omloppstid för reparationer 179.
Omläggning av brukningsändamål 311 ff, 369.
Optionsrätt, se Besittningsskydd.
Ordning inom fastighet 112, 261.
Ordningsföreskrifter 36, 261, 263.
Organisationer, hyresmarknadens 2, 92, 409.
Oriktig uppgift om lägenhet 189.
Orter, lag med särskilda hyresbestämmelser för vissa 312.
Ortsbegrepp 404.
Oskälig hyra 364, 370, 390.
Otillbörligt villkor, jämkning av 406 ff.

Pant, se Säkerhet.
Parkeringsplats 412.
Partiell sublokation, se Sublokation.
Partsorganisationer, se Organisationer.
Passivitet 35.
— i fråga om anmärkande å brist 214.
Pensionatsrörelse 17, 31, 191, 235.
Pensionärsbostad 295, 341, 348.
Perdurerande förseelser 259, 264, 302.
Personalhyresbostad 12, 324.
Portokostnad 271.
Portvakt 112, 186, 204, 211.
Poseringsverksamhet 249, 301.
Postanstalt, betalning av hyra på 272.
Postanvisning 272.
Postgiro 272.
Postlåda 75, 76, 354.
Post-& Inrikes Tidningar 75.
Postombud, behörighet 73.
Postremissväxel 273.
Preliminär hyra 407.
Preliminärfrågor 291, 357.
Preskription av hyresfordran 44, 421 ff.
Preskription vid överlåtelse av hyresrätt 95.
Prolongation av hyresförhållande, se Förlängning.
Protokoll 379.
Påtagligt högre hyra 390.
Påtaglig olägenhet för hyresvärd vid byte 146 ff.
Pälsängrar 227.

Radhus 315.
Regnskydd 9.
Regressrätt 258.
Rekommenderat brev, se Delgivning.
Relativt besittningsskydd 326.
Relativt bestämd hyrestid 59 ff.
Ren skälighetsprövning 402.
Renhållning 262.
Reparationsarbeten, hyresgästs rättigheter i fråga om 212, 239 ff, 244 ff, 373.
— hyresvärds rätt att reparera 237 ff.
— hyresvärds skyldighet att reparera 179 ff.
— inställande av reparationer 241.
— överenskommelse om kostnaden för 223 ff, 243.
Reparationsföreläggande 204.
Reparationsstandard och bruksvärde 394.
Replilägenhet 137.
Reservnyckel, se Dubblettnyckel.
Restaurang 15.
Retroaktiv hyra, preliminäravtal 407.
— vid förlängning 356.
Riksförbund, Hyresgästernas 2, 92, 416.
»Ringa behov» av lägenhet 339.
»Ringa betydelse» i fråga om kontraktsbrott 91, 102, 210, 235, 251, 263 ff, 279.
Rivning 157, 294, 306 ff, 365, 367.
Rivningsklausul 294, 307, 365, 367.
Rumsuthyrning 107, 250.
Rådighetsfel 186.
Ränta 273, 276, 281, 282.
— vid retroaktiv hyra 356, 382, 387.
Rättelse i fråga om kontraktsbrott 91, 102, 161, 210, 235, 251, 263 ff, 278.
Rättighetskonkurrens 187.
Rättskraft 291, 357.
Rättslig handlingsförmåga 73.
Rörelse 13, 154 ff.
Rörelsearrende 13.
Rörledningar 225, 240.

Samboende, ogifta, se Makar.
Samhyresgäster, se Gemensamt förhyrande.
Samtycke, hyresvärds 91 ff, 115 ff.
Samäganderätt 20.
Sanering 204, 243.
Självhjälpsrätt, hyresgästs 203 ff.
Självständig förlängning eller prolongation 45, 47, 286.
Skada, hyresgästs ansvar för 233, 245, 251 ff, 265.
— hyresvärds ansvar för 217 ff, 231, 239 ff, 242.
Skadebringande egenskaper betr. lägenhet 197 ff.
Skadegörelse, uppsåtlig 258.
Skadestånd, beräkning av 221, 226.
— rätt för hyresgäst till 217 ff, 231, 239, 242.
— rätt för hyresvärd till 174, 233, 245, 251 ff, 265.
»Skatteschweizare» 122.
Skick inom fastigheten 261.
— lägenhets 177 ff.
Skiljeklausul 410.
Skiljeväggar i lägenhet 249.
Skjul 9.
Skogsarbetararrenden 13.
Skriftlig form för hyresavtal 33 ff.
Skriftlig uppsägning 70 ff.
Skälig hyra 364, 370, 390.
Skötsel av fastighet, anställning för 324.
— behov av lägenhet för 340, 346.
Slitage, se Förslitning.
Smålägenheter, vid hyresbetalning 268.
Soldattorp 29.
Solidariskt ansvar 78, 113, 351.
Sommarrestaurang 67.
Spjälverk 11.
Splittrat hyresläge 397, 400.
Spärregel 402 ff.
Stadsplan 53.
Stamledningar 225, 240.
Standard, lägsta godtagbara 204.
Standardkontrakt 36.
Staten, upplåtelse till 53.
Statliga lån 398.
Stiftelsebostad 18, 348.
Straff för otillåtna villkor 414.
Strömbrytare 182.
Studentbostad 397.
Ställningsfullmakt, se Fullmakt.
Stämning som uppsägning 78.
Störningar, se Buller.
Subconductor 24, 105.
Sublocator 24, 105.
Sublokation, partiell 159, 250, 256, 304.
— total 40, 93, 159.
Substitution 40, 93.
— av affärslägenhet 99 ff, 154 ff.
— till närstående 124 ff.
— till dödsbo 121, 342.
Succession i hyresrätt, se Överlåtelse.
Sundhet, se Ordning.
Surrogatdelgivning 74 ff.
Sveda och värk 221, 226.
Sveriges fastighetsägareförbund 2, 92, 416.
Svikligt förfarande 189.
Synnerliga skäl för byte 151.
— för överlåtelse 158.
— vid förlängning av vissa kopplade avtal 328 ff.
Säkerhet för hyresavtals fullgörande 124, 174, 282, 301.
— för kostnadsersättning 275.
Säkerhetsproppar 182.
Sänkning av avtalad hyra 389 ff.
Särskilt upprättad handling 292.
Söndag, se Bankholiday och Fardag.

Takdropp 220.
Takkrok 220.
Tapetsering 179, 244.
Teaterloge 32.
Telefonledning 18.
Tennishall 32.
Testamente, förvärv genom 21, 128, 318.
Tid för avträdande av lägenhet, se Avträdande och Fardag.
— för hyresavtals bestånd 53 ff.
— för hyresavtals upphörande efter uppsägning 64, 68 ff.
Tidsbegränsning av andrahandsuthyrning 167.
Tidsbestämt hyresavtal, se Bestämd hyrestid.
Tillbehör till fastighet 253, 395.
— till lägenhet 205, 222.
Tillstånd till byte 132 ff.
— till upplåtelse i andra hand 159 ff.
— till överlåtelse 121 ff.
Tillsyn av fastighet, se Skötsel av fastighet.
— hyresvärds rätt till 234, 264.
Tillsynsplikt, hyresgästs 261 ff.
Tillträde genom handräckning av överexekutor 265.
— hyresgästens 42, 89, 222.
— hyresvärdens rätt till 264.
Tillträdesdag, se Tillträde och Fardag.
Tillsägelse, se Meddelande.
Tillägg till hyresavtal 38 ff.
Tjänare, hyresgästs ansvar för 258.
Tjänsteavtal 10.
Tjänstebostad 12, 322 ff.
Tolkning av hyresavtal 36 ff.
Topphyror 400.
Total sublokation, se Sublokation.
Totalförbud för lägenhets begagnande, se Förbud.
»Trappning» av hyra 7, 151.
Trappor 197, 222, 251.
Trappstädning 408.
Travbana 15.
Triangelbyte 135.
Trädgårdsodling 26 ff.
Trägnagare 228.
Tvestjärtar 227.
Tvingande regler 37, 113, 114, 172, 181, 223 ff, 243, 251, 379.
Två hyresgäster, se Flera hyresgäster.
Tvåfamiljshus, besittningsskydd 313 ff.
— lägenhetsbyte 153.
— sublokation 164.
Tvångsreparation 204.
Tvångsupplåtelse 19, 88.
Tyst förlängning av hyresavtal 48, 65 ff. Se även Förlängning.

Underhyresgäst 24, 105.
Underhållsskyldighet betr. lägenhet 178 ff, 237 ff, 252.
Underrättelseplikt, hyresgästs 260.
— hyresvärds 113, 190, 206, 241.
— i meddelanden, hyresgästs, 377.
— — — hyresvärds, 281, 353 ff, 378.
Ungkarlshotell 397.
Upphörsgrunder 299.
Upplåtarens bostad, del av 153, 164, 289.
Upplåtelse i andra hand, se Andrahandsupplåtelse.
Upprustningsåläggande 204.
Uppskov med avflyttning 358, 380, 387.
— med hyresbetalning 282, 356, 362.
Uppsåtlig skadegörelse 258.
Uppsägning av flera hyresgäster 78 ff.
— av makar 81 ff.

— behörighet att företaga 76.
— behörighet att mottaga 78.
— blandad 87.
— för villkorsändring 359 ff, 383 ff.
— förfarande 70 ff.
— innehåll 83 ff.
— hyresgästs rätt till 104, 169, 210, 231, 234, 238, 241, 243.
— hyresvärds rätt till 53, 91, 102, 173, 187, 235, 248, 262, 265, 276.
— vid hyresgästens konkurs 173.
— vid kopplade avtal 335.
— vid maximitid 54.
Uppsägningsplikt 55 ff, 115.
Uppsägningstid 57, 68.
Utfästelse att hyra lägenhet 33.
Utmätning av fastighet 188.
Utrotning av ohyra 229 ff.
Utrymning av lägenhet 89, 234.
Utsikt, förmögenhetsvärde 34, 221.
Utvidgning av lokal för egen rörelse 369.

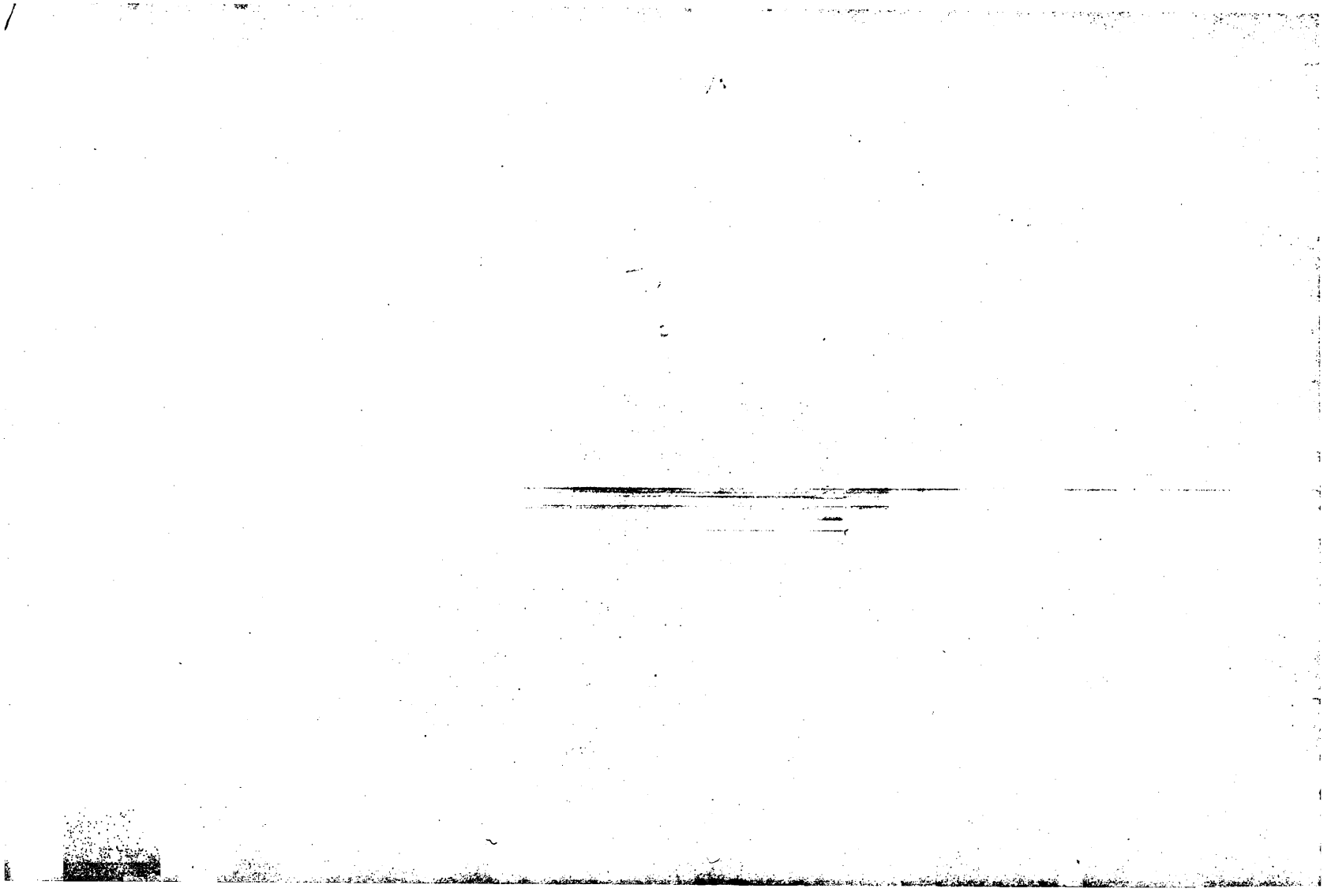
Vanvård av lägenhet, förverkandeanledning 262 ff, 302, 366.
Varmvatten 186, 195, 269, 408, 418.
Va-tillägg, se Vattenavgift.
Vattenavgift 269, 278, 408.
Vattenskador 184, 192, 220.
Vederlag för upplåtelse eller överlåtelse 141, 414.
Vederlagsfri upplåtelse 18.
Verkan av hyresvärds samtycke till överlåtelse 115 ff.
Vetskap om överlåtelse, hyresvärds 118.
Vice värd 77, 78, 221.
Villa 230.
Villkor för byte, upplåtelse och överlåtelse 117, 124, 156, 167.
— för fortsatt förhyrning av lokal 378 ff.
Villkorlig överlåtelse av hyresrätt 95.
Villkorsändring 359, 383.
Visning av lägenhet 264.
Vite 208, 263.
Vräkning 106, 254, 282.
Vräkningsansökan 78.
Vådeld, se Eldsvåda.
Våningsbyte, se Byte.
Vårdnadsplikt, hyresgästs 251 ff.
Vägran till överlåtelse av lägenhet 105 ff.
Värdeminskning å lokalhyresgästs egendom 372.
Värmekostnader, se Bränsleklausuler.
Värmeledning, se Ledningar.
Värmetillägg, se Bränsleklausuler.

Återbetalningsskyldighet 382, 414.
Återflyttning till ombyggd lägenhet 309 ff.
Återställande av lägenhet i förutvarande skick 245.
Återvinnande av hyresrätt 281 ff.

Äganderättsanspråk till föremål i lägenhet 252, 417.
Äkta makar, se Makar.
Äktenskapsliknande samliv, se Makar.
Ändamål med lägenhets nyttjande 246 ff, 311.
Ändring i hyresavtal 38 ff.
Ändring i hyreslägenhet 246 ff, 373 ff.
Änkas optionsrätt 173.
Änklings optionsrätt 173.

Ökning av lägenhets värde 373.
Överenskommelse om avstående från besittningsskydd 291, 363.
— om förlängning av hyrestiden 42 ff, 57.
Överexekutor 214, 265, 274, 279.
Övergivande av lägenhet 254 ff.

Överlåtelse av lägenhet 91 ff, 261. Se även Sublokation och Substitution.
— av affärslägenhet 99, 154.
— av fastighet 42 ff.
— till make 127.
— till samboende 127.
Övernattningslägenhet 138.
Översvämning 184, 220.
Övertagande av hyresrätt, makes och ogift samboendes, se Makar.
— av verksamhet 155.
Överviktsprincip 12.



Fortsättning från omslagets sid 4

XLVI *Per Olof Ekelöf*
Rättegång V
202 s 4:e uppl 1975

XLVII *Knut Rodhe*
Lärobok i obligationsrätt
300 s 3:e uppl 1972

XLVIII *Bertil Bengtsson*
Hävningsrätt
675 s 1967

XLIX *Nils Börje Lihné*
Lagsökning
377 s 1968

L *Kurt Grönfors*
Successiva tranpsorter
332 s. 1968

LI *Hilding Eek*
Folkrätten
488 s 2:a tr 1972

LII *Nils Regner*
Rättspraxis i litteraturen
407 s 1968

LIII *Ole Westerberg*
Förfarandet i förvaltningen
151 s 1969

LIV *Nils Herlitz*
Elements of Nordic
Public Law
287 s 1969

LV *Jacob W. F. Sundberg*
Familjerätt i omvandling
244 s 1969

LVI *Fredrik Sterzel*
Riksdagens kontrollmakt
260 s 1970

LVII *Hjalmar Karlgren*
Produktansvaret
197 s 1971

LVIII *E. G. Westman*
Kommunal förvaltning
genom avtal
119 s 1971

LIX *Bertil Bengtsson*
Särskilda avtalstyper I
188 s 2:a tr 1974

LX *Anders Agell*
Växel, check och materiell
fordran
262 s 1971

LXI *Nils Regner*
Svensk juridisk litteratur II
398 s 1971

LXII *Ole Westerberg*
Allmän förvaltningsrätt
182 s 1971

LXIII *Åke Hassler*
Specialprocess
155 s 1972

LXIV *Folke Schmidt*
Arbetsrätt I
284 s 1972

LXV *Hilding Eek*
Lagkonflikter i tvistemål
307 s 1972

LXVI *Åke Lögdberg*
Personlighetsrätt
176 s 1972

LXVII *Holger Wiklund*
God advokatsed
641 s 1973

LXVIII *Halvar Lech*
Skadeersättning för
personskada
254 s 1973

LXIX *Henrik Hessler*
Allmän sakrätt
590 s 1973

LXX *Folke Schmidt*
Arbetsrätt II
270 s 2:a uppl 1975

LXXI *Hans Ragnemalm*
Extraordinära rättsmedel i
förvaltningsprocessen
293 s 1973

LXXII *Nils Börje Lihné*
Betalningsföreläggande
329 s 1973

LXXIII *Folke Schmidt*
Allmänna och privata
pensioner
239 s 1974

LXXIV *Bertil Bengtsson*
Nyttjanderätt till fast
egendom
221 s 1974

LXXV *Lars Welamson*
Rättegång VI
256 s 1974

LXXVI *Per Henrik Lindblom*
Processhinder
292 s 1974

LXXVII *Carl Martin Roos*
Grupplivskyddet
277 s 1974

LXXVIII *Nils Jareborg*
Begrepp och brottsbeskrivning
293 s 1974

LXXIX *Per Olof Ekelöf*
Supplement till
Rättegång I—V
51 s 1975

LXXX *Håkan Nial*
Svensk Associationsrätt
233 s 1975

LXXXI *Gösta Walin*
Separationsrätt
222 s 1975

LXXXII *Nils Jarebor*
Förmögenhetsbrotten
393 s 1975

LXXXIII *Bertil Bengtsson*
Skadestånd vid myn-
dighets utövning I
439 s 1976

LXXXIV *Hjalmar Karlgren*
Prestation och "fara"
i köprätten
196 s 1976

LXXXV *Gillis Erenius*
Criminal Negligence
and Individuality
282 s 1976

LXXXVI *Ivar Strahl*
Allmän straffrätt i vad
angår brotten
449 s 1976

LXXXVII *Fritjof Lejman*
Den nya hyresrätten efter
hyresregleringens avskaffande
466 s 1976

I *Hjalmar Warlgren*
Skadeståndsrätt
252 s 5:e uppl 1972

II *Håkan Nial*
Internationell förmögenhetsrätt
159 s 2:a uppl 1953

III *Lars Welamson*
Om anslutningsvad och reformatio in pejus
201 s 1953

IV *Karl Olivecrona*
Rättegången i brottmål enligt RB
379 s 3:e uppl 1968

V *Gunnar Lagergren*
Delivery of the goods and transfer of property and risk in the law on sale
151 s 1954

VI *Hjalmar Karlgren*
Avtalsrättsliga spörsmål
214 s 2:a uppl 1954

VII *Håkan Nial*
Handelsbolag och enkla bolag
460 s 1955

VIII *Per Olof Ekelöf*
Processuella grundbegrepp och allmänna processprinciper
292 s 1956

IX *Lars Welamson*
Domvillobesvär av tredje man
252 s 1956

X *Hans Thornstedt*
Om rättsvillfarelse
323 s 1956

XI *Knut Rodhe*
Obligationsrätt
838 s 1956

XII *Tore Strömberg*
Åtalspreskription
252 s 1956

XIII *Per Olof Bolding*
Skiljeförfarande och rättegång
252 s 1956

XIV *Åke Malmström*
Föräldrarätt
192 s 3:e tr 1969

XV *Per Olof Ekelöf*
Rättegång I

XVI *Nils Regner*
Svensk juridisk litteratur

XVII *Nils Herlitz*
Nordisk offentlig rätt I
111 s 1958

XVIII *Nils Herlitz*
Nordisk offentlig rätt II
222 s 1958

XIX *Per Olof Ekelöf*
Rättegång II
184 s 4:e uppl 1974

XX *Hjalmar Karlgren*
Säkerhetsöverlåtelse
238 s 1959

XXI *Folke Schmidt*
Tjänsteavtalet
Nyskriven uppl 1968
229 s 2:a tr 1970

XXII *Ivar Agge*
Straffrättens allmänna del I
176 s 4:e uppl 1970

XXIII *Hjalmar Karlgren*
Kutym och rättsregel
112 s 1960

XXIV *Karl Olivecrona*
Rätt och dom
352 s 2:a uppl 1966

XXV *Lennart Vahlén*
Avtal och tolkning
329 s 2:a tr 1966

XXVI *Ole Westerberg*
Skatter, avgifter och pålagor
363 s 1961

XXVII *Per Olof Ekelöf*
Rättegång III
210 s 3:e uppl 1970

XXVIII *Seve Ljungman—Per Stjernquist*
Den rättsliga kontrollen över makt och vatten I
202 s 5:e uppl 1970

XXIX *Kurt Grönfors*
Ställningsfullmakt och bulvanskap
397 s 1961

XXX *Ivar Agge*
Straffrättens allmänna del II
186 s 3:e tr 1968

XXXI *Sigurd Dennemark*
Om svensk domstols behörighet i internationellt förmögenhetsrättsliga mål
376 s 1961

XXXII *Lars Welamson*
Konkursrätt
846 s 1961

XXXIII *Hilding Eek*
Internationell privaträtt
279 s 2:a uppl 1967

XXXIV *Seve Ljungman—Per Stjernquist*
Den rättsliga kontrollen över mark och vatten II
152 s 3:e uppl 1968

XXXV *Per Olof Bolding*
Skiljedom
251 s 1962

XXXVI *Nils Herlitz*
Nordisk offentlig rätt III
831 s 1963

XXXVII *Folke Shmidt*
Äktenskapsrätt
208 s 5:e uppl 1974

XXXVIII *Per Olof Ekelöf*
Rättegång IV
182 s 3:e uppl 1973

XXXIX *Axel Adlercreutz*
Arbetstagarbegreppet
499 s 1964

XL *Ivar Agge*
Straffrättens allmänna del III
119 s 3:..e tr 1970

XLI *Lars Welamson*
Konkurs
205 s 5:e uppl 1976

XLII *Hjalmar Karlgren*
Passivitet
247 s 1965

XLIII *Peter Westerlind*
Studier över tomträttsinstitutet I
529 s 1965

XLIV *Lennart Vahlén*
Fastighetsköp
250 s 2:a uppl 3:e tr 1971

XLV *Åke Hassler*
Skiljeförfarande
218 s 1966

ISBN 91-1-767011-X

Fortsättning på omslagets sid 3