

FRITJOF LEJMAN

RÄTTSFÖRHÅLLANDET

MELLAN

HYRESVÄRD OCH HYRESGÄST

LUND

C. W. K. GLEERUP

E-boken är publicerad av Juridiska fakulteten vid Lunds universitet 2024

eISBN: 9789198891973

DOI: <https://doi.org/10.37852/oblu.302>



Denna text är licensierad under CC BY-NC 4.0, Erkännande.

(Se fullständiga villkor: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv>).

Enligt licensen får verket spridas och bearbetas utan att tillstånd behövs, men ej användas i kommersiella syften. Verkets upphovsperson måste anges.

Year.
Girls.
Fast.

SKRIFTER UTGIVNA AV JURIDISKA FAKULTETEN I LUND

XII

FRITJOF LEJMAN

RÄTTSFÖRHÅLLET

MELLAN

HYRESVÄRD OCH

HYRESGÄST

RÄTTSFÖRHÅLLANDET

MELLAN

HYRESVÄRD OCH HYRESGÄST

Av

FRITJOF LEJMAN

Professor i civilrätt

L U N D

C. W. K. G L E E R U P

UPPSALA 1951

ALMQVIST & WIKSELLS BOKTRYCKERI AB

Förord.

Denna bok bygger till stor del på föreläsningar inom obligationsrättens område, som undertecknad hållit såsom akademisk lärare. Boken har utgivits framför allt för att vara till tjänst åt den akademiska undervisningen. Jag har emellertid hoppats, att den också skall vara till gagn för praktikens män, vilka böra äga behov av en systematisk framställning på området för allmänna hyreslagen vid sidan av justitierådet Walins i och för sig utmärkta kommentar. Med sistnämnda ändamål för ögonen har jag bl. a. genom införandet av kantrubriker sökt underlätta bokens begagnande. Mina syften med boken förklara, varför jag icke till djupare vetenskaplig behandling upptagit de allmänt avtalsrättsliga spörsmål, som kunna bli aktuella på hyresrättens område. Utgivandet av boken, som förelåg i korrektur i början av år 1950, har blivit fördröjt — främst i följd av undertecknads sjukdom under nämnda år.

Vid bokens utgivande är det mig angeläget att betyga min tacksamhetsskuld till dem, som varit vänliga lämna mig upplysningar och stått mig till tjänst med råd och anvisningar. Särskilt vill jag därvid rikta mig till hyresrådets vice ordförande revisionssekreteraren Carl Svennegård, docenten Nils Dillén och jur. kand. Kurt Grönfors. Juris kandidaterna Nils Erik Svensson och Eric Forstadius ha varit mig till värdefull hjälp med korrekturläsning samt upprättande av rättsfalls- och sakregister.

Lund i maj 1951.

Fritjof Lejman.

KAP. I.

Inledning.

Framför allt sedan stadssamhällen bildats, kom hyresavtalet, d. v. s. avtal om begagnande av hus eller del av hus, att få betydelse. Bestämmelser om detta avtal återfinnas 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.

Äldre hyreslagar.

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. givas 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 legostämman», 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 Om hyresrättens historiska utveckling i Sverige se Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 348 ff och von Sydow, Om hyresavtal, Lund 1884, s. 93 ff.

1907 års lag. Dessa regler i 1734 års lags Jordabalk gällde sedermera ända tills 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom m. m. trädde i kraft, vilken i sitt 3 kap. upptog 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 kommo dock grundligt på skam. Genom hyresvärdarnas övermakt blevo hyresformulären försedda med en mängd tryckta bestämmelser, vilka på en mängd 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 oskäligen hyresstegring, den första av år 1917. Denna särskilda första krislagstiftning upphörde dock efter hand att gälla.

1939 års lag. 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. har också framför allt blivit, att reglerna om påföljder av hyresvärdskontraktsbrott gjorts tvingande.

Den nya hyreslagstiftningen, som dock kan sägas vara en påbyggnad av den äldre, har även i andra avseenden än nyss

nämnts, till hyresgästens förmån gjort åtskilliga modifikation-
er i de hittills gällande reglerna. Den bland allmänheten
kända och bland hyresgästerna impopulära regeln, att »döds-
fall ej bryter kontrakt», har ersatts av en regel (i 8 §) om
rätt för hyresgästs dödsbo att inom viss tid efter dödsfallet
uppsäga hyresavtalet till upphörande med viss uppsägningstid.
Å andra sidan ha även en del för hyresgästen strängare regler
införts, något som måhända bland allmänheten endast i mindre
utsträckning uppmärksammats. Hyresgästs anmälningsskyl-
dighet beträffande inträffad skada å lägenheten har reglerats
mera ingående än tidigare och i vissa avseenden skärpts
(§ 24). Hyresvärds rätt att erhålla tillträde till lägenheten
även för annat ändamål än nödvändigt reparationsarbete har
fastslagits i lag (§ 26).

Den nya hyreslagstiftningen har medfört en del nyheter på
hyresrättens område. Sålunda har (i 22 §) införts ett deposi-
tionsförfarande till säkerställande av hyresgästs rätt att göra
avdrag å hyra. Vidare ha (i 38 §) införts föreskrifter, var-
igenom lagstiftaren avsett att — om än i begränsad utsträck-
ning — giva hyresgäst ett visst skydd, när det gäller att be-
hålla det egna hemmet eller den av honom bedrivna rörelsen
inom den förhyrda lägenheten. Hyresvärd kan nämligen åläg-
gas betala hyresgästs flyttningskostnader och i vissa fall er-
sättning för viss vinst, hyresvärden bekommit, om han —
låt vara på laga tid — utan tillbörlig anledning uppsäger
hyresgästen till avflyttning. Bland hyresreglerna har också (i
43 §) införts en s. k. generalklausul, d. v. s. en bestämmelse,
som ger domstol möjlighet att jämka eller lämna utan av-
seende sådant villkor i hyresavtal, vars tillämpning är »uppen-
barligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest
är otillbörlig».

Under nuvarande kristid ha emellertid icke ens dessa, så

sent som 1939 tillkomna, regler varit till fyllest. En särskild hyresreglering har måst införas genom en lag av 1942, varigenom möjlighet beretts hyresgäst att mot hyresvärd's vilja erhålla tvångsförlängning av hyresavtal och varigenom hyreshöjning i princip förbjudits. Denna lag är alltjämt gällande.

Danmark och Norge ha först på senare tid erhållit moderna hyreslagar, Danmark 1937 och Norge 1939. Även Finland har bekommit sin hyreslag relativt sent, 1925. Tidigare ha i dessa länder endast gällt spridda äldre stadganden, i Finland alltjämt 1734 års lags. För tolkningen av vår svenska nyttjanderättslags regler om hyra är därför praxis i våra grannländer icke så givande.

KAP. II.

Om begreppet hyresavtal.

Såsom hyresavtal betecknas ett avtal om upplåtelse av nytt- *Objektet »hus»*. janderätt 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 ofri grund behandlas enligt reglerna om hyresavtal.

Lagen 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra upptager såsom tillhör till jord »hus, vattenverk och andra byggnader». Med byggnad avses enligt denna lags 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 utgör följaktligen enligt lagen 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 väl framför allt vara att erbjuda ett någorlunda allsidigt skydd mot

¹ Olika lokaler i samma hus kunna betraktas såsom en lägenhet, om de uthyrs genom ett kontrakt; jfr NJA 1924 s. 177.

² NJA II 1896 s. 3 ff.

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. dyl., som bringats i fast förening med marken. Däremot kunna knappast dit räknas öppna skjul, regnskydd o. dyl., som sakna de för ett hus nödvändiga beståndsdelarna väggar.

»Helnyttjanderätt.»

Till skillnad från sådana nyttjanderätter, som omförmälas i 1: 7 Nyttjanderättslagen och som bruka kallas partiella, plägar hyra liksom arrende betecknas såsom helnyttjanderätt.³ Innebörden härav är dock ganska oklar. Ordet helnyttjanderätt för väl närmast tanken på ett fullständigt förfogande över den lägenhet, som utgör hyresavtalets objekt.^{3a} 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.

Garageupplåtelse.

Ett aktuellt exempel utgör här upplåtelse av garageplats.⁴ 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 inkomma 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».⁵ Emellertid förefaller det ju synnerligen stötande

³ Se bl. a. Skarstedt-Ekberg, Nya Jordabalken, 3 uppl., s. 3.

^{3a} Jfr nedan s. 25 om vissa korttidsavtal.

⁴ K. Prop. nr 184 till 1945 års riksdag s. 14 ff, Zetterberg-Hedfeldt s. 33.

⁵ Jfr utlåtande av Statens hyresråd, anmärkt i K. Prop. nr 184 till 1945 års riksdag s. 15.

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.

En annan sak är, att avtal av här ifrågakarande slag *kan* *Gränsen mot
arbetsavtal.* 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 utslutande såsom ett arbetsavtal. Såsom exempel på sådant 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 garageägarers sida icke plägar inkluderas i garageavgiften utan debiteras särskilt.

Ytterligare exempel i detta sammanhang utgöra avtal om godsförvaring, möbelförvaring å vind etc. Här kan givetvis avtalet bli att betrakta såsom ett arbetsavtal eller rättare sagt såsom ett inlagsavtal och icke såsom ett hyresavtal, och detta är fallet, när omhändertagandet måste betraktas såsom det väsentliga i avtalet.^{5a} Dock föreligger naturligtvis också här, när viss bestämd del av hus upplåtits, ett hyresavtal. Att ägaren till de förvarade föremålen skall stå risken för dem, är även en omständighet, som talar för att ett hyresavtal är för handen.

^{5a} Jfr hyresrådets utslag § 778 29 mars 1946.

Beträffande i övrigt gränsen mellan hyresavtal och arbetsavtal må här hänvisas till vad förf. i annat sammanhang uttalat angående gränsen mellan nyttjanderättsavtal överhuvud taget och arbetsavtal.⁶ De mest aktuella fallen utgöra, såsom förf. därstädes framhållit, portvaktslägenheter och arbetarebostäder. Det kan framhållas, att statens hyresråd vid behandling av ärenden om ogiltigförklarande av uppsägningar beträffande lägenheter av ifrågakvarande slag naturligt nog i tvistiga fall tillämpat den praxis att hellre upptaga till prövning och avslå ansökan om ogiltigförklarande än att avvisa ansökan med den motiveringen, att det vore fråga om arbetsavtal och icke hyresavtal. I allmänhet äro ju förhållandena vid uppsägning från portvaktslägenheter och arbetarebostäder sådana, att uppsägningen skett för att bereda hyresvärden tillfälle att i lägenheten inhysa annan befattningshavare, och uppsägningen har då icke ansetts obillig. Något större inflytande på rättstillämpningen vid domstolarna lär praxis i dessa kristidsärenden väl knappast komma att utöva.

*Gräns mot
vissa andra
avtal.*

I andra fall återigen kan fråga uppstå, huruvida icke avtalet väsentligen har karaktär av upplåtelse av nyttjanderätt till lös egendom, exempelvis inventarier till rörelse. Ett därmed besläktat fall är uthyrning av en möblerad lägenhet. I detta fall synes dock otvivelaktigt, att själva huset utgör det väsentliga föremålet för avtalet och att följaktligen hyreslagens regler böra vinna tillämpning. Men även i det fall, att en lägenhetsupplåtelse ingår i ett avtal om uthyrning av maskiner el. dyl., föreligger i allmänhet ingen anledning att fränkänna hyreslagens regler tillämpning å själva lägenhetsupplåtelsen.

⁶ Se härom förf:s arbete »Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom», s. 34 ff, Zetterberg-Hedfeldt s. 171, Svennegård i FT 1947 s. 257 ff. Även kombination av hyres- och arbetsavtal är vanlig. Jfr förf:s a. a., s. 47.

Om lägenheten är alldeles speciellt inrättad för de ifrågavarande inventarierna, kan naturligtvis detta förhållande dock utgöra ett skäl, som talar för att icke betrakta avtalet såsom hyresavtal. Praxis torde säkerligen dock vara benägen att in dubio anse hyresavtal vara för handen. Därest upplåtaren i fall av här ifrågavarande art såsom vederlag skall bekomma andel i förtjänsten på viss rörelse, kan hela avtalet vara att betrakta såsom ett bolagsavtal.⁷

I en del fall kan tvekan uppstå, huruvida ett avtal utgör hyresavtal eller avtal om ensamförsäljningsrätt till vissa varor. Såsom praktiska exempel härpå kunna anföras avtal om ensamförsäljningsrätt till glace, konfektyrer och dylika varor från fasta försäljningsstånd inom utställningsområden, nöjes-etablissemang eller — för att taga 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 äger ett intresse av att nyttjanderättshavaren bedriver sin försäljning på ett sätt, som är gagneligt för upplåtarens hela verksamhet. Medgivas må, att detta intresse måhända icke är lika stort som det intresse en fastighetsägare har av att exempelvis en portvakt fullgör sitt sysslande till belåtenhet. Den upplåtna lokalen är emellertid speciellt inrättad för sitt ändamål, och någon annan lokal finnes ofta icke tillgänglig att begagna härför. Förf. vill därför, om än med viss tvekan, hålla före, att avtal av ifrågavarande slag icke böra betraktas såsom hyresavtal. Anmärkas må dock, att praxis hos statens hyresråd synes gå i motsatt riktning.

⁷ Se härom förf:s a. a., s. 52 ff. Upplåtelse av hus jämte inventarier och rörelse, t. ex. ett hotell, kallas ofta »arrende», men utgör hyresavtal.

Ytterligare exempel utgöra avtal om försäljning från diskar i biograflokaler och — varför icke — avtal om rockvaktmästarens verksamhet i en restaurang. I dessa fall lär knappast hyresavtal kunna anses föreligga. Det sagda utesluter icke, att »hyresregler» delvis bliva tillämpliga.

Gäller det återigen avtal om s. k. helinackordering, torde det å andra sidan vara försvarligt att till en del betrakta ett sådant avtal såsom ett hyresavtal. Upplåtaren har nämligen här knappast samma intresse av lägenhetsupplåtelsens kombination med avtalet i övrigt; en motsatt uppfattning skulle för övrigt leda till att en stor grupp nyttjanderättshavare berövades det skydd, hyresreglerna giva. Särskilt skulle detta visa sig beträffande kristidens särskilda hyresreglering.^{7a} Beträffande denna kan särskilt nämnas, att genom en ändring 1943 i 26 § hyresregleringslagen, denna lag icke skall tillämpas på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatsrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå.⁸

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 plägar uppföras. En vanlig byggnadskonstruktion skulle tjäna samma ändamål. Klart är, att under sådana förhållanden endast en partiell nyttjanderätt och icke sådan »helnyttjanderätt», som hyresreglerna förutsätta, är förhanden. Nyttjanderätt till skyltfönster i en byggnad torde däremot innebära nyttjanderätt till »del av hus» och konstituera hyresavtal.

^{7a} 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.

⁸ Jfr Zetterberg-Hedfeldt s. 175.

För att hyresavtal skall anses föreligga, kräves enligt 1 §, att nyttjanderätten skall ha upplåtits »mot lega», d. v. s. mot vederlag. Därmed är icke sagt, att icke åtskilliga av de för hyresavtal givna reglerna, exempelvis de, som röra hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande, kunna vinna analogisk tillämpning å benefika nyttjanderätter till hus eller del av hus. Om problem, som uppkomma i samband härmed, har förf. i annat sammanhang uttalat sig.⁹

*Benefika
avtal.*

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 fränkänna hyresreglerna tillämpning därå, därest vederlag får anses ha utgått genom avdrag å köpeskillingen vid försäljningen. Tvivelaktigt kan det dock i många fall vara, huruvida i det särskilda fallet vederlag kommit köparen-fastighetsägaren till godo. Men om så skett, synas 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 lämna, när avdrag å periodiskt förfallande hyra ej kan göras. Hyresvärden bör sålunda — för att taga ett exempel — i detta fall äga samma reparationskyldighet som vid ordinära hyresavtal.¹ Uppmärksammas bör, att avtal om nyttjanderätter av här ifrågakarande

Vid försäljning förbehållna hyresrätter m. m.

⁹ Se härom förf:s arbete »Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom», s. 54 ff.

¹ I denna riktning avgjordes också rättsfallet NJA 1917 s. 217. Jfr Skarstedt, Nya Jordabalken, 2 uppl., s. 159, och Walin, Allmänna hyreslagen m. m., s. 13, 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.

slag — vilka mestadels upplåtas för nyttjanderättshavarens livstid — kunna vara att betrakta såsom födorådsavtal i stället för hyresavtal.²

På tvångsupplåtna nyttjanderätter, exempelvis nyttjanderätter, som tillkommit genom expropriation, äger hyreslagen icke tillämpning.³ 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.⁴

Makes rätt till lägenhet.

Ett i viss mån närliggande fall är, då rätten, jämlikt 15: 11 nya giftermålsbalken, vid hemskillnad berättigar ena maken att sitta kvar i hemmet, tills skifte sker. Man kunde möjligen diskutera, huruvida detta skall anses innebära, att lägenheten upplåtits med hyresrätt. Därav skulle ju då följa bl. a. att den kvarsittande maken *gentemot den andre* genom ansökan till hyresnämnd enligt hyresregleringslagen kan tilltvinga sig att få kvarbo i lägenheten även efter det skifte skett. Det kan nämnas, att rätt att *gentemot hyresvärden* tilltvinga sig att kvarbo, då den avflyttande maken uppsagt hyresavtalet, tillkommer kvarsittande make enligt stadgandet i 8 a § hyresregleringslagen, även om den andre ensam undertecknat hyreskontraktet. Omständigheterna kunna ju i praktiken härvid många gånger vara ömmande, såsom t. ex. då mannen bär huvudsakliga skulden till söndringen och hustrun med ett flertal barn sitter kvar i boet.

Svaret på frågan, om hyresförhållande mellan makarne i ovannämnda fall kan anses föreligga, bör emellertid enligt förf. bliva negativt, eftersom varje hyresförhållande måste,

² Se härom förf:s a. a., s. 25 ff.

³ Se härom förf:s a. a., s. 73 ff. Hyresregler torde ej heller vara tillämpliga, då konkursgäldenär under konkurs bor kvar i sitt hus.

⁴ NJA 1946 s. 573.

såsom i § hyreslagen anger, grunda sig på en »upplåtelse». Däri ingår ett frivilligt moment. Korrektivet mot missbruk i dylika fall och andra fall, då den ene av makarne är i särskilt behov av lägenheten, synes vara, att hyresrätten upptages såsom tillgång vid bodelning mellan makarne.

En invändning mot en sådan lösning skulle kunna tänkas vara, att en hyresrätt icke kan betraktas såsom en överlåtbar tillgång, emedan dess överlåtelse är beroende av hyresvärdens samtycke, och att den följaktligen icke enligt 6 kap. 1 § nya giftermålsbalken kan behandlas såsom giftorättsgods. Detta utesluter dock enligt förf:s mening icke, att bestämmelserna om giftorättsgods kunna tillämpas å en hyresrätt, i den mån hyresvärd giver sitt samtycke till överlåtelse eller kan tvingas till medgivande enligt kristidens hyresregleringsbestämmelser.⁵ Därför synes den också skola upptagas såsom en tillgång vid bodelning med anmärkande av nämnda villkor. Invändningen häremot, att den skulle sakna förmögenhetsvärde, emedan den »uppväges» av en däremot svarande skuld i form av hyra, synes förf. icke förtjänt av godkännande; en hyresrätt har — särskilt då brist på lägenheter råder — ett värde för sin innehavare, oberoende av om detta »värde» kan förvandlas i pengar. Den bör följaktligen kunna, eventuellt efter skiftesmans beprövande, tilläggas den make, som är i störst behov därav, liksom för övrigt skett med en arrenderätt enligt HD:s avgörande i NJA 1938 s. 422.⁶ På motsvarande sätt lär man

⁵ Jfr nyssnämnda lagrums andra stycke. Se i övrigt K. Prop. nr 212 till 1948 års riksdag s. 31 ff.

⁶ Invändningen är här, att make enligt 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken är berättigad bekomma sådan till hans giftorättsgods hörande egendom, han önskar, men bör knappast tillmätas avgörande betydelse. I förhållandet makarne emellan bör hyresrätten kunna åsättas visst värde, som föranleder, att den make, som ej bekommer den och som kanske därav åsamkas särskilda utgifter, erhåller kompensation i annan egendom.

väl också förfara i praktiken med föremål i ett bo, som hava affektionsvärde. Det är särskilt att observera, att regeln om hyresrätts upptagande vid skifte synes böra tillämpas, även om lägenheten icke varit avsedd för gemensamt bruk, låt vara att den då oftast kommer att tilläggas den make, som bebott den eller eljest haft bruk för den. Däremot blir utvägen att upptaga hyresrätt vid skifte tydligen icke framkomlig i fall, då makarne hava generell äktenskapsförord.

Det är på denna punkt, som en ny lag den 28 maj 1948, vilken dock blott äger provisorisk giltighet, ingriper. Denna lag avser icke att lösa frågan, om hyresrätten är av sådan natur, att den kan utgöra föremål för giftorätt, utan förbigår i stället denna fråga och stadgar, att oberoende av dess lösning bostadslägenhet för makars gemensamma bruk skall vid bodelning eller skifte tilläggas den av makarne, som har största behovet därav, och detta även om den klart utgör enskild egendom — exempelvis genom äktenskapsförord. Lagens tillvägagångssätt att öppet peka på tvistigheten hos en rättsfråga är ganska enastående i svensk lagstiftning.

Erinras bör, att ingåendet av hyresavtal i svensk rätt icke räknas till sådana rättshandlingar, som ena maken med förpliktande verkan för andra maken äger ingå enligt 5: 12 nya giftermålsbalken. Hyreslagstiftningskommittén⁷ hade föreslagit ändring härvidlag, men departementschefen avböjde denna ändring under motivering, »att hyresavtals ingående synes ock vara av den ekonomiska betydelse, att det måste anses betänkligt att låta en så viktig åtgärd av ena maken binda den andre»⁸. Icke heller kan hyresrätt jämföras med sådana lösörens, som make enligt 6: 5 nya giftermålsbalken ej äger avhända sig utan andra makens samtycke.

⁷ Hyreslagstiftningskommittén s. 149.

⁸ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 43.

Den upplåtande kontrahenten behöver icke vara ägare till huset, utan hyresreglerna avse även upplåtelse i andra hand från en hyresgäst, något som är vanligt vid uthyrning av möblerade lägenheter. En upplåtelse i andra hand plägar 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 »underhyresgäst» svarar i sin tur i förhållande till den ursprunglige hyresgästen på samma sätt som denne i förhållande till husägaren. Med latinska termer brukar man beteckna denne senare såsom »locator» och den ursprunglige hyresgästen såsom »conductor», varvid parterna vid andrahandsupplåtelsen erhålla beteckningarna »sublocator» och »subconductor». 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.

*Upplåtelse i
andra hand.*

Av vikt är jämväl att draga gränsen mellan hyra och arrende inbördes. 1907 års bestämmelser upptogo i detta hänseende i 3 kap. 31 § den 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»,

*Hyra och
arrende.*

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».⁹

Arrendeutredningen har i sitt betänkande av år 1938¹ i visst avseende riktat en 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 det upplåttna 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 enquête, 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

⁹ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 229.

¹ Arrendeutredningen s. 278 ff.

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 draga ifrågavarande gräns med hänsyn till den omständigheten, huruvida 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 känneteckna jordbruket såsom näring» — att den ifrågavarande bestämmelsen skulle ändras sålunda, att såsom 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 inskräpa, att jordbruksarrende städse skulle anses förhanden, då »egentligt jordbruk» föreläge, 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».² 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; genom 1939 års hyreslagstiftning

² K. Prop. nr 346 till 1943 års höstriksdag s. 199.

hade ingen saklig ändring gjorts i förevarande stadgande, som då emellertid införts i 3 kap. 2 §. Trädgårdsodling i och för sig hänföres alltså under jordbruksarrende; endast då upplåtelsen därav är av mindre omfattning och avser även hus, bliva hyresregler tillämpliga.³ Och vad angår gränsen mellan jordbruksarrende och hyra, skall mindre hänsyn tagas till kontrahenternas beteckning av avtalet än till objektiva omständigheter.⁴

Ovannämnda fakta hava här framdragits såsom utgörande tolkningsdata beträffande ifrågavarande stadgande. Det faller genast i ögonen, att stadgandet är synnerligen litet upplysande såväl i sin tidigare som sin nuvarande lydelse. Att draga gränsen mellan arrende och hyra efter den beteckning parterna givit sitt avtal, såsom lagberedningen föreslog, måste numera efter nya hyreslagstiftningens ikraftträdande, även vad angår lägenhetsarrende, anses mindre tilltalande också »ur allmän synpunkt» på grund av alla de tvingande regler, varmed denna lagstiftning skyddar en hyresgäst; genom att beteckna avtalet såsom arrendeavtal skulle möjlighet öppnas att kringgå dessa regler. Även den nya arrendelagstiftningen har visserligen infört åtskilliga för upplåtaren tvingande regler, men härvid rör det sig framför allt om vissa slag av jordbruksarrenden, nämligen sådana, som upplåtits av bolag eller därmed jämställda rättsobjekt och som av sociala skäl försetts med tvingande regler, vad angår arrendetid och upplåtarens skyldighet att hålla byggnader i stånd. Den ändring, som 1943

³ K. Prop. nr 346 till 1943 års höstriksdag s. 114, 142 och 209. Jfr Skarstedt-Ekberg-Anderberg, Arrendelagstiftningen av år 1943, s. 14, och Holmbäck i SvJT 1946 s. 682.

⁴ Om upplåtelsen skulle avse en s.k. kolonilott med tillhörande stuga, i vilket fall även gränsdragning mellan hyra och arrende kan bli aktuell, torde arrende (lägenhetsarrende) föreligga. Jfr SvJT 1941 rf s. 19 om gränsen mellan jordbruks- och lägenhetsarrende.

genomförts i stadgandet, har avsett att inskräpa vikten av att uppmärksamma sådana fall, som rätteligen böra hänföras till kategorien 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. Det hade säkerligen varit lyckligare, att åtminstone några hållpunkter för gränsdragningen angivits i lagen.

Avslutningsvis må uppmärksamhet ägnas vissa korttids-*Vissa korttids-*
avtal. Att en upplåtelse endast skall räcka under en kort tid *avtal.* synes i och för sig icke utgöra något skäl att fränkänna nyttjanderätten karaktären av helnyttjanderätt. Sålunda får hyresavtal anses föreligga även vid upplåtelse av lokal för ett visst sammanträde⁵ eller — för att hämta exempel från s. k. intermittenta avtal — vid upplåtelse av en tennishall en timme i veckan. Även då en helnyttjanderätt »uppdelas», såsom då två läkare dela praktikvåning med mottagning för den ene på förmiddagarna och för den andre på eftermiddagarna, får varderas nyttjanderätt betraktas såsom en hyresrätt.⁶

⁵ Hyresrådets utslag 28 oktober 1946 AF 445.

⁶ Hyresrådets utslag 17 september 1947 EB 375.

KAP. III.

Om hyresavtals ingående.

*Allmänna
regler.*

Om formen för hyresavtal innehåller 1 § det stadgandet, att »avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot lega, skall upprättas skriftligen, där ej lägenheten upplåtes för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, hyresvärden och hyresgästen annorlunda åsämjas».

För att muntligt avtal utan vidare skall äga giltighet, kräves sålunda en hyrestid understigande ett år. Med avtal å bestämd hyrestid, som understiger ett år, få jämföras avtal, som ingåtts tills vidare utan bestämd uppsägningstid, detta därför att sådana avtal under alla förhållanden enligt 5 § kunna uppsägas till en tidpunkt, som infaller inom ett år. Jämförda äro ytterligare tillsvidareavtal med uppsägningstid, som understiger ett år.¹ Men slutligen jämföras därmed också vissa avtal, vid vilka hyrestiden är endast relativt bestämd, nämligen avtal i beroende av villkor, där villkoret uppenbarligen kommer att uppfyllas inom ett år. Är detta vid tiden för avtalsslutet osäkert, kräves skriftlig form eller åsämjande om undvarande av dylik form. Huruvida villkoret verkligen inträffar inom ett år, äger ingen betydelse. Såsom typiskt exem-

¹ Så kan knappast anses vara fallet med avtal, som slutas precis vid månadsskiftena september—oktober eller mars—april med uppsägningstid till fardag, som infaller efter sex månader.

pel på en relativt bestämd tid, som understiger ett år, brukar anges en riksdagsperiod.

Då avtal ingåtts för tid, understigande ett år, med förbehåll om rätt för någondera kontrahenten att ensidigt förlänga avtalet, så att den sammanlagda hyrestiden kan komma att överstiga ett år, blir avtalet icke mot medkontrahentens bestridande utan vidare giltigt. Då däremot avtalstiden bestämts till tid, överstigande ett år, men någondera kontrahenten har rätt att ensidigt uppsäga avtalet till tidpunkt, som infaller inom ett år, torde denne kontrahent vara utan vidare bunden av avtalet. På samma sätt bör kontrahent vara bunden av avtal, som ingås på tid understigande ett år, men som genom underlåten uppsägning från hans sida kan komma att förlängas till tidpunkt, som infaller längre fram. Om i de båda sistnämnda fallen avtalet vid underlåten uppsägning på grund av sina bestämmelser kan komma att gälla under en sammanhängande tid av minst ett år, blir skriftlig form nödig.

Därest hyrestiden icke understiger ett år, kräves enligt här berörda stadgande för giltigheten av muntligt avtal, att hyresvärden och hyresgästen särskilt åsämjas om giltigheten. Detta åsämjande behöver dock icke ske uttryckligen, utan det räcker med att det framgår av omständigheterna. Några rättsfall skola här angivas. I NJA 1933 s. 321 var det hyresvärden, som påyrkade giltigheten av ett muntligt avtal på grund av åsämjande därom. Sådant åsämjande ansågs i detta fall framgå därav, att hyresgästen låtit föra möbler till lägenheten, valt tapeter och gått i författning om indragande av telefonledning dit. I NJA 1939 s. 529 var det återigen hyresgästen, som påyrkade giltigheten av en upplåtelse av ett rum utöver det antal, som hyresvärden låtit honom inflytta i. Hyresgästen, som övertagit en damfrisering av en tidigare hyresgäst, gjorde gällande, att hyresvärden efter förhandlingar till honom upp-

låt it samma antal rum, som den tidigare hyresgästen förhyrt enligt kontrakt. I detta fall ansågs ej visat, att parterna enats om avstående från krav på skriftligt avfattande av avtalet, utan det ansågs snarare framgå, att parterna förutsatt, att skriftligt kontrakt skulle upprättas. Hyresavtal ansågs ej ha kommit till stånd. Fallets prejudicerande betydelse är dock ringa. I målet synas ha förelegat särskilda omständigheter, nämligen förhandlingar mellan hyresvärden och den nye hyresgästen, vilka medfört, att åsämjande om avtalets bindande verkan måste anses uteslutet. Rättsfallet säger därför intet om huruvida man kan ställa lindrigare krav för att anse ett sådant åsämjande vara styrkt, då det redan föreligger ett skriftligt kontrakt mellan hyresvärden och en tidigare hyresgäst, i vars ställe en annan vill inträda. Å andra sidan kan man på grund av de särskilda omständigheterna icke heller utläsa, att i ett dylikt fall kraven på bevisning om åsämjande skulle vara strängare än i andra fall; det förhållandet, att det tidigare avtalet klätts i skriftlig form, skulle ju eljest kunna tyda på att hyresvärden icke vill låta sig åtnöjas utan skriftligt kontrakt.

I anslutning till nyssnämnda rättsfall kan möjligen diskuteras, huruvida formkravet skall anses äga större betydelse i fråga om hyresvärdens än i fråga om hyresgästens prestation, något som i praktiken måhända skulle medföra, att större krav böra ställas på bevisning beträffande »åsämjande», då hyresvärden bestrider avtalets giltighet med hänsyn till formföreskriften, än då hyresgästen gör detta. Något uttalande av intresse för denna frågas avgörande återfinnes icke i lagens förarbeten, varken i motiven till stadgandet om hyresavtals form eller i motiven till det ursprungligen överensstämmande stadgandet om formen för arrendeavtal. Beträffande det senare säges endast: »Vikten av de intressen, vilka här äro i

fråga, bjuder att för rättsförhållandet lägges en så vitt möjligt säker och oomtvistlig grund.»² Under sådana förhållanden finnes knappast anledning bedöma formkravet strängare beträffande den ene kontrahentens prestation än beträffande den andres.³

Därest en av kontrahenterna i hyresavtalet i fall, då detta är giltigt redan efter muntlig överenskommelse, invänder, att han icke betraktat sig såsom bunden därav, enär han trots skriftlig form vara nödvändig, torde han i allmänhet icke hava framgång därmed, eftersom villfarelsen här oftast är av rättslig natur; endast då hyrestiden är ställd i beroende av villkor och kontrahenten exempelvis utgått ifrån att villkoret icke kommer att inträffa inom ett år, blir den av faktisk natur. Undantagsfall, då en villfarelse av rättslig natur bör kunna med framgång åberopas, torde förnämligast inträffa vid rent dolöst uppträdande från medkontrahentens sida.

Ett problem, omvänt det nyss berörda, kan uppstå, såtillvida som kontrahent kan utgå från att ett muntligen tillkommet avtal är utan vidare giltigt, medan det i själva verket kräver skriftlig form.⁵ Dessa fall äro för övrigt mera praktiska än de förut nämnda. Icke heller en rättsvillfarelse av detta slag bör i princip med framgång kunna åberopas. Det kan ju emellertid förhålla sig så, att rättsvillfarelsen framkallats av medkontrahenten, och därvid må observeras, att i ett sådant fall som hyreslagens formregel — där redan »åsämjande» upp-

² Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 91.

³ Jfr även rättsfallen NJA 1941 A 235, 1943 A 21 och 1943 A 159, där åsämjande mot hyresvärdas bestridande ansågs föreligga och NJA 1944 A 238, där åsämjande mot hyresgästs bestridande icke ansågs styrkt. Se också NJA 1931 s. 623, där det betonats, »att parterna där- efter enats om att med upprättande av det nya avtalet skulle anstå». Jfr UfR 1945 s. 290.

⁵ Jfr Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, s. 59 ff.

häver ogiltighet på grund av bristande iakttagande av formkravet — större anledning finnes att lägga vikt vid medkontrahentens uppträdande såsom indicerande ett godtagande från dennes sida av en formlös utfästelse. I enlighet med svensk rättspraxis rörande fastighetsöverlåtelse och i överensstämmelse med vad som torde få anses gälla vid ogiltighet på grund av formfel i allmänhet, läser skadeståndspåföljd kunna inträda för medkontrahent, som svikligen framkallat misstag angående formen eller lämnat felaktiga uppgifter om formens nödvändighet och möjligen också för en medkontrahent, som underlåtit lämna uppgifter om formkrav, det sistnämnda t. ex. då medkontrahenten besitter långt större erfarenhet i fråga om hyresavtal än sin motpart, exempelvis såsom ägare av stora fastighetskomplex, och även givit denne sken av att vara särskilt »hemma på området».

Den som vill göra gällande, att avtal ingåtts muntligen med hyrestid, som icke understiger ett år, har givetvis att bevisa såväl avtalets innehåll som åsämjande mellan kontrahenterna.⁶

⁶ Walin, Den nya hyreslagen, s. 15, not 9, har gjort anmärkning mot Ahlmarks uppfattning, Den nya hyreslagstiftningen, s. 32, att den som »till sin fördel vill åberopa att avtalet haft ett visst innehåll» i allmänhet måste styrka riktigheten av sitt påstående. Walin anmärker härtill, att om hyresgästen vill åberopa, att avtalet haft visst innehåll i den meningen, att hyresgästen uppger hyran vara lägre än hyresvärden yrkar, det åligger hyresvärden att vederlägga uppgiften. Den situation, Walin här har för ögonen, torde vara, att hyresvärden yrkar största möjliga hyra vid ett muntligt avtal, medan hyresgästen invänder, att hyran bestämts i avtalet. I ett dylikt fall skulle hyresvärden med analogislut från vad som får anses gälla vid köp (jfr köplagens 5 §) ha bevisbördan. Vad som bör framhållas med anledning av båda dessa uttalanden, är, att vid tvist om förefintligheten och innehållet av ett hyresavtal, allmänna regler inom bevisrätten för tolkning av avtal böra komma till användning, och att anledning saknas uppställa särregler i förevarande fall.

Genom den nya hyreslagstiftningen av år 1939 har i 1 § *Ändring och tillägg.* införts en bestämmelse om att ändring eller tillägg i hyresavtal, som upprättats skriftligen, skall antecknas å handlingen, om endera kontrahenten så begär.

Ifrågavarande bestämmelse aktualiserar till en början frågan, när överhuvud taget en överenskommelse mellan kontrahenterna blott har karaktären av ändring eller tillägg i deras tidigare avtal och när den bör betraktas såsom ett helt nytt avtal. Denna fråga har för övrigt en betydelse, som sträcker sig väsentligt längre än till tolkning av här ifrågavarande stadgande i 1 §. Frågan är av vikt t. ex. för spörsmålet om preskription inträtt, och även för många andra speciella fall; från rättspraxis kan blott här såsom exempel, hämtat från arrendeområdet, nämnas frågans betydelse för tillämpning av olika bestämmelser enligt ecklesiastik boställsordning.⁷

För rättsförhållandet mellan kontrahenterna kan det till en början ofta vara av stor vikt att avgöra, huruvida ett helt nytt avtal föreligger, vilket måhända strukit ett streck över de förpliktelser, som förelegat enligt ett äldre avtal. Det må dock observeras, att frågan om sådana förpliktelser bortfall ofta måste bedömas med hänsyn till varje särskild förpliktelse för sig och därför icke alltid erbjuder generellt intresse.⁸

Det bör emellertid anmärkas, att frågan om ändring eller helt nytt avtal skall anses föreligga, också får särskild betydelse beträffande rättsförhållandet till tredje man. Ett nytt avtal äger nämligen giltighet mot ny ägare av fastigheten redan under de blotta förutsättningarna, att hyresgästen på

⁷ Se sålunda NJA 1946 s. 201, där s. k. automatisk förlängning av arrendeavtal enligt 2 § andra stycket arrendelagen, motsvarande 6 § hyreslagen ansetts medföra, att ny upplåtelse kommit till stånd. (Jfr NJA II 1944 s. 309.) Jfr också NJA 1938 s. 489 nedan i texten s. 32.

⁸ Jfr NJA 1944 s. 216 angående reparationsskyldighet, som överenskommit i äldre avtal.

grund av skriftligt kontrakt tillträtt lägenheten, medan en ändring i ett skriftligt avtal har giltighet först, då den kommit till nye ägarens kännedom eller antecknats å fastighetsägarens kontraktsexemplar (28 §). Då helt nytt avtal skall anses föreligga, kan därför lätt den situationen uppstå, att ny ägare till fastigheten blir bunden på grund av förbiseende av gällande nytt hyreskontrakt, medan han knappast löper motsvarande risk, då endast ändring i det äldre avtalet är förhanden; det händer nämligen ofta i förra fallet, att den tidigare fastighetsägaren vid överlåtelsen av fastigheten förevisar ett äldre kontrakt med samma hyresgäst i stället för det senaste.

Exempel utgöra rättsfallen NJA 1911 s. 395 och 1938 s. 489. I det förra fallet förelåg otvivelaktigt ett nytt avtal, men frågan löstes här i en för den nye fastighetsägaren gynnsam riktning tack vare den omständigheten, att det nya kontraktet vid tiden för överlåtelsen ännu ej trätt i tillämpning, i det att hyrestiden enligt detsamma skulle taga sin början först efter överlåtelsen. Den nye ägaren ansågs följaktligen obunden därav. I NJA 1938 s. 489 hade en bestämmelse om automatisk förlängning vid underlåten uppsägning av ett hyreskontrakt ändrats sålunda, att förlängningstiden satts till fem år i stället för tidigare bestämda ett år. Denna ändring hade antecknats å hyresgästens exemplar men icke å hyresvärdens. Här ansågs den nye fastighetsägaren bunden, trots att han icke erhållit kännedom om ändringen, och med den motiveringen, att nytt hyresavtal föreläge. Det intressanta är här fastslåendet av att en förlängning av hyrestiden medför, att nytt avtal skall anses ha kommit till stånd. Mot denna uppfattning i och för sig torde icke vara något att erinra. Men resultatet i det speciella fallet är onekligen ganska häpnadsväckande: den nye ägaren blir bunden av ett helt nytt hyresavtal men skulle icke ha blivit det av vad som blott anses såsom ändring i det ursprungliga

avtalet. Detta är en för honom mycket sträng ståndpunkt. Korrektivet mot ett dylikt resultat synes dock icke ligga i en ändrad åskådning om, när ett nytt avtal skall anses föreligga, utan i stället i en ändring eller mera förnuftig tolkning av 28 §; trots att nytt avtal förelåg, kunde skäl ha förefunnits att anse nye ägaren obunden därav, då hyresvärden ej bekommit avtalet skriftligen genom påteckning å hans kontraktsexemplar eller eljest.

Vad beträffar gränsen mellan nytt avtal och blotta ändringen i ett tidigare avtal, har man alltså att fasthålla, att en förlängning av hyrestiden, för vilket kräves ömsesidig överenskommelse mellan kontrahenterna, blir att betrakta såsom ett nytt avtal. Detsamma torde få anses vara fallet med en automatisk förlängning av ett hyreskontrakt, som sker med stöd av en bestämmelse i kontraktet, att underlåten uppsägning från någondera sidan skall medföra dylik förlängning eller med automatisk förlängning enligt den legala regeln i 6 §.⁹ Har en kontrahent rätt till ensidig förlängning av avtalet, kan däremot icke nytt avtal anses uppstå.¹ Har ett ursprungligt hyresavtal ändrats i det avseendet, att objektet för avtalet gjorts större, t. ex. då en lägenhet utökats med flera rum, lär väl också ett nytt avtal få anses vara förhanden beträffande de nytillkomna utrymmena, förutsatt att dessa icke äro att betrakta såsom bihang till den egentliga lägenheten, exempelvis källare eller vindskontor. Ändring beträffande hyresbelopp under löpande hyrestid lär däremot ej konstituera nytt avtal.

Med hänsyn till 1 § får frågan om nytt avtal eller tillägg till det tidigare avtalet skall anses föreligga, även betydelse i det avseendet, att vardera kontrahenten i senare fallet men icke i förra är berättigad påfordra, att anteckning göres å ett

⁹ NJA 1946 s. 201. Jfr NJA 1943 A 21.

¹ Jfr rättsfall i UfR 1939 s. 611.

tidigare upprättat skriftligt kontrakt. Dylig anteckning skall avse båda kontraktsexemplaren. Är det fråga om helt nytt muntligt avtal, torde en kontrahent icke på detta sätt vara berättigad påfordra avtalets fixerande i skrift, och detta har då främst till påföljd, att han icke kan erhålla skydd mot tredje man genom inteckning eller tillträde av lägenheten.

Beträffande den bindande karaktären av en ändring eller ett tillägg till det ursprungliga hyresavtalet uttalar hyreslagstiftningskommittén, att »det torde icke vara tvivel underkastat, att spørsmålet härom bör bedömas efter samma grunder som gälla beträffande själva hyresavtalet, så att följaktligen villkoret eller jämkningen blir bindande, om parterna varit överens att skriftlig avfattning ej skulle tarvas». ² Det bör härvidlag givetvis observeras, att frågan, huruvida tillägg eller ändring, som överenskommes muntligen, är utan vidare giltigt, måste bedömas efter den återstående hyrestidens längd; understiger denna exempelvis ett år, är det utan vidare giltigt.

En särskild fråga blir att avgöra, när åsämjande om avstående av skriftlig form skall anses föreliggande beträffande ändring eller tillägg till hyresavtal. Stundom intages den ståndpunkten, att i fråga om flertalet tillägg till hyresavtal utan vidare måste antagas, att parterna varit ense om avstående av skriftlig form. ³ En dylig ståndpunkt synes dock förf. alltför liberal. Om det ursprungliga hyresavtalet ingåtts muntligen och äger giltighet på grund av kontrahenternas åsämjande om avstående från skriftlig form, finnes givetvis all anledning att presumera dyligt åsämjande även i fråga om senare gjorda tillägg. Men om det ursprungliga avtalet grundar sig på skrift-

² Hyreslagstiftningskommittén s. 139.

³ Walin, a. a., s. 16. Jfr Ahlmark, a. a., s. 33 (Den senare synes icke, såsom Walin, a. a. I. uppl., uppger, vara »överensstämmande», d. v. s. intaga en dylig ståndpunkt).

ligt kontrakt, torde en sådan presumtion icke utan vidare äga fog för sig. Tvärtom kunde man på grund av det ursprungligen skriftliga avtalet vilja draga den slutsatsen, att kontrahenterna i sitt hyresförhållande icke avsett att vara bundna annorledes än skriftligen.

Gäller det mindre betydande eller för kort tid gällande tillägg till ett avtal, exempelvis en hyresvärdens utfästelse att omtapetsera rum och möjligen också insättande av kylskåp eller elektrisk spis eller inläggande av korkmattor, lär väl en sådan slutsats icke vara berättigad. Gäller det åter mera betydande omändringar i en lägenhet, torde skriftlig form böra iakttagas, om »åsämjande» ej särskilt kan styrkas. Exempel utgöra i senare fallet inläggande av värmeledning eller vatten och avlopp. I praktiken ha upplåtelser av vindskontor o. d. vållat tvistigheter. Sådana upplåtelser torde vara bindande, även om de ej omnämnas i kontrakt.

Beträffande utfästelser från hyresgästens sida lär det icke vara för djärvt att påstå, att — även om det icke kan sägas, att formkravet främst tillkommit i hyresvärdens intresse — anledning saknas att lika strängt hålla på formkravet, när det gäller utfästelser om bränsletillägg och dylika mindre ändringar, däremot icke i fråga om avsevärt höjd hyra etc. Rättspraxis' ståndpunkt, exempelvis i fråga om muntliga sidouppgörelser vid fastighetsköp, kan här bringas i åtanke.⁴

Det ifrågasattes vid den nya hyreslagstiftningens tillkomst en föreskrift om att i hyresavtal skulle tydligt angivas, på vilka punkter dess innehåll avveke från lagens regler. Någon lagbestämmelse härom tillkom dock icke, i motsats till vad fallet var i Danmark och Norge.⁵ Anmärkas må, att tryckta formu-

⁴ Jfr Undén, II, s. 151 ff, och Karlgren i SvJT 1937 s. 392.

⁵ Hyreslagstiftningskommittén s. 139 och 177 ff, dansk och norsk

lär till normalkontrakt tillhandahållas genom det allmännas försorg genom K. Socialstyrelsen. Därjämte tillhandahålla fastighetsägareföreningar på de flesta större orter formulär till hyreskontrakt. Före nya hyreslagstiftningens ikraftträdande innehöllo ifrågavarande kontraktsformulär ofta en mångfald föreskrifter, som hyresgästerna till följd av lagens till deras förmån tvingande regler icke behövde efterleva. I nyare kontraktsformulär synes man i allmänhet ha lagt sig vinn om att utmönstra dylika regler och i stället endast avtrycka lagens regler jämte särskilda s. k. ordningsregler, vilkas åsidosättande dock icke kan föranleda hyresrättens förverkande för hyresgästen med mindre iakttagandet därav i något särskilt fall skulle vara av synnerlig vikt för hyresvärden i enlighet med vad 32 § föreskriver.

lag § 5. Det kan nämnas, att dessa lagar föreskriva skriftlig form, om någon av parterna kräva det (Se Ussing, Enkelte Kontrakter s. 34 ff).

KAP. IV.

Om hyrestiden.

Om hyrestid giva §§ 3—6 vissa supplerande bestämmelser. *Maximitider.*
Man har beträffande dem givetvis att fasthålla, att hyrestiden i första hand bestämmes genom kontrahenternas avtal.

§ 3 ger beträffande hyresavtal en supplerande regel till 1 kap. 1 § nyttjanderättslagen. Detta stadgande innehåller den jämväl ur allmänt ekonomisk synpunkt motiverade regeln, att nyttjanderättsavtal beträffande fastighet inom stadsplan eller jord, som hör till tomt i stad eller därmed jämförlig ort, icke, frånsett tomträttsupplåtelse, är bindande utöver tjugofem år och, beträffande övriga fastigheter, icke utöver femtio år eller, i senare fallet, också på nyttjanderättshavares livstid. Denna bestämmelse gäller icke upplåtelse från kronan, upplåtelse till gravplats och upplåtelse under vägrätt, allt enligt 1 kap. 8 §.

Här ifrågavarande § 3 föreskriver nu, att om ovannämnda maximitider överskridits och någon av kontrahenterna på denna grund vill frånträda avtalet, detta frånträdan ska ske efter uppsägning i vederbörlig ordning. Detta betyder, dels att bestämmelsen om uppsägningsförfarandet i 36 § med hänvisning till 2 kap. 38 § skall tillämpas, och dels att lägenheten enligt 37 § skall avträdas å tid, som i 5 § stadgas för varje särskilt fall och beror av den tid, för vilken hyra beräknas.

Ifrågavarande uppsägning kan naturligtvis ske i så god tid före maximitidens utlöpande, att lägenheten kan avträdas å den första därefter infallande dagen, till vilken uppsägning

kan ske enligt 5 §. Praktiskt sett rör det sig här alltid om att lägenheten skall avträdas å fardag, och i detta fall kan följaktligen lägenheten endast om hyresavtalet slutits precis å en fardag och uppsäges senast tre månader före maximitidens utlöpande komma att avträdas precis å dagen därför; i allmänhet kommer avträdan det att ske senare. Exempel härpå utgör NJA 1944 s. 28, där maximitiden för ett arrendeavtal utgick den 7 sept. 1942 och uppsägning skedde ett år före denna tids utlöpande men fastighetens avträdan de fastställdes till den 14 mars 1943.

Att i ett hyresavtal överenskomma om längre uppsägnings- tid än vad 37 § med hänvisning till 5 § stadgar, bör icke heller, såvitt det kan inkräkta på lagens tvingande regler om maximitid, få anses bindande. Vidare kan icke en överenskommelse i avtalet om automatisk förlängning vid underlåten uppsägning av det slag, som plägar stadgas i de flesta hyresavtal i städerna, vara bindande efter maximitidens utgång. Det skulle visserligen i detta fall kunna göras gällande, att förlängningen grundade sig, icke på det ursprungliga avtalet utan på den tysta överenskommelse, som kan sökas bakom den uteblivna uppsägningen strax före maximitidens utgång, men i betraktande av att det ursprungliga avtalet här ändock ytterst måste ses såsom orsak till förlängningen, torde ett sådant betraktelsesätt vara väl konstruktivt.¹ Såsom ett belägg för denna ståndpunkt kan kanske också åberopas NJA 1921 s. 158, enligt vilket rättsfall stadgandet om tyst förlängning av arrendeavtal i 2 kap. 2 § vid arrendators kvarsittande efter arrendetids utgång (vilket i fråga om hyresavtal motsvaras av 3 kap. 6 §) icke ansågs tillämpligt, då nyttjanderätten upphört på grund av maximitidens utlöpande.

¹ Walin, a. a., s. 24. Jfr Skarstedt, a. a., s. 169.

Den grundläggande bestämmelsen om hyrestid innehålles i 5 §. Denna bestämmelse fastsätter vissa legala uppsägnings-tider, efter vilka hyresförhållandet skall upphöra, för den händelse kontrahenterna ej annat bestämt. Observeras bör följaktligen, att kontrahenterna äga makt själva bestämma avtalstiden. Detta kan ske absolut eller relativt, d. v. s. intill dess viss händelse inträffar, såsom hyresgästens död, 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 också, särskilt i städerna, att ett hyresavtal ingås på absolut bestämd tid, vanligen ett år, med förbehåll om automatisk förlängning, vanligen också på ett år, därest uppsägning icke sker viss tid före avtalets utlöpande. Har ej dylik förlängning stadgats utan endast bestämd tid fixerats, behöves givetvis icke någon uppsägning för att bringa avtalet till upphörande vid hyrestidens utgång, ett förhållande, som ofta är okänt för allmänheten.

Är hyrestiden ej alls bestämd, d. v. s. har avtalet ingåtts tills vidare, skall hyresavtalet upphöra efter uppsägning. Har ej uppsägningstid avtalats, skall i detta fall liksom eljest, då avtalet skall upphöra efter uppsägning utan bestämd uppsägningstid, de tider tillämpas för lägenhetens avträdande, som närmare omnämnas i stadgandet i 5 §. Dessa tider rätta sig efter den period, för vilken hyran beräknas, väl att märka icke efter den period, för vilken hyran betalas. Sålunda har i NJA 1913 s. 134 hyran för en lägenhet, som uthyrdes »mot en årlig hyressumma av 350 kronor, som med $\frac{1}{12}$ skulle betalas vid varje månads slut under hyrestiden», ansetts beräknad för år.

Det faktum, som sålunda är avgörande för uppsägnings-tidens längd — tiden för hyrans beräkning — har rättslig

betydelse endast för denna fråga, om man bortser från frågan om sättet för uppsägning enligt 36 §. Många hyresgäster fästa emellertid säkerligen knappast någon uppmärksamhet vid den tid, för vilken hyran beräknas, utan i stället så mycket mera vid den tid, för vilken den betalas. Anledningen till regeln torde ha varit, att man velat bibehålla den längre uppsägningstiden för flertalet omöblerade lägenheter, som hyras direkt av fastighetsägaren, och därför icke velat fastställa betalningsterminen såsom avgörande för uppsägningstiden; enligt en nyinförd tvingande regel i 21 § har för övrigt betalningsterminen förkortats för mindre lägenheter, och det vore ju föga lämpligt, om en sådan regel finge vidare räckvidd. I de flesta tryckta formulär till hyreskontrakt fixeras en »årlig» hyra, oberoende av betalningstermin, och det är då utan vidare klart, att längre uppsägningstid skall gälla, i den mån icke särskild bestämmelse om uppsägningstiden finnes, vilket dock oftast är fallet. Erkännas måste emellertid, att det legala bestämmandet av uppsägningstiden efter den termin, för vilken hyran »beräknas», icke anknyter till ett för lekmannen så lätt konstaterbart faktum, som man bör kräva av en dispositiv regel. Då man vid uppgörande av hyreskontrakt har att bestämma tid, för vilken hyran skall beräknas, har man främst just att taga hänsyn till den uppsägningstid, man vill införa, varför den ifrågavarande anknytningspunkten är skäligen meningslös.

Beträffande längden av de ifrågavarande uppsägningstiderna i varje särskilt fall må här endast hänvisas till lagtextens regler. Anmärkas bör, att den supplerande bestämmelsen om 14 dagars uppsägningstid för det fall, att det icke kan fastställas, för vilken period hyran beräknas, enligt hyreslagstiftningskommittén avsetts att få betydelse »då — vid ett rent hyresförhållande vederlaget är satt att utgå i arbete eller annan tjänstbarhet samt då — vid arbetsavtal — tjänstebostad ingår

i arbetstagarens löneförmåner och särskilt hyresavtal slutits angående denna».²

Det kan väl dock dragas i tvivelsmål, huruvida icke i sista fallet — då alltså arbetsavtal kombinerats med hyresavtal — parterna i allmänhet få anses ha avsett, att hyresavtalet vid uppsägning skall tilländalöpa samtidigt med arbetsavtalet, om detta också uppsäges. Stundom plägar för övrigt direkt avtalas, att uppsägning av det ena avtalet också skall medföra uppsägning av det andra. I detta sammanhang bör erinras, att hyreslagstiftningskommittén i sina motiv framhållit vissa tvingande regler, som föreslagits i ett år 1935 framlagt betänkande med förslag till lag om arbetsavtal och som stadgade, att kortaste uppsägningstid i här berörda fall skulle vara 14 dagar och att hyrestid ej finge bestämmas med hänsyn till arbetsavtals bestånd. Detta betänkande har emellertid aldrig blivit upphöjt till lag, och under sådana förhållanden torde i många fall stor anledning finnas att skjuta åt sidan den legala 14-dagarstiden och måhända i större utsträckning än eljest söka fastställa, om parterna ej vid avtalets ingående tänkt sig annan uppsägningstid.

Några speciella fall må här uppmärksammas. Det händer, att hyreskontrakt 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 *egentliga* uppsägningstiden; den senare är i

² Hyreslagstiftningskommittén s. 140. Då ny ägare till fastigheten enligt 28 § hyreslagen eller 133 § utsökningslagen uppsäger avtalet, torde tiden för lägenhetens avträde bestämmas med hänsyn till det avtal, som sålunda upphör att gälla; den i texten nämnda supplerande regeln blir ej här tillämplig.

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.

Under diskussion har vidare varit det fallet, att kontrahenterna väl överenskommit, att avtalet vid underlåten uppsägning eller eljest skall vara förlängt men underlåtit bestämma förlängningstid. Härvid torde man få anse, att förlängningen skall avse samma tid som den ursprungliga hyrestiden, om det rör sig om kortvariga avtal, eljest, att förlängningen skall avse obestämd tid.³

*Beräkning av
uppsägnings-
tid.*

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

Om det rör sig om de vanligast förekommande hyresavtalen, nämligen upplåtelse av omöblerade lägenheter direkt från fastighetsägaren, kommer avträddandet i allmänhet att äga rum å de s. k. fardagarna, till vilka för övrigt den legala regeln i 5 § hänvisar. Dessa fardagar äro som bekant den 1 april och den 1 oktober. I de större städerna ingås emellertid, såsom ovan i annat sammanhang omnämmts, hyresavtal i allmänhet på ett år med förlängning på ett år i sänder vid underlåten uppsägning, och då de flesta kontrakt här tecknas med inflyttning den 1 oktober, har denna dag i praktiken kommit att

³ Därmed överensstämmande Walin, a. a., s. 29 ff. Skarstedt, a. a., s. 176, torde i sitt uttalande framför allt ha de kortare hyrestiderna för ögonen. Jfr SvJT 1940 rf s. 53, där hyresavtal på grund av hyresgästs kvarsittande ansågs förlängt på obestämd tid.

bliva den enda egentliga fardagen, till vilken flyttningarna koncentrerats under normala tider, då bostadsbrist ej råder.

I ett 1938 avgivet betänkande hade 1934 års byggnadsindustrisakkunniga påpekat olägenheter, som detta förhållande medfört, i det att byggnadsverksamheten härigenom blivit mindre kontinuerlig och ävenledes koncentrerad till en del av året. Nämnda sakkunniga påtalade också de olägenheter beträffande svårigheten att erhålla flytthjälp och verkställa nödiga reparationer i lägenheterna, som voro förknippade med det rådande systemet. De sakkunniga föreslogo därför en tvingande regel, att uppsägning skulle kunna äga rum till båda fardagarna, oberoende av vad som härvidlag i hyresavtalet bestämts. Hyreslagstiftningskommittén avvisade emellertid i sitt senare samma år framlagda betänkande de sakkunnigas förslag, under motivering framför allt att detta förslag stode i strid med den genomgående grundsatsen i förslaget till ny hyreslag att trygga hyresgästens besittning till lägenhet.⁴

Detta till trots fann sig departementschefen föranlåten att i propositionen till riksdagen upptaga en bestämmelse på grundval av byggnadsindustrisakkunnigas förslag. Denna bestämmelse, som oförändrad upptagits i lagens 47 §, innebär, att Kungl. Maj:t äger förordna, att inom ort, där flyttningar till och från lägenheter, som uthyras allenast till bostad, årligen förekomma till betydande antal och huvudsakligen äga rum den 1 oktober, hyresavtal om sådana lägenheter må utan hinder av kontrahenternas avtal uppsägas till den 1 april, såframt ej därigenom den avtalade hyrestiden förkortas med mer än sex månader eller den sammanlagda tid, hyresgästen innehaft lägenheten, skulle komma att understiga ett år.

Andra lagutskottet vid 1939 års riksdag framhöll i sitt yttrande över bestämmelsen önskvärdheten av att Kungl.

47 § hyreslagen.

⁴ Hyreslagstiftningskommittén s. 165 ff.

Maj:t före meddelandet av ifrågavarande förordnande måtte söka nå det därmed avsedda syftet på frivillighetens väg genom underhandlingar med fastighetsägare- och hyresgästorganisationer på vederbörande orter.⁵ Bestämmelsen blev sedermera föremål för skarp kritik i riksdagen, där man befarade, att den skulle befämja det nomadiserande mellan olika bostäder, som stundom ägde rum i städerna.⁶ På grund av de sedermera inträffade händelserna i världen och den så småningom framtvängade hyresregleringen med dess tvångsför-längning av hyresavtal till hyresgästernas favör, har bestämmelsen ännu icke kommit till begagnande och torde även under den närmaste framtiden komma att utgöra en död bokstav. De här framdragna omständigheterna vid dess tillkomst torde också mana Kungl. Maj:t till iakttagande av största försiktighet vid meddelande av sådant förordnande som i stad-gandet sägs.

Anmärkas kan, att förbehåll i hyresavtal om längre uppsägningstid än den för det särskilda avtalet normalt gällande fränkannes verkan i fall, då uppsägning sker enligt ifråga-varande stadgande. Detsamma är förhållandet med särskild påföljd av dylik uppsägning, som kan ha stadgats i avtalet. Man har med dessa föreskrifter velat förhindra, att någondera kontrahenten med begagnande av sedvanlig avtalsfrihet skulle försvåra, att medkontrahenten begagnar sig av stadgandet.

*Regler om
uppsägning.*

Om förfarandet vid uppsägning av hyresavtal finnes bestämmelse i 36 §, vilken därvid hänvisar till 2 kap. 38 § om arrendeavtal. Detta stadgande föreskriver skriftlig uppsägning eller uppsägning med vittne, där ej skriftligt erkännande om

⁵ Andra lagutskottets vid 1939 års riksdag utlåtande nr 38 s. 38 ff.

⁶ Jfr reservation av tre utskottsledamöter, anf. utl. s. 45 ff samt Andra Kammarens protokoll nr 38 s. 92 ff med yttranden av hr Holmbäck m. fl.

uppsägningen lämnas; emellertid stadgar 36 § hyreslagen undantag från dessa formkrav, där hyrestiden ej är bestämd och hyran »beräknas» för tid understigande ett fjärdedels år. Ifrågavarande undantagsbestämmelse torde vara tillämplig dels å de rena tillsvidareavtalen och dels å avtal, som ingåtts till dess uppsägning sker, i sådana fall, då icke någon fast maximi- eller minimigräns stadgats för hyrestidens längd. Har ett avtal exempelvis ingåtts på en tid av ett år med förbehåll om rätt till uppsägning till ett tidigare datum, lär undantagsbestämmelsen knappast vara tillämplig, även om hyran skulle beräknas för månad. I lagberedningens motiv till bestämmelsen framhålles, att »vid avtal, vilka avse endast ett rent tillfälligt uppehåll, t. ex. vid förhyrande av rum å ett hotell, det synes obehövt att för uppsägningen fordra iakttagande av viss form».⁷ Man torde härav få draga den slutsatsen, att åt bestämmelsen bör givas begränsad räckvidd.

Det har vidare ifrågasatts, om undantagsbestämmelsen »icke möjligen är att fatta enbart såsom ett undantag från stadgandet i 2 kap. 38 § första stycket».⁸ Då det exempelvis i andra stycket av detta stadgande vid uppsägning gentemot olika slag av juridiska personer hänvisas till 11 kap. 11—19 §§ äldre rättegångsbalken, motsvarande 33 kap. 16—19 §§ nya rättegångsbalken, samt talas om att uppsägning kan ske hos den, som å fastighetsägarens vägnar satts att uppbära hyra, skulle ifrågavarande undantagsbestämmelse icke vara tillämplig. Härtill må blott anmärkas, att då stämning gentemot juridisk person inbegriper anslag av kungörelse, muntlig uppsägning ej kan vara tillfyllest. Säkerligen kan uppsägning ej heller ske muntligen, då den skall verkställas hos kronan, kommun eller annan sådan menighet (jfr 33 kap. 18—19 §§

⁷ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 226.

⁸ Walin s. 184.

nya rättegångsbalken). Däremot synes det icke möta samma betänkligheter att medgiva muntlig uppsägning i fråga om dödsbo, konkursbo eller dylika privaträttsliga juridiska personer; skriftlig handling är icke i dessa fall lika nödvändig för eventuellt vidarebefordrande av meddelande om uppsägningen.

Skriftlig uppsägning.

Då ovannämnda undantagsbestämmelse icke är tillämplig, gäller huvudregeln, att uppsägningen skall vara skriftlig, om vittnen ej närvara. Dylik uppsägning kan översändas med posten eller bud eller också överlämnas av den uppsägande kontrahenten eller hans ombud. Det är icke tillräckligt, att skrivelse *avlämnas* å posten, rekommenderad eller eljest, före uppsägningstidens utgång; den måste ha *kommit* adressaten *tillhanda* dessförinnan. Det kan härvid särskilt diskuteras, huruvida icke t. ex. avlämnandet av avi om en rekommenderad försändelse i god tid innan uppsägningstiden utgår skall anses medföra, att uppsägning vederbörligen skett.⁹ 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 undskylla sig med försummelse härvidlag.

Hyreslagstiftningskommittén hade här intagit den för den uppsägande liberala ståndpunkten, att uppsägning skulle anses behörigen fullgjord i och med att rekommenderad försändelse angående uppsägningen avsänts.¹ Sedan i vissa yttranden över betänkandet invänts, att det vore obilligt, om adressaten sålunda stundom skulle vara skyldig att godtaga en uppsägning, varom han erhöle kunskap först efter det att uppsägningsfristen utgått, bibehöll departementschefen i sin proposition

⁹ Walin, a. a., s. 179 ff och 204 ff.

¹ Hyreslagstiftningskommittén s. 142.

till riksdagen tidigare gällande bestämmelser.² Detta förhållande behöver väl i och för sig icke utgöra någon anledning att icke godtaga en uppsägning, varom avi utfärdats i god tid före uppsägningsfristens utgång, men säkerligen torde den ståndpunkten här förtjäna företräde, att emottagaren — därest han icke är oanträffbar och de särskilda reglerna härom skola tillämpas — bör äga kännedom om åtgärden, för att denna skall anses fullbordad. Är han exempelvis bortrest, och härigenom ej fått vetskap om avin, kan uppsägningen ej anses fullbordad. Däremot kan möjligen så anses fallet, om mottagaren under längre tid med avsikt underlåtit avhämta en rekommenderad försändelse, varom han erhållit avi och vars innehåll han misstänkt.³

I princip torde det därför vara erforderligt, att mottagaren inom fristen bevisligen skall ha erhållit kännedom om ett skriftligt meddelande från den uppsägande parten angående uppsägningen, såvida ej vittnen begagnas. Anmärkas kan, att rättspraxis beträffande uppsägning ganska rigoröst hållit på

² K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 47.

³ På grund av den nuvarande hyresregleringen är det än mer viktigt, att mottagaren erhåller verklig kännedom om uppsägningsåtgärderna. Framställning om ogiltigförklarande av uppsägning enligt hyresregleringslagen skall ju nämligen enligt dess 7 § göras inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen tydligt meddelande, att han icke önskar låta honom kvarbo. En uppsägning till avflyttning bör följaktligen göra hyresgästen uppmärksam på denna omständighet. I detta sammanhang kan omnämnas hyresrådets utslag den 19 februari 1949 ID 1419. Här hade uppsägningen under hyresgästs bortovaro för sommarvistelse meddelats person, som under denna tid bodde i lägenheten; det klargjordes därvid, att uppsägningen avsåge avflyttning. Uppsägningen hade därjämte i rekommenderad skrivelse avsänts till hyresgästen under lägenhetens adress. Den rekommenderade skrivelserna blev aldrig avhämtad utan återgick till avsändaren. Hyresrådet ansåg icke, att hyresgästen genom dessa åtgärder erhållit tydligt meddelande, att han uppsagts till avflyttning.

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

Muntlig uppsägning.

I stället för överlämnande av en skriftlig handling från den uppsägande kunna två vittnen begagnas och uppsägningen ske muntligen. Det är härvid nödvändigt med två personers närvaro, och det räcker ej, såsom vid delgivning av stämning, med närvaro av en stämmingsman.

Fullmakt.

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 framgår av att dylik uppsägning kan översändas med posten. Garantien mot missbruk får här anses ligga i kravet på egenhändigt undertecknande av uppsägningshandlingen. Liksom i allmänhet beträffande ansökningar torde en namnteckning här presumeras vara egenhändig, såvida motsatsen ej bevisas.

Är en uppsägningshandling ej egenhändigt undertecknad, torde den vara giltig, om den sedermera — låt vara efter uppsägningsfristens utgång — skulle 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 regelmässigt ombesörjas 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.⁴

Uppsägningens undertecknare är obunden, om han gör sannolikt, att undertecknande skett utan hans begivande. 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.⁵ Detta är en mindre tilltalande konsekvens, som naturligtvis måste dragas av den lösning, fullmaktsfrågan erhållit.

Gäller det återigen muntlig uppsägning med vittnen, kunna framdragas rättsfall, enligt vilka uppsägning godkänts, då den skett utan att den uppsägande eller ombud för honom varit närvarande.⁶ I dylika fall har det varit fråga om uppsägning medelst två stämmingsmän, och utgången har säkerligen förestavats av att man ej velat binda uppsägning i mera omständliga former än vad som gällt för delgivning av stämning; då därtill vittnena varit stämmingsmän, borde ju garantier funnits för att vederbörligt uppdrag förelåg.

Emellertid måste lagens ordalydelse anses tyda på att meningen även i detta fall varit, att en förklaring skolat riktas

⁴ 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.

⁵ Walin, a. a., s. 180, tillråder för detta fall mottagaren att giva medkontrahtenten meddelande om uppsägningen. Den senare torde också här kunna åläggas svarsplikt, enär obligatoriskt rättsförhållande föreligger.

⁶ NJA 1913 s. 134 och SvJT 1921 rf s. 31.

¹ från den uppsägande till mottagaren; uppsägning skall ju ske »med vittnen». Den motsatta ståndpunkten innebär i realiteten, att det för uppsägning är tillräckligt med en lös uppgift från en person, som meddelas i en annan persons närvaro. En viss garanti mot missbruk ligger ju emellertid i dennes närvaro, och i betraktande av den lättnad i formkravet, som på senare tid skett, därigenom att intyg om delgivning av stämning endast behöver undertecknas av en stämmingsman, skulle det illa överensstämna med utvecklingen att icke acceptera en uppsägning, som skett allenast genom två vittnen.

I detta sammanhang må ock observeras spørsmålet 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 kräves, att vederbörande mera generellt intager ställningen av vicevärd för fastigheten enligt uttrycklig fullmakt eller på grund av sin ställning jämlikt 10 § andra stycket avtalslagen.⁷ Möjligen lär en dylik slutsats också kunna dragas motsättningsvis av bestämmelsen i 2 kap. 38 §, som förklarar en sådan person behörig mottaga uppsägning. Behörighet att verkställa uppsägning torde icke heller följa med innehavet av hyresvärdens kontraktsexemplar, detta i strid med en rätt utbredd uppfattning.

*Makars kon-
trakt.*

Ett i praktiken vanligt fall är också, att den ene av två makar uppsäger ett hyreskontrakt å bådas vägnar. Behörighet härtill kan icke stödjas på 5: 12 nya giftermålsbalken, eftersom uppsägning lika litet som ingående av hyresavtal kan anses utgöra sådan rättshandling, som företages för den dagliga hushållningen. I praktiken har tidigare, före 1948 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller

⁷ NJA 1945 A 71.

äktenskapsskillnad, dylik uppsägning framför allt förekommit i sådana fall, då den ene av makarna vid hemskillnad berättigats kvarsitta i boet, tills skifte sker, men icke undertecknat hyreskontraktet såsom hyresgäst; han har därvid utan den andres hörande av illvilja 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 leva åtskilda; det sistnämnda är ett förhållande, varom hyresvärden icke äger åberopa god tro. Man har givetvis att noggrant fasthålla vid att hyresavtalet skall uppsägas av den, som undertecknat det. Ha båda makarna gjort detta, bör krävas uppsägning från båda; att hustrun härvid undertecknat kontraktet kanske endast för att bereda hyresvärden ytterligare säkerhet för hyran genom att hennes egendom då också svarar för denna, kan härvidlag icke inverka.

Att make, som ensam undertecknat kontraktet, sålunda ensam har i sin makt att uppsäga detsamma har å andra sidan i tider av bostadsbrist lett till obillighet beträffande lägenheter, som bebos av äkta makar. Vid stridigheter i äktenskapet kan missbruk ske, då oftast av mannen, som här kan uppsäga hyresavtalet utan hänsyn till hustruns eller barnens intresse av att kunna bo kvar i lägenheten.⁸ Detta föranledde också på sin tid Statens hyresråd att förklara hemskild hustru, som under

⁸ I norsk rätt, där make har rätt att med bindande verkan för andre maken hyra gemensam bostad, löses detta problem så, att hustrun inom tre månader från erhållen kunskap om mannens uppsägning har rätt att yrka återgång av denna. Uppsägningen återgår dock icke, om det icke kan antagas, att hyresvärden insett eller bort inse, att mannen icke hade hustruns samtycke till uppsägningen. Se härom lov om ektefellers formuesforhold av 20 mai 1927 §§ 7, 14 och 16, Gram, Håndbok i norsk husleierett s. 62 ff och Arnholm, Familierett, 2. uppl., s. 169.

hemskillnadstiden enligt domstols beslut suttit kvar i hemmet, behörig att föra talan enligt hyresregleringslagen, ehuru kontraktet slutits med mannen och denne ej velat föra talan i målet och icke överlåtit kontraktet på hustrun. Genom en lagändring, som skett i § 8 a hyresregleringslagen och trätt i kraft den 1 april 1946, har denna princip lagfästs och gäller make, som själv bor i av andra maken förhyrd bostadslägenhet, beträffande vilken hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av den senare; tiden för sökande av förlängning av avtalet har därvid satts till fjorton dagar från det sökanden erhållit tydligt meddelande från hyresvärden om hyresförhållandets upphörande. Och ett hyresvärdens hänsynstagande till make skall också äga rum, då hyresrätt till bostad för gemensamt bruk tillagts maken genom bodelning eller skifte, och detta oberoende av om maken deltagit i förhyrningen av bostaden.⁹ I dylika fall är hyresvärden vid exempelvis uppsägning enbart från mannen skyldig att interpellera hustrun, så att hon blir i tillfälle att inom stadgad tid göra framställning om hyresförhållandets förlängning.

*Förlängnings-
kontrakt.*

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 skall föranleda förlängning av hyrestiden. Om man nämligen utgår ifrån, att den underlåtna uppsägningen har denna påföljd, därför att den måste anses tyda på en tyst överenskommelse mellan kontrahenterna å den berörda sidan, att avtalet skall förlängas, skulle

⁹ 1948 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad. Enligt norska lagen § 32 skall bestämmas av rätten, vem av makarne som skall bekomma hyresrätten. Härav blir hyresvärden bunden, dock att båda makarne svara för hyran till hyrestidens slut eller till den dag, till vilken uppsägning kan ske. Jfr dansk lag, § 66 st. 1.

en uppsägning från en av dem vara tillräcklig för att förhindra förlängning av avtalet.¹

Nyssnämnda slutsats torde dock icke vara obetingat riktig. 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; detta framgår måhända av ett särskilt bolagsavtal mellan dem. Vid avtal i tider med bostadsbrist lär hyresvärden icke ha rätt antaga, att en av hyresgästerna skall, utan någon som helst underrättelse till de andra, kunna avklippa möjligheten för dem att få hyresavtalet förlängt och själv kunna komma ifrån sin andel i hyran. Då hyresvärden uthyrt till flera personer, ligger det intet oriktigt i att han måste finna sig i att erhålla meddelande även från de andra, innan han i detta fall får betrakta hyresförhållandet såsom definitivt avslutat. En annan sak är, att om hyresvärden vid hyresavtalet lagt särskild vikt vid att just den uppsägande bebor lägenheten och denne avflyttar, hyresvärden icke behöver finna sig häri utan kan betrakta hyresrätten såsom förverkad.² Men de övriga hyresgästerna behöva här i varje fall ha någon tid på sig att söka komma överens med hyresvärden i anledning av den inträdda situationen, i den händelse de vilja behålla lägenheten. Särskilt beträffande hyresavtal, som slutas under nuvarande kristid, finnes — även om fall av sistnämnda slag tagas i betraktande — anledning anse, att uppsägning skall komma från samtliga hyresgäster för att vara giltig.

Det sist sagda kan givetvis också appliceras på hyresavtal, där två makar båda undertecknat kontraktet såsom hyresgäster. Det skulle ju här vara särskilt stötande, om exempelvis

¹ Walin, a. a., s. 31, och K. Prop. nr 97 till 1946 års riksdag s. 8. Jfr också K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag, s. 58 noten.

² Jfr nedan s. 90.

mannen kunde företaga en rättshandling, varigenom hustrun och barnen berövas lägenheten, och någon behörighet att företräda make i förevarande fall följer, såsom nämnts, ej heller av befogenheten enligt 5: 12 nya giftermålsbalken att med förpliktande verkan för andra maken ingå rättshandlingar för den dagliga hushållningen. Då lägenhet hyrts gemensamt av två personer, liksom överhuvud taget då makar gemensamt bebo lägenhet, ger den nya § 8 a hyresregleringslagen möjlighet till tvångsförlängning av avtalet gentemot hyresvärden för envar hyresgäst eller make; denna lag har emellertid, såsom tidigare omnämnts, blott provisorisk giltighet.

Med det ovan sagda för ögonen torde man knappast kunna göra gällande, att 43 § hyreslagen om jämkning av obilligt avtalsvillkor kan vinna tillämpning på en bestämmelse i avtalet, att detta icke skall upphöra efter uppsägning från blott en hyresgäst.³ För hyresvärden lär icke en sådan bestämmelse kunna medföra sådan höggradig obillighet, som förutsättes för tillämpning av ifrågavarande lagrum, och därest den skulle vara obillig för någon av hyresgästerna i förhållande till de övriga, är detta en omständighet, som icke vidkommer hyreslagens regler.

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 överlätit sin »hälft» av arrendet. Uppsägning på grund av det påstådda förverkandet hade också endast riktats mot honom. De båda »hälfterna» av den arren-

³ Walin, a. a., s. 32 not 9 har ett uttalande härom.

derade egendomen synas 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.⁴ En person, som bor i lägenheten och till vilken denna obehörigen överlåtits, är icke heller behörig mottaga uppsägning och kan följaktligen icke vråkas därifrån, utan att avtalet uppsagts hos den egentlige hyresgästen, som utan hyresvärdens samtycke överlätit bostaden.⁵

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 nya giftermålsbalken eller eljest, även om ju mottagandet av uppsägning måste anses vara en mindre betydelsefull rättshandling än verkställandet av sådan.⁶ Ha båda makarna undertecknat kontraktet, måste uppsägningen verkställas mot båda, och även om så icke är förhållandet, måste hyresvärden i praktiken för närvarande verkställa uppsägning även gentemot make, som ej undertecknat kontraktet men som bor i lägenheten, för att den tid, inom vilken denne enligt 8 a § hyresreglerings-

⁴ 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 instänmts.

⁵ Se NJA 1948 s. 331. Vill hyresvärden i fall, då dödsbo enligt 8 § satt annan i sitt ställe, göra gällande, att denne ej kan tagas för god, och att hyresrätten är förverkad, gäller motsvarande regel. Vill däremot hyresvärden i detta fall eljest upplösa hyresförhållandet, torde uppsägning böra riktas mot den nye hyresgästen. Jfr s. 119 not 2. Är det oklart, om överlåtelse skett, bör hyresvärden lämpligen rikta uppsägning mot såväl dödsboet som den nye hyresgästen.

⁶ 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.

lagen skall kunna söka förlängning av avtalet, skall börja löpa.

I detta sammanhang bör till slut påpekas den förut nämnda bestämmelsen i 2 kap. 38 § andra stycket andra punkten, som i fråga om hyresavtal innebär, att vicevärd eller portvakt, som av hyresvärdens satts att uppbära hyra, med laga verkan kan mottaga uppsägning såsom hyresvärdens representant.

*Särskilda
regler.*

Särskilda förfaringssätt äro föreskrivna, för den händelse den, gentemot vilken uppsägningen skall företagas, icke träffas i sitt hemvist eller icke äger känt hemvist.⁷ I förra fallet är uppsägningen fullgjord genom skriftlig underrättelse till husfolk och avsändande av rekommenderat brev under vanlig adress^{7a}; att det icke räcker med endast den förra åtgärden, framgår av NJA 1942 s. 704. I senare fallet sker uppsägning genom kungörelse i allmänna tidningarna.

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, hava samma verkan som uppsägning. Det spelar härvid ingen roll, om något hinder för prövning av stämmingsyrkandena vid domstol eller vräkningsansökan föreligger; har blott delgivningen skett i behörig ordning enligt föreskrifterna härför, äger den verkan, oberoende av om exempelvis målet avvisas.⁸

*Uppsägnings
innehåll.*

En mycket viktig fråga, som särskilt i nuvarande tid aktualiserats, är frågan om uppsägnings innehåll. Det händer näm-

⁷ Med hemvist förstås därvid den bostad, som är belägen å vederbörandes mantalsskrivningsort. Jfr SvJT 1926 rf s. 36.

^{7a} Hyresrådet har i utslag 19 februari 1949 ID 1419 ansett, att en uppsagd hyresgäst icke genom dessa åtgärder *i och för sig* erhållit tydligt meddelande, att uppsägningen avsåge avflyttning.

⁸ Se sålunda NJA 1923 s. 148. Jfr NJA 1917 s. 615.

ligen ofta, att hyresvärden endast företager uppsägning i syfte att kunna höja hyran. I dylika fall inträffar det, att hyresvärden icke i det till hyresgästen avsända meddelandet tydligt ger tillkänna, att han icke önskar låta hyresgästen kvarbo i lägenheten. Därest hyresvärden sedermera vill, att hyresgästen skall avflytta, kan fråga uppstå, om det ifrågavarande meddelandet till hyresgästen skall äga laga verkan såsom uppsägning.

Sedan den nu gällande hyresregleringslagen, med dess möjlighet till tvångsförlängning efter ansökan till hyresnämnd, en tid varit i kraft, nödgades man med hänsyn till dylika mer eller mindre villkorliga uppsägningar uttryckligen föreskriva, att tiden för sökande av tvångsförlängning av avtalet skulle börja löpa först från den tidpunkt, då hyresvärden »tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo». På detta sättet utmönstras från sådana uppsägningar, vid vilka tvångsförlängning måste begäras, de fall, då hyresvärden endast önskar begära ökad hyra och hyresgästen är villig betala den hyra, som kan bestämmas av hyresnämnden på orten.^{8a}

Det är att antaga, att genom dessa bestämmelser i hyresregleringslagen hyresvärdarna i större utsträckning än tidigare komma att låta sina uppsägningar gå efter två olika linjer med särskilt angivande av om de avse »avflyttning» eller »hyresreglering». Inom Statens hyresråd hade man också uttryckligen föreslagit, att alla uppsägningar skulle klart uppdelas i dessa två olika kategorier, varav endast den förstnämnda skulle kunna ligga till grund för hyresförhållandets upplösning men den andra uteslutande medföra förhandlingar mellan kontrahenterna, därvid hyresnämnden dock vid för-

^{8a} Uppsägning för att hyresvärden skall få tillgång till en del av lägenheten, får betraktas såsom uppsägning till avflyttning, såvida det ej rör sig om blott bihang till lägenheten. Jfr ovan s. 33.

handlingarnas avbrytande kunde upplösa hyresförhållandet. Departementschefen invände emellertid häremot, att »de nuvarande uppsägningsreglerna återfinnas i den allmänna hyreslagen» och att denna kategoriklyvning därför »icke skulle bli tillräckligt allmänt känd».⁹ I följd härav ändrades hyresregleringslagen på ett mindre ingripande sätt — i enlighet med vad ovan angivits.

Meningen med departementschefens uttalande torde ha varit, att han ansett nämnda kategoriklyvning leda till missförstånd bland allmänheten, främst såtillvida, att denna ändock ansåge båda slagen uppsägningar ha upplösande verkan på hyresförhållandet enligt den allmänna hyreslagen, medan så i själva verket icke bleve fallet beträffande uppsägningar till »hyresreglering», om hyresrådets förslag genomfördes. Den sedan genomförda ändringen är onekligen i detta hänseende mera tydlig och kan knappast leda till rättsförluster, låt vara att det kan sägas innebära en motsägelse att tala om »uppsägning, vari icke tydligt meddelats att hyresvärden ej önskar låta hyresgästen kvarbo».

Med det ovan sagda för ögonen, torde man alltså kunna fastslå, att även en uppsägning »för hyresreglering» eller en uppsägning, däri icke tydligt meddelats, att hyresvärden ej vill låta hyresgästen kvarbo, skall i princip medföra hyresförhållandets upplösning enligt allmänna hyreslagen. Undantag kunna dock ofta framgå av omständigheterna, t. ex. då hyresvärden vid uppsägningens företagande tydligt meddelat det villkor, exempelvis den hyra, han vill betinga sig för avtalets förlängning, och hyresgästen inom normal acceptfrist accepterar hyresvärdens villkor.¹ Härvid torde icke krävas, att avtal härom

⁹ K. Prop. nr 91 till 1943 års riksdag s. 18 ff och 23.

¹ Se rättsfall i SvJT 1943 rf s. 26 (hyresavtal hade här uppsagts för hyresreglering, varefter hyresgästen förklarar sig villig betala den

sker skriftligen i sådana fall, då ändring i det ursprungliga avtalet eljest kräver skriftlig form.² Om exempelvis hyresvärden krävt högre hyra, lär också ett hyresgästens blotta betalande av den höjda hyran utan uttrycklig accept omintetgöra uppsägningens verkningar. Något särskilt åsämjande angående bundenhet behöver icke styrkas. Anteckning i kontraktet om sådan ändring kan påfordras. Gäller det åter en uppsägning från hyresgästens sida, som göres allenast för att framtvinga bättre villkor gentemot hyresvärden, bör man måhända, om dessa villkor senare accepteras, ställa något strängare krav för att anse åsämjande om avstående från skriftlig form föreligga.³

Beträffande uppsägnings innehåll må ytterligare en fråga beröras. Frågan gäller, huruvida en uppsägning, som avser avflyttning omedelbart, exempelvis då hyresvärden påstår, att hyresrätten förverkats, kan anses reservationsvis inkludera uppsägning till avflyttning vid den framtida tidpunkt, som följer av 5 §-ens regler om tid för lägenhets avträde. Det är givet, att det kan framgå av omständigheterna vid uppsägning, att detta varit meningen, och i så fall torde man få taga hänsyn därtill. Men om intet särskilt framgår därav, torde man icke kunna utan vidare i uppsägningen inlägga en dylik tanke.^{3a} Åtminstone under normala tider lär icke utan vidare kunna antagas, att en hyresvärd, som icke lyckas avhysa sin hyresgäst till den tidpunkt, då han begär det, under alla förhållanden vill bli av med denne. Hyresgästen bör ha rätt kräva, att en sådan avsikt tydligt uttryckes i uppsägningen. En sådan

hyra, som hyresnämnd kunde bestämma). Jfr också NJA 1948 s. 547, där uppsägning till avflyttning, som ogiltigförklarats av hyresnämnd, icke ansetts upplösa bestående hyresförhållande, då hyresvärd sedermera sökt och erhållit rätt till hyreshöjning för tid efter den dag uppsägningen avsett.

² Se ovan s. 34 ff.

³ Jfr NJA 1931 s. 623.

^{3a} Jfr NJA 1948 s. 547 (uppsägningen för hyresreglering).

åsiikt står också i uppenbar överensstämmelse med den allmänna, förut omtalade utvecklingen beträffande frågan om uppsägnings innehåll.

Verkan av tvångsupplåtelse.

I praxis har förelegat till bedömande, vilken inverkan ett tvångsvis upplåtande till hyresgästen av de förhyrda lokalerna 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 ha 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 uppsägnings-tid kunnat uppsägas till upphörande. Utgången torde knappast stå i överensstämmelse med de konsekvenser, som eljest uppstå för en hyresvärd, då en uthyrd lägenhet tvångsvis exproprieras eller rekvireras för allmänt ändamål; i dylikt fall förfaller hyresavtalet omedelbart och hyresvärden kommer icke i åtnjutande av någon annan nyttjanderättsersättning än den, som utbetalas av expropriant eller rekvirent.

Regeln om automatisk förlängning.

Här skall till sist i detta sammanhang upptagas till behandling den legala regeln om automatisk förlängning av hyresavtal på den grund, att hyresvärd låtit hyresgäst kvarsitta efter hyrestidens utgång. I 6 § stadgas, att om hyresavtalet gäller »för viss tid» och hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden inom en månad därefter anmanat honom att avflytta, avtalet skall anses förlängt på obestämd tid. Grunden till denna bestämmelse är

otvivelaktigt, att det under sådana förhållanden måste anses överensstämma med kontrahenternas ömsesidiga vilja — åtminstone under tiden närmast efter avtalade hyrestidens utgång — att detsamma skall förlängas.

Den första förutsättningen för att en sådan förlängning skall inträda är, att avtalet gällt för »viss tid». Vid ifrågasvarande bestämmelse införlivande med 1907 års lagstiftning yttrade lagberedningen⁴: »Har uthyrning skett för en relativt bestämd tid — t. ex. för en riksdag — torde, där hyresgästen kvarsitter efter utgången av en sålunda bestämd hyrestid, ensamt därav icke skäligen kunna dragas någon slutsats med avseende å kontrahenternas önskan om hyresförhållandets fortsättning, helst hyran måhända beräknas till visst belopp för hela den sålunda bestämda hyrestiden och därför vid fortsatt begagnande beräkningsgrund skulle saknas.» Och i fråga om motsvarande bestämmelse i arrendekapitlet yttrades: »Det torde slutligen, med avseende å vad vissa främmande lagstiftningar härom innehålla, böra erinras, att här givna bestämmelse likasom den nu gällande äger tillämpning endast i det fall att den utsatta legotiden utlupit, men icke får utsträckas till de fall, då av någon i lag stadgad anledning avtalet blivit först uppsagt. Givet är, att i dylikt fall uppsägningen kan gå åter och att detta kan ske jämväl utan att det uttryckligen säges; men för att betaga en skedd uppsägning dess verkan är det icke nog att den icke efterföljes av ytterligare anmaning att avflytta. En sådan är i dylikt fall icke behövlig och dess uteblivande därför utan betydelse.»

Vid granskning av ifrågasvarande föreslagna bestämmelse inom HD år 1906 anmärktes, att »då tvekan till äventyrs kan uppstå, huruvida i strid mot förslaget syfte det bör tillämpas jämväl då brukningen fortfarit efter fardag, som in-

⁴ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 196 ff. Jfr s. 98 ff.

fallit på grund av uppsägning, synes förtydligande av förslaget härutinnan vara erforderligt»; erinringen gjordes närmast med hänsyn till motsvarande prolongationsbestämmelse i arrendelagen men skulle gälla även förevarande bestämmelse i hyreskapitlet. HD:s erinran föranledde emellertid icke någon ändring, sedan departementschefen yttrat, att »då såväl ordalagen som stadgandets grund uteslöte dess tillämpning i det av HD angivna fall, något förtydligande icke syntes erfordras».⁵

Med anledning av dessa nu refererade uttalanden må framdragas de fall ur rättspraxis, som äga sammanhang därmed. Därvid bör hänsyn även tagas till den praxis, som gäller motsvarande bestämmelse i arrendekapitlet. Det förtjänar dock anmärkas, att den korresponderande regeln i 2 kap. 2 § sista stycket icke är helt analog med den här ifrågavarande, därigenom att prolongationstiden vid arrendeavtal utgör fem år och vid hyresavtal obestämd tid, varför tillämpning av regeln i förra fallet möjligen bör ske med större försiktighet. I senare fallet får prolongationsregeln beträffande de vanligast förekommande hyresavtalen — då hyran beräknas för kvartal — icke större betydelse än att hyresavtalet, om endera kontrahenten önskar komma ifrån det — kommer att upphöra å fardag, som infaller tidigast efter tre månader och senast inom nio månader från denna kontrahents uppsägning.

Rättspraxis. I det första refererade rättsfallet, som berör ifrågavarande område, SvJT 1918 rf s. 17, var det fråga om ett arrendeavtal, som gällde på ett år med ett års förlängning, därest uppsägning ej skedde tre månader i förväg. Jordägaren hade i vederbörlig ordning uppsagt avtalet till upphörande men underlåtit att efter avtalstidens utgång anmana den kvarsittande arrendatorn att avflytta. Hovrätten ålade arrendatorn flytta och av-

⁵ NJA II 1908 s. 30 och 128.

böjde tillämpning såväl av den legala prolongationsregeln som annan princip för förlängning med hänvisning till att kontraktet blivit i vederbörlig ordning uppsagt av jordägaren.

I NJA 1931 s. 623 hade uthyrning av en butikslägenhet i Stockholm skett på sedvanlig tid i de större städerna, ett år från 1 oktober med ett års förlängning för varje gång uppsägning ej skedde minst sex månader i förväg. Hyresgästen hade uppsagt hyresavtalet i vederbörlig ordning, av referatet att döma i syfte att få hyran nedsatt till mindre belopp än det ursprungligen överenskomna, 4 500 kronor. Hyresgästen fortsatte emellertid att nyttja lägenheten efter den tid, till vilken avtalet uppsagts, och hyresvärden krävde sedermera på hyra, beräknad efter samma grund som den ursprungligen överenskomna. Hovrätten biföll käromålet på den grund, att hyresgästen icke förmått visa, att nytt avtal träffats angående hyran. HD uttalade, att, »sedan bestämd hyrestid för lägenheten gått till ända», hyresgästen fortsatt att nyttja lägenheten, utan att slutgiltigt överenskommelse om ändrade hyresvillkor träffats, men när hyresvärden erbjudit hyresgästen att mot en hyra av 3 500 kronor jämte i annat avseende till hyresgästens förmån jämkat villkor förlänga kontraktstiden med ett år samt omständigheterna gäve stöd åt hyresgästens uppgift, att parterna enats om att med upprättande av nytt kontrakt skulle anstå i avbidan på vissa underhandlingar mellan hyresvärden och Stockholms stad, utdömde HD endast hyra, beräknad efter det lägre beloppet.

I rubriken till rättsfallet i NJA har detta angivits utvisa, att ett hyresavtal av det sedvanliga slag, som förelåg i målet, ansetts innefatta avtal om *bestämd* hyrestid. Det måste dock anses tveksamt, om HD:s uttalande i målet, att avtalet avsåge bestämd hyrestid, skall äga någon betydelse för avgörande av frågan, huruvida dylika sedvanliga avtal innefatta sådan hyres-

tid, att här ifrågavarande prolongationsbestämmelse kan tillämpas därå.⁶ Avsikten med att framhålla, att »bestämd hyres-tid för lägenheten gått till ända», synes här snarare ha varit att markera, att det ursprungliga hyresförhållandet, åtminstone vad angår hyrans belopp, upphört, med den påföljd att domstolen skulle vara obunden, när det gällde att fastställa ett delvis nytt rättsförhållande mellan kontrahenterna med stöd av de förhandlingar, som dessa hade fört efter det äldre hyresförhållandets upphörande.⁷ Det synes därför enligt förf:s mening icke prejudicerande med avseende å frågan, om 6 § kan tillämpas, då hyresgäst kvar sitter, sedan ett avtal av förevarande slag — som för sitt upphörande kräver uppsägning — gått till ända.⁸

Ytterligare ett rättsfall, där ifrågavarande prolongationsbestämmelse direkt åberopats, har refererats i NJA 1938 s. 349. Här hade en kommun på ett års tid från den 1 april 1932 hyrt en lägenhet att användas till bostad åt understödstagare hos kommunen. Någon överenskommelse om förlängning av avtalet vid underlåten uppsägning synes icke ha träffats, utan hyrestiden torde ha varit absolut bestämd till ett år. Hyran beräknades för år. Då det sett ut, som om understödstagarna skulle erhålla ordnat arbete och på grund härav icke längre bliva i behov av lägenheten, hade kommunen emellertid den 5 januari 1933 i behörig ordning uppsagt avtalet. Ifrågavarande uppsägning var emellertid, eftersom avtalstiden var absolut bestämd, onödig. Understödsdagarna, som snart sedermera åter drabbats av arbetslöshet, hade kvarbott i lägenheten, och kommunen hade erlagt hyra för denna ända till

⁶ I lageditionen har rättsfallet dock anmärkts under 3: 6 nyttjanderättslagen.

⁷ Jfr om nämnda rättsfall Karlgren, Studier i allmän avtalsrätt, s. 144—145.

⁸ Jfr NJA 1929 A 503.

den 1 juli 1934. Hyresvärden yrkade nu i målet hyra för viss tid från och med sistnämnda dag. Underinstanserna ogillade käromålet med motiveringar, som tydde på att uppsägningen enligt deras mening åtminstone hade den verkan, att icke kommunen kunde bli ansvarig för ifrågavarande hyra, även om understödstagarna vore det. HD framhöll, att understödstagarna efter hyrestidens utgång den 1 april 1933 kvarbott i lägenheten och att kommunen betalat belopp, motsvarande kontraktsenlig hyra för tiden till den 1 juli 1934. Vid dessa förhållanden och då icke, såvitt visats, om lägenhetens nyttjande träffats överenskommelse av annat innehåll, måste enligt HD, utan hinder av att kommunen hade den 5 januari 1933 uppsagt hyresavtalet, detta jämlikt 3 kap. 5 § nyttjanderättslagen i dess äldre lydelse (motsvarande 3 kap. 6 § i den nuvarande lydelsen) anses förlängt på obestämd tid.

I rubriken till detta rättsfall i NJA har domen ansetts utvisa, att avtalet »utan hinder av uppsägningen» blivit förlängt jämlikt här ifrågavarande bestämmelse. Enligt förf:s mening kan domen icke anses lösa frågan, om bestämmelsen är tillämplig, då avtal bragts till upphörande genom uppsägning. I det här omnämnda fallet hade uppsägningen, som skedde kortare tid än tre månader före den ursprungliga hyrestidens utgång, icke någon verkan för avtalets upphörande och icke större verkan än en informell anmaning att avflytta. Av fallet bör möjligen dock — ehuru med tvekan med hänsyn till betalningen — kunna dragas den slutsatsen, att anmaning att avflytta, som äger rum före hyrestidens utgång, icke förhindrar automatisk förlängning jämlikt stadgandet.

Även i visst annat hänseende kan fallet äga intresse. Den /som här undertecknat kontraktet i egenskap av hyresgäst, nämligen kommunen, skulle icke, efter vad för hyresvärden var uppenbart, själv bebo lägenheten. Det kunde under sådana

förhållanden diskuteras, huruvida understödstagarnas kvarsittande i lägenheten, vilket åtminstone i början i viss mån synes ha skett mot kommunens vilja, skulle ha samma verkan, som om en hyresgäst i ett ordinärt hyresförhållande kvarsuttit. I detta speciella fall tillkom emellertid den omständigheten, att kommunen hela tiden betalt hyra för understödstagarna, i följd varav deras kvarsittande måste varit för kommunen uppenbart. Även om så icke varit fallet, torde emellertid kommunen haft att svara för inneboendes kvarsittande, liksom hyresgäst i allmänhet enligt 24 § svarar för personer, som av honom inrymts i lägenheten.

I SvJT 1940 rf s. 53 var det fråga om det i städerna sedvanliga fallet, nämligen ett hyreskontrakt med en hyrestid av ett år med ett års förlängning för varje gång uppsägning ej skedde sex månader i förväg. Sedan hyresgästen själv uppsagt hyresavtalet den 31 mars 1938 till den 1 oktober samma år, hade han med hyresvärdens medgivande kvarstannat i lägenheten efter sistnämnda datum, då han ej lyckats få tag i annan lämplig lägenhet. Den 3 april 1939 hade han sedan ånyo uppsagt hyresavtalet till upphörande den 1 oktober detta år. Han förmenade därvid, att avtalet genom hans kvarsittande jämlikt 6 § förlängts på obestämd tid, varför den legala regeln i 5 § om en uppsägningstid av endast tre månader blivit gällande. Hyresvärden yrkade hyra även för tiden efter den 1 oktober 1939. Rådhusrätten biföll detta käromål under motivering, att då någon överenskommelse mellan kontrahenterna av annat innehåll icke styrkts, hyresavtalet måste anses ha blivit förlängt på förutvarande villkor. Hovrätten fastställde detta slut men ansåg avtalet ha blivit förlängt på obestämd tid, vilket dock icke hindrade, att enligt Hovrättens åsikt den enligt ursprungliga avtalet stadgade bestämmelsen om sex månaders uppsägningstid även efter förlängningen

borde gälla mellan kontrahenterna. Den av Hovrätten hävdade meningen synes förf. ha inneburit en mindre lycklig kombination, då det gällt att tolka kontrahenternas tysta överenskommelse. Anmärkas bör, att Hovrätten knappast kan ha avsett att till någon del tillämpa den legala regeln i 6 §.

I detta sammanhang bör slutligen antecknas NJA 1914 s. 64, där den legala prolongationsregeln beträffande arrendeavtal ansågs tillämplig, trots att jordägaren c:a 1 1/2 månad före den fardag, å vilken arrendeavtalet utlöppte, anmanat arrendatorn att avflytta å nämnda fardag.

På grundval av ovannämnda rättsfallsmaterial återstår nu att bedöma, huruvida HD i sin praxis ställt sig i strid med lagberedningens och departementschefens uttalanden vid ifrågavarande prolongationsbestämmelses införlivande med 1907 års lagstiftning.⁹ Vad lagberedningen beträffar, kan denna i sina motiv med säkerhet sägas ha reagerat egentligen endast mot bestämmelsens tillämpning i sådana fall, då hyrestiden relativt bestämts, och såsom skäl härför angivit, att i detta fall förlängning föga skulle överensstämma med kontrahenternas avsikt vid hyresavtalets ingående samt att beräkningsgrund skulle saknas för den fortsatta hyran.

Dessa båda skäl kunna ej i samma grad åberopas, då hyresgästen, sedan avtal tilländagått efter uppsägning, kvarsitter efter hyrestids utgång och ej får anmaning flytta. Men här kan man å andra sidan ofta komma fram till en förlängning av avtalet utan hyreslagens regel alldeles oberoende av den tid, under vilken hyresgästen kvarsuttit.¹ Ty det ligger nära

⁹ Walin, s. 33, synes anse, att HD i sin praxis frångått departementschefens uttalande. Jfr motiveringarna i NJA 1950 s. 662.

¹ Verkan av en uppsägning förfaller å andra sidan icke blott och bart genom uteblivandet av ytterligare anmaning att flytta från hyresvärdens sida resp. hyresgästens kvarstannande i och för sig. Jfr Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 99.

till hands att låta verkningarna av uppsägningen förfalla och hyresförhållandet fortsätta så, som om uppsägning aldrig skett, därest något annat ej kan anses överenskommet. Det bör i detta sammanhang bemärkas, att den här behandlade legala regeln är dispositiv och följaktligen icke skall gälla, när helst någon annan reglering legat närmare kontrahenternas avsikter.

Förhåller det sig å andra sidan så, att en förlängning på oförändrade villkor skulle strida mot kontrahenternas vilja och ingen annan överenskommelse heller kan anses träffad, torde en tillämpning av den legala regeln icke möta betänkligheter; enligt yttrandena vid lagens tillkomst tvekade man här endast inför »de fall, då av någon *i lag stadgad* anledning avtalet blivit förut uppsagt».

Skillnaden mellan den legala regelns tillämpning och hyresförhållandets förlängning i följd av uppsägningens annullering blir emellertid icke så stor. Är det ett rent tillsvidare-avtal, som uppsagts, kommer förlängningen, liksom enligt den legala regeln, att ske på obestämd tid. Är det fråga om ett avtal, som skall gälla viss tid men som kan uppsägas dessförinnan och uppsagts, kommer avtalet att gälla den bestämda tiden ut. Är det slutligen fråga om ett avtal, som automatiskt förlänges vid underlåten uppsägning och som jämväl uppsagts, bör det ligga nära till hands att fastställa förlängningstiden till den, som i avtalet bestämts för det fall, att uppsägning icke skett. Endast om anledning här förefinnes till antagande, att kontrahenterna vid uppsägningen velat ändra på förlängningstiden, bör något annat antagas gälla. En dylik ändring kan oftare förutsättas vara avsedd, då den ursprungliga förlängningstiden varit mycket lång.²

² Jfr ovan s. 42 ang. det fall, att det ursprungliga avtalet vid underlåten uppsägning skall förlängas men kontrahenterna försummat att

Mot vad som nu sagts angående förlängning av avtal, som tilländagå på grund av uppsägning, finnes intet stridande i ovannämnda av HD avdömda rättsfall. Däremot synes Hovrätten i SvJT 1918 rf s. 17 ha anslutit sig till en annan uppfattning.

Den legala förlängningsregeln blir emellertid framför allt förbehållen sådana fall, då avtalstiden är absolut bestämd, d. v. s. bestämd till viss tid eller satt att utlöpa å visst datum, oberoende av uppsägning.^{2a} Även i sådana fall, då avtalet har ingåtts tillsvidare eller med förbehåll om uppsägning men med viss maximitid och avtalet utan uppsägning löper hela maximitiden ut, varefter hyresgästen kvarsitter, blir den otvivelaktigt att tillämpa.

I ett par rättsfall har den frågan varit uppe, i vad mån den legala förlängningsregeln kan finna användning, då nyttjanderättstiden kommit att överskrida den i 1 kap. 1 § nyttjanderättslagen stadgade maximitiden för nyttjanderättsavtals bestånd.

Särskilt om förlängning, då maximitid utgått.

I NJA 1921 s. 158³ hade ett arrendeavtal rörande en jordbrukslägenhet slutits enligt kontrakt den 20 januari 1869 på 50 år från tillträdet den 1 maj samma år. Den 14 maj 1919 anmodade dåvarande jordägaren den dåvarande arrendatorn att avflytta från fastigheten. Denne invände bl. a., att han kvarsuttit å fastigheten efter den 20 januari 1919 utan att

bestämma förlängningstiden. Anmärkas bör, att för att avtalet på detta sätt skall förlängas, det icke alltid torde vara nödvändigt, att hyresgästen kvarsuttit en månad utan att hyresvärden anmanat honom flytta; det kan räcka med att han kvarsuttit en kortare tid.

^{2a} Jfr NJA 1950 s. 662 (hyresrådets förlängning av avtal, som ingåtts på obestämd tid, till viss dag, har icke ansetts kunna föranleda tillämpning av ifrågavarande regel).

³ Jfr också NJA 1913 s. 630, som rörde tillämpningen av en äldre prolongationsbestämmelse enligt KF 22/10 1867 med förlängning på obestämd tid.

jordägaren inom två månader anmodat honom att avflytta, varför kontraktet blivit förlängt på fem år. Häradsrätten och Hovrätten accepterade denna arrendatorns åsikt, medan HD enhälligt förklarade stadgandet i 2 kap. 2 § andra stycket arrendelagen icke tillämpligt i förevarande fall, »där fråga är om upphörande av besittningsrätt till fastighet före utgången av den avtalade besittningstiden». Det synes mycket naturligt, att ett kvarsittande efter den 50-års tid, som tager sin utgångspunkt i tidpunkten för avtalets slutande, icke kunde tillerkännas verkan av arrendeförhållandets förlängning. Ty den legala maximitiden kan icke gärna förutsättas vara parterna lika bekant som den avtalade besittningstiden, och det skulle därför vara oriktigt att låta dem lida rättsförlust genom passivitet efter den förra tidens utgång. Formell uppsägning hade dock icke skett förrän genom stämning i målet den 2 augusti 1919, varför arrendatorn icke kunde åläggas flytta förrän å fardag, som inföll efter sex månader.

I NJA 1932 s. 407 hade en jordbrukslägenhet enligt kontrakt den 9 november 1872 upplåtits för jordbruk på 50 år från tillträdesdagen den 1 maj 1873, d. v. s. till den 1 maj 1923. År 1931 yrkade jordägaren handräckning för avhysande av den dåvarande nyttjanderättshavaren, som alltjämt kvarsatt å fastigheten. Jordägaren åberopade sig därvid i HD på intyg av två stämmingsmän, att jordägaren den 20 december 1922 uppsagt arrendatorn att avträda fastigheten den 1 maj 1923. Denne å sin sida invände, att jordägaren icke under de två månader, som följde närmast efter sistnämnda datum, anmanat honom att avflytta från fastigheten och att följaktligen arrendet enligt 2 kap. 2 § andra stycket nyttjanderättslagen blivit förlängt med fem år i sänder. Hovrätten och HD:s majoritet, bestående av två justitieråd, godkände sistnämnda ståndpunkt; i HD:s dom framhölls därvid, att då uppsägning

icke skett tidigare än i december 1922, kontraktet varit gällande intill avtalade arrendetidens utgång. Två ledamöter avböjde emellertid tillämpning av regeln om tyst förlängning, eftersom avtalet genom uppsägning kunnat bringas till upphörande före avtalstidens slut och alltså, enligt deras mening, icke varit gällande för bestämd tid. Denna ståndpunkt, som kan ha influerats av domen i 1921 års mål, synes mindre acceptabel, ty om uppsägning ej sker, kommer avtalet otvivelaktigt att löpa viss bestämd tid. En ledamot ansåg, att då ifrågavarande arrendeavtal upphört att vara bindande 50 år från avtalets slutande, d. v. s. den 9 november 1922, och uppsägning därefter skett, arrendatorn blivit skyldig att avflytta senast å nästa fardag, som infölle efter sex månader, och att arrendatorn därför icke ägde kvarsitta å fastigheten. Sistnämnda åsikt synes här mycket plausibel. Uppsägningen synes emellertid ha skett med direkt syftning till att arrendatorn skulle få kvarsitta till avtalstidens utgång den 1 maj 1923 och först då avflytta, och detta torde väl ha varit anledningen till att majoriteten icke fann sig kunna tillmäta uppsägningen betydelse för frågan om arrendets upphörande överhuvud taget. I uppsägningen borde dock ha kunnat inläggas en jordägarens önskan, att arrendatorn under alla förhållanden skulle avflytta.

På grundval av nu nämnda prejudikat bör man emellertid hålla fast vid, att anmaning under alla förhållanden måste ske inom två månader från avtalad arrendetidens utgång för att arrendeavtal icke skall förlängas, och detta även om maximtiden skulle vara utlupen. Har sådan anmaning skett, kan sedan uppsägning i detta fall ske när som helst till avflyttning å fardag, som infaller efter sex månader. Vad hyresavtal beträffar, kommer väl ett hyresgästens kvarsittande inom en månad efter hyrestidens utgång utan att han av hyresvärden

*Slutsatser av
rättsfallen*

anmanas avflytta, i motsvarande fall icke att medföra mera långvarigt hyresförhållande än eljest; då avtalet här endast förlänges på obestämd tid, kan det uppsägas till upphörande å de tider, som 5 § bestämmer, och tidigare kan avtalet icke upphöra på den grund, att maximitiden utgått, detta enligt 3 §. Det förtjänar dock med hänsyn till 1932 års prejudikat att påpekas, att uppsägning, som sker före den i avtalet bestämda hyrestidens utgång, tydligt bör angiva, att maximitiden utgått, då i annat fall vid hyresgästens kvarsittande avtalet kan förlängas och avflyttning därefter icke kan framtvingas, förrän å en senare dag än den, som med uppsägningen avsetts; en dylik uppsägning kan eljest tagas för en uppsägning till avtalstidens utgång, som visserligen är onödig men ofta sker på grund av misstag om rättens regler.

1932 års prejudikat lämnar också, om majoritetens dom här tages i betraktande och ställes i motsats till de två minoritetsledamöternas, ett belägg för den ovan hävdade uppfattningen, att den här avsedda regeln om tyst förlängning gäller i sådana fall, då hyresavtal ingås tills vidare eller med förbehåll om uppsägning men med viss maximitid och avtalet utan uppsägning löper hela maximitiden ut, varefter hyresgästen kvarsitter.

*Vad förstås
med »kvar-
sittande»?*

Ifrågavarande stadgande föranleder också till diskussion om vad i här avsedda fall skall förstås med »kvarsittande» i lägenheten. 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 hade icke tagit någon som helst befattning med att beså fastigheten eller eljest ägna den skötsel eller vård; det var här fråga om jordbruksarrende. Arrendatorn ansågs här icke ha kvarsuttit å fastigheten. I SvJT 1919 rf s. 53 var det fråga om arrende av en obebyggd ängsteg, där arrendatorn de sista åren endast haft att bärga höskörden under juli må-

nad. 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 synes vid bedömande av om hyresgäst kan anses ha kvarsuttit i en lägenhet ha att hämta ledning av det sätt, på vilket folk i allmänhet plägar begagna en lägenhet av ifrågasvarande 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.

Är det fråga om en lägenhet, som icke begagnas kontinuerligt, utan endast under vissa säsonger, får hyresgästen ha anses kvarsuttit, även om han icke uppehållit sig i lägenheten. Exempel härpå utgör en försäljningsbod eller restauranglokal, som endast begagnas under somrarna. På något sätt torde väl även i dylika fall hyresgästens kvarsittande ha manifesterat sig, och om t. ex. lokalen är försedd med lås, bör han skäpligen vara innehavare av nycklarna. I rättsfallet NJA 1946 s. 671 ansågs hyresgästen icke »på det sätt som åsyftas i 3 kap. 6 § nyttjanderättslagen» ha kvarsuttit å en sommarrestauranglokal under vintermånaderna. Det kan anmärkas, att hyresgästen icke synes ha varit innehavare av nycklarna utan dessa hade varit omhändertagna av en person, som brukat tjänstgöra såsom ombud åt hyresvärden. De mest skrymmande inventarierna i lokalen tillhörde ej hyresgästen utan hyresvärden. I rubriken till rättsfallet har detta angivits utvisa, att ifrågasvarande lagstadgande icke ägde tillämplighet å hyresavtal med intermittenta hyrestider. Av domen synes dock icke en dylik slutsats kunna dragas rent generellt.

Gäller det en vanlig bostadslägenhet, lär det väl icke i allmänhet räcka med innehav av nycklarna. Har hyresgästen tidigare haft bohag i lägenheten, kan han icke sägas kvarsitta, om han flyttat större delen 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 be-
givande inhyst i lägenheten, såsom för övrigt framgår av det tidigare omnämnda rättsfallet i NJA 1938 s. 349. Därest s. k. substitution föreligger, d. v. s. den ursprunglige hyresgästen helt utträtt ur rättsförhållandet, bör han dock vara fri från förpliktelser med anledning av kvarstannandet.⁴

Ett aktuellt fall är, att hyresgästens hustru, som efter hemskillnad berättigats kvarsitta i den för makarna tidigare gemensamma bostaden, kvarsitter därstädes efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmanar till avflyttning. Det synes förf., som om ett hustruns kvarstannande i lägenheten även under den tid, då detta skett mot mannens vilja, exempelvis då domstol mot mannens bestridande medgivit henne detta, intill dess skifte i boet skett, också kan åstadkomma hyresförhållandets förlängning gentemot såväl mannen-hyresgästen som hyresvärden.

Vad förstås
med anmaning
att avflytta?

Beträffande den anmaning att avflytta, som enligt här ifrågavarande stadgande skall förhindra automatisk förlängning av hyresavtalet, gälla icke samma formföreskrifter som för uppsägning. För att anmaning behörigen skall ha skett, torde i princip krävas, att anmaningen kommit hyresgästen tillhanda, och det torde måhända vara tillfyllest, att avi om anmaningen i god tid före anmaningsfristens utgång fram-

⁴ Jfr Undén, Om hyresgästs besittningsskydd s. 32 ff.

kommit till hyresgästens bostad.⁵ Lika stränga krav torde ej böra 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. Med hänsyn till fristen av en månad efter hyrestidens utgång är den tid, under vilken hyresvärden kan förbereda sin anmaning, icke heller så lång som regelmässigt vid uppsägning.⁶ 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.

Bland bestämmelserna i hyreslagens avsnitt om hyrestiden *Regeln i 4 §*. återstår till slut endast regeln i 4 § om fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet. Regeln tarvar för övrigt icke någon längre kommentar. Såsom redan i annat sammanhang omnämnts, har i de större städerna den praxis utbildat sig, att den 1 oktober blivit den enda egentliga fardagen, eftersom hyresavtal i allmänhet ingås på ett år från denna dag med ett års förlängning, därest uppsägning ej sker. Endast undantagsvis kommer härigenom den 1 april att begagnas såsom flyttningsdag. Under den nuvarande hyreskrisen och bostadsbristen kan dock en viss ändring beträffande tiden för flyttningarna sägas ha inträtt, så till vida som de flesta flyttningar ske till följd av väningsbyten och de berörda parterna därför oftast äro i tillfälle att helt på egen hand bestämma tider för flyttningarna. Dessa ske följaktligen i stor utsträckning även å annan tid än laga fardag.

Lägenhet skall hållas tillgänglig klockan 12 å fardagen. För

⁵ Så tolkas stadgandet av Walin s. 34.

⁶ Jfr ovan s. 46.

att underlätta inflyttningen i bostadslägenheter har i andra stycket i 4 § intagits en uttrycklig 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 tillgängliga för efterföljande hyresgäst senast klockan 12 å dagen före avträdesdagen, eller om denna är sön- eller helgdag, senast klockan 8 förmiddagen å avträdesdagen.⁷ 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 avträdares synpunkt. Har exempelvis två bostadsrum tidigare av hyresvärden uthyrts till var sin hyresgäst, och uthyras de sedan gemensamt, föreligger icke någon skyldighet för de tidigare hyresgästerna att i förväg hålla någon del av sina lägenheter tillgängliga för efterträdares. Enligt särskilt uttalande av andra lagutskottet vid lagens tillkomst, skall kök här också räknas till rum.⁸

⁷ Vid lagförslagets behandling har stadgandet i detta hänseende förtydligats dels av departementschefen och dels i lagrådet. Se K. Prop. till 1939 års riksdag nr 166 s. 52 och 213 ff. Såsom helgdag räknas ej exempelvis påskafton. Jfr 2 § lagen 1930 om beräkning av lagstadgad tid.

⁸ Andra lagutskottets utlåtande 1939 nr 38 s. 29.

KAP. V.

Om överlåtelse av lägenhet.

§ 7 stadgar till en början, att om hyresgästen vill överlåta lägenheten, han skall inhämta hyresvärdens samtycke därtill. Häremot korresponderar sedan en bestämmelse i 32 § mom. 3, att hyresrätten skall vara förverkad, om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter lägenheten till annan.¹ I sistnämnda fall åligger det dock hyresvärden enligt 33 § att inom en månad från erhållen vetskap om förhållandet uppsäga avtalet till upphörande.² Att märka är också i detta samman-

Allmänna anmärkningar.

¹ Utländsk lagstiftning intager i förevarande hänseende i allmänhet samma ståndpunkt som den svenska hyreslagen till frågan om tillätligheten av överlåtelse; dock ha i en del fall uttryckliga bestämmelser införts, som medgiva hyresgästen att inrymma sina närmaste släktingar eller tillfälliga gäster i lägenheten. Ett undantag utgör den schweiziska lagen ZGB art. 264, som i princip medgiver överlåtelse av lägenhet.

² Motsvarande bestämmelse i äldre lag (23 § mom. 3 och 24 §) kritiserar av Lundstedt, Förberedande utredning angående vissa principer för reformering av hyresrätten, s. 128. Denne riktar sig härvid mot det förhållandet, att kontraktsbrott »kan tänkas föreligga utan att hyresgästen har vetskap därom». I allmänhet anses ju emellertid ett misstag om rättens regler icke böra inverka på frågan om sanktioners ingripande. I förevarande fall kan man dock instämma i Lundstedts slutsats, att såsom förutsättning för förverkandepåföljder borde stadgas hyresgästs underlåtenhet att på tillsägelse av hyresvärden vidtaga rättelse, liksom fallet är vid s. k. partiell sublokation eller då lägenhet nyttjas för annat ändamål än överenskommet. Gränsen mellan dessa båda fall kan ofta vara svår att draga, och även beträffande total sublokation kan ju rättelse ske.

hang stadgandet i näst sista stycket av 32 §, att om i denna paragrafs fall »vad som lägges hyresgästen till last» är »av ringa betydelse», förverkandepåföljd ej inträder.

Ifrågavarande förbud mot överlåtelse har särskilt under innevarande kristid blivit mycket kännbart på grund av den permanenta bostadsbristen och därvid stundom också kommit att strida mot det allmänna samhällliga intresset av att bostäderna utnyttjas så mycket som möjligt under rådande förhållanden. Visserligen har man i andra punkten av ifrågavarande stadgande infört den uppmjukande föreskriften, att om hyresvärd vägrat hyresgäst samtycke till överlåtelse utan skälig anledning eller ej lämnat besked inom en vecka efter det framställning därom gjorts, hyresgästen äger uppsäga avtalet ändå 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, ha väl i någon mån bidragit till att minska olägenheterna av lagstiftningens obetingade förbud mot överlåtelse och i många fall uppmanat hyresvärdarna att medgiva överlåtelse, vilken, åtminstone då det gäller större hyreshus, i allmänhet ofta icke kan lända dem till förfång. Understundom har emellertid förekommit, att hyresvärdar vägrat samtycke under motivation, att hyresvärdspartens frihet i övrigt så hårt beskurits genom hyresregleringen och andra åtgärder från det allmännas sida, att de böra hålla på sin rättighet att vägra godkännande. Särskilt när det gäller affärlägenheter, kan en vägran till överlåtelse bli i högsta grad obillig, 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 densamma.

Mycket vanligt är också, att hyresvärdarna vägra godkännande i sådana fall, då den, till vilken en lägenhet skall överlåtas, icke har någon annan lägenhet att lämna i stället. Hyresvärdarna vilja sålunda endast godkänna s. k. våningsbyten, som ofta ske mellan en hel kedja hyresgäster och där en hyresvärd genom vägran att samtycka till en överlåtelse skulle kunna förhindra en hel rad av hyresgäster att skaffa sig andra lägenheter. I sådana fall däremot, då exempelvis en hyresgäst skall avflytta till annan ort och i sitt ställe vill sätta någon bekant, utan att våningsbyte föreligger, anlägga hyresvärdarna ofta den synpunkten, att någon person, som i förväg tingat på lägenheter hos dem, är närmare att bekomma den ledigblivna lägenheten.³

Med hänsyn till det obetingade förbudet mot överlåtelse utan hyresvärdens samtycke gäller det nu emellertid att fastställa vad med överlåtelse av lägenhet skall förstås. Att därunder inbegripes s. k. substitution, d. v. s. överlåtelse av hyresrätt, varigenom förvärvaren träder i överlåtarens ställe även beträffande ansvaret för hyrans betalande, är utan vidare klart; här kan man bara hänvisa till den allmänna regeln, att utbyte av gäldenär i ett rättsförhållande icke kan ske utan borgenärs samtycke, och härför skulle aldrig stadgandet i 7 § behövs.⁴

*Substitution
och sublokation.*

³ För att råda bot för dylika missförhållanden framlades K. Prop. nr 212 till 1948 års riksdag. Propositionen blev emellertid avslagen av riksdagen.

⁴ Enligt finsk rätt (lagen om lega av hus § 13) kan hyresgästen framställa begäran om såväl substitution (överlåtelse av hyresrätt) som sublokation (överlåtelse av lägenhet) och hyresvärden riskerar i båda fallen vid vägrat samtycke, att hyresgästen häver avtalet. Det intressanta är här, att hyresgästen alltså kan tilltvinga sig att bli fri

Med överlåtelse av lägenhet åsyftas följaktligen främst sådana situationer, då icke längre hyresgästen utan i stället någon annan person drager faktisk nytta av lägenheten, låt vara att den förre alltså skall svara för hyran.⁵ Man talar, såsom ovan nämnts⁶, i dylika fall om sublokation, och då den ursprunglige hyresgästen icke längre drager någon nytta av lägenheten, benämnes sublokationen total till skillnad från s. k. partiell sublokation, då hyresgästen själv kvarbor i lägenheten men däri inrymmer främmande personer jämte sig. Dylik partiell sublokation behandlas i lagens 23 § i sammanhang med sådana fall, då lägenheten av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes. Även partiell sublokation är otillåten och utgör förverkandeanledning, men endast då den sker under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärden.

Rättspraxis. I praktiken hava tvister om lägenhetsöverlåtelses obehö-

från sina skyldigheter; emellertid är det väl att antaga att i praxis de strängaste krav på en föreslagnes solvens upprätthålles.

⁵ 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 förslag till Jordabalk I, s. 199, angivna grunden till förbudet mot överlåtelse utan hyresvärds samtycke synes främst vara, att »det är för honom [d. v. s. 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.

⁶ Se ovan s. 21. Jfr NJA II 1908 s. 137. Motsvarande bestämmelser i den ursprungliga nyttjanderättslagen angåvos av riksdagen äga tillämpning å sådan sublokation, som avser överlämnande av lägenhet i dess helhet, varför det i dåvarande lagförslag använda ordet »upplåta lägenheten» utbyttes mot »överlåta lägenheten».

righet blivit särskilt aktuella under krigs- och efterkrigstider med bostadsbrist, och hyresgästerna söka då enligt erfarenhetens vittnesbörd alla medel att camouflera en obehörig överlåtelse. Från tiden efter förra världskriget föreligga här en hel del rättsfall; det kanske mest kända refereras i NJA 1920 s. 108. Detta rörde en diplomat, som på grund av offentligt uppdrag avrest till England för att där vistas under obestämd tid och som uthyrt hela sin 6-rumsvåning med möbler i Stockholm till annan person. Hyran var den mellan fastighetsägaren och diplomaten gällande jämte 100 kronor därutöver. Hyrestiden utgjorde i avtalet mellan fastighetsägaren och diplomaten ett år men hade i andrahandsavtalet satts till två år. I det senare avtalet fanns dock särskilt förbehåll, att det skulle upphöra, dels för den händelse diplomaten i följd av uppsägning från fastighetsägarens sida blev skyldig avflytta och dels för den händelse hans uppdrag utomlands skulle upphöra och han tidigare skulle återvända till Stockholm; i sistnämnda fall hade han förbehållit sig rätt att återtaga våningen efter en månads varsel. Rådhusrätten ogillade talan om att hyresrätten skulle anses förverkad och detta med hänsyn till villkoret, att diplomaten när som helst skulle äga återtaga lägenheten. Hovrätten kom till samma resultat, men angav såsom skäl härför också de »omständigheter, som föranlett avtalets tillkomst». I HD blevo meningarna i hög grad delade. Tre ledamöter ville fastställa Hovrättens dom, medan de fyra övriga ansågo lägenheten överläten och hyresrätten förverkad. Majoriteten betonade därvid, att lägenheten i sin helhet överlåtits, och två av de ledamöter, som tillhörde majoriteten, ville också framhålla den »bestämmelse i fråga om hyrestid, som avtalet innehåller». Sannolikt torde dessa ledamöter härmed ha velat peka på att sublokationen i praktiken varit avsedd att omfatta hela den hyrestid, det ursprung-

liga hyresavtalet omfattat, och sålunda icke varit av tillfällig natur, i vilket fall den ej behövt medföra förverkande.

I NJA 1920 s. 521 hade en hyresgäst, som innehade en 7-rumslägenhet, därav uthyrt fyra rum m. m. till en person och två rum till en annan person. Det återstående rummet hade han medgivit den sistnämnde att få begagna men hade eljest förbehållit sig själv detsamma och hade en del möbler kvar däri. Hyresavtalet med fastighetsägaren gällde här på fem år från den 1 oktober 1915 och sublokationsavtalen under det sista året av denna hyrestid. HD fastslog, naturligt nog, (med en minoritet av två ledamöter, vars vota i här ifrågavarande hänseende sakna intresse) att överlåtelse av lägenheten skett. Att överlåtelsen här ägt rum genom två särskilda avtal med två personer, som vardera hyrt sin del av lägenheten, kunde icke inverka vid fallets bedömande.

I NJA 1921 s. 201 hade en person hyrt en 5-rumslägenhet i Stockholm. Han försattes sedermera under hyrestiden i konkurs. Hyresavtalet synes ha ingåtts för ett år i sänder med automatisk förlängning vid underlåten uppsägning. Med konkursgäldenärens medgivande hade den ene av sysslomännen i konkursen inflyttat i lägenheten. I denna kvarstodo emellertid en del möbler, som ingingo i konkursförmögenheten men som knappast synas ha räckt ens för möblering av ett rum. Fastighetsägaren gjorde gällande, att överlåtelse av lägenheten skett. Häremot invändes, att konkursgäldenären efter konkursens avslutande ämnade återinflytta i lägenheten, vilket kunde beräknas ske efter c:a ett år, samt att han då komme i behov av de därstädes förvarade möblerna, vilka icke behövt realiseras, eftersom konkursen sannolikt skulle lämna ett väsentligt överskott. Invändningen ogillades i Hovrätten och HD, och hyresrätten förklarades förverkad på grund av obehörig överlåtelse.

I NJA 1921 s. 239 hade under år 1917 till »Kungl. Maj:t och Kronan genom bränslekommissionen» uthyrt sammanlagt 172 rum för kontorsändamål under en hyrestid av c:a 15 år 1 det s. k. Industripalatset i Stockholm. Kommissionen hade sedan i sin tur utan hyresvärdens medgivande uthyrt en del av rummen till ett bolag, som utövat veddistribution i Stockholm och vari kommissionen hade samtliga aktier. Andra rum hade uthyrt till bostäder åt några hos kommissionen anställda tjänstemän. Slutligen synas några rum ha uthyrt till en annan statlig kommitté. Sammanlagt hade 39 rum sålunda upplåtits i andra hand. Hyresvärden gjorde gällande, att obehörig överlåtelse skett och att hyresgästens hela hyresrätt förverkats. Såsom en omständighet, avsedd att stödja denna talan, framhölls också, att varje rum i ifrågavarande hus måste anses utgöra en lägenhet för sig, eftersom varje rum hade egen ingång. Rådhusrätten talade i sin motivering om att kommissionen »till annan hyresgäst uthyrt ett antal av nämnda rum ävensom till tillfällig bostad åt hos kommissionen anställda tjänstemän tidvis upplåtit några av rummen». Då vad sålunda lagts kommissionen till last ansågs vara av ringa betydelse, ogillades hyresvärdens talan. Hovrätten och HD fastställde detta slut med den dock föga upplysande motiveringen, att »kommissionen genom att, på sätt som skett, till andra upplåta en del av de genom ifrågakomna kontrakt förhyrda lokaler icke kunde anses hava förverkat den på samma kontrakt grundade hyresrätt». Denna motivering synes dock tyda på att dessa domstolar icke ansett överlåtelse, ens av någon »dellägenhet», föreligga; snarare torde de ha antagit, att hyresgästen blott gjort sig skyldig till inrymmande av främmande personer i sin lägenhet, vilket enligt såväl dåvarande som nuvarande lagstiftning endast kunde medföra hyresrättens förverkande, då det skett under sådana omständigheter,

att därav kunde uppkomma men för hyresvärden. Omformuleringen av Rådhusrättens dom, som mera synes hänsyfta på att viss överlåtelse skett, pekar också i samma riktning. Intressant är i detta sammanhang den åtminstone enligt Rådhusrättens dom aktuella frågan, när en överlåtelse skall anses vara av ringa betydelse. Rådhusrätten torde sannolikt här ha anlagt enbart den synpunkten, att överlåtelsen avsett blott en mindre del av de förhyrda lokalerna.

I NJA 1924 s. 177 ansågs överlåtelse, som kunde föranleda hyresrätts förverkande, icke vara förhanden i ett fall, då en hyresgäst, som av fastighetsägaren hyrt fyra olika lokaler i ett hus, avsedda för butik, kontor, tillverkningsrum och bostad, därav överlätit hyresrätten till bostadsutrymmena, bestående av 9 rum.

I NJA 1933 s. 257 hade en större lägenhet i Stockholm enligt långtidskontrakt uthyrt till handelsinstitut (Påhlmans). I kontraktet förekom följande bestämmelse: »Rättighet för hyresgästen att uthyra hela eller delar av lokalerna, dock skall sådan uthyrning godkännas av hyresvärden». Hyresgästen överlät sedan en del av de förhyrda lokalerna till en läkare för dennes mottagning och återstoden till byggnadsstyrelsen för kronans räkning utan att inhämta hyresvärdens samtycke. Den sammanlagda hyran, 18 500 kronor, översteg emellertid väsentligt den ursprungliga hyran (13 500 kronor). Hyresvärden androg såsom skäl att icke godkänna ifrågakvarande överlåtelse, att hyresgästen icke borde göra förtjänst på sitt hyreskontrakt. Den särskilda klausulen vore enligt hyresvärdens mening tillämplig endast för det fall, att hyresvärden skulle vägra att tillmötesgå hyresgästens önskan, att hyresvärden måtte själv övertaga lokalen. Samtliga instanser förklarade hyresrätten förverkad. Den i kontraktet förekommande särskilda klausulen synes icke ha tillmätts någon be-

tydelse till hyresgästens favör. I så fall skulle överlåtelse, som skett till person, vilken skäligen kunde tagas för god i hyresgästens ställe, varit behörig och hyresvärdens vägran att samtycka, exempelvis under motivering att han ville åtkomma lägenheten för egen räkning, obehörig. Hyresvärdens åsikt om klausulen godtogs.

Från senaste kristid föreligger hittills endast ett enda prejudikat på ifrågakvarande område av hyreslagstiftningen, vilket emellertid är av stort intresse och där meningarna voro mycket delade. I detta rättsfall, NJA 1944 s. 249, hade en lägenhet om ett rum, matrum, hall m. m. i två års tid bebotts av två systrar, ehuru endast den ena undertecknat kontraktet såsom hyresgäst. Hyresvärden synes emellertid ha godkänt, att även den andra systemen bodde i lägenheten. I samband med dennas giftermål avflyttade emellertid den, som undertecknat kontraktet, från lägenheten, vilken därefter beboddes av den gifta systemen och hennes man. Hyresvärden förde talan om hyresrättens förverkande och androg i sådant hänseende framför allt vissa personliga förhållanden i fråga om mannen, ävensom bl. a. att denne utan hyresvärdens samtycke låtit uppsätta radioantenn å husets tak. Rådhusrätten ansåg, att obehörig överlåtelse skett, enär hyresgästen »avflyttat från lägenheten, som därefter disponerats av annan person» och biföll hyresvärdens talan. Hovrätten framhöll, att då den gifta systemen icke blivit att anse som part i hyresavtalet, den andras åtgärd att avflytta från lägenheten »följaktligen måste anses innebära, att lägenheten överlåtits å annan person». Med hänsyn till att hyresvärden vid avtalets ingående godkänt, att lägenheten finge nyttjas såsom gemensam bostad för båda systrarna, och den andra systemen bott i lägenheten från början ävensom med hänsyn till övriga omständigheter i målet ansåg Hovrätten överlåtelsen vara av ringa betydelse för hyresvärden och

ogillade dennes talan. N Rev betraktade båda systrarna såsom parter i hyresförhållandet och hävdade den åsikten, att den enas avflyttande icke kunde innebära, att lägenheten överlätits å annan person; N Rev hemställde följaktligen om fastställande av det slut, Hovrättens dom innehöll. HD fastställde med tre röster mot två Hovrättens dom och dess motivering. De två ledamöterna, som bildade minoriteten, ville med upphävande av Hovrättens dom fastställa Rådhusrättens.

Från den allra senaste tiden föreligga också tvenne i NJA refererade rättsfall rörande förverkande av hyresrätt på grund av överlåtelse. I NJA 1949 s. 68 hade en lägenhet från början varit uthyrd att användas såsom matservering och bostad åt två personer i bolag. Sedan den ena utträtt ur bolagsförhållandet, hade rörelsen fortsatts en tid av den andra. Denna hade därefter bildat ett bolag tillsammans med ytterligare en person för rörelsens drivande, sedan hon först fört underhandlingar om rörelsens överlåtande å denne, synbarligen på grund av hennes egen sviktande hälsa. Enligt bolagsavtalet skulle denne person ensam teckna bolagets firma. Den, som dessförrinnan drivit rörelsen, hade uppgivit, att hon vid detta bolagsavtals tillkomst hade för avsikt att i samband med flyttning från orten under minst 2 år avhålla sig från att delta i bolagets skötsel. Hon förvarade dock alltjämt en del lös-egendom i fastigheten och var mantalsskriven å densamma samt hade förklarat, att hon någon gång, då hon återvunnit full hälsa, ämnade återflytta. HD fastställde i målet Hovrättens dom att förklara hyresrätten förverkad och återopade dels hyresgästens avflyttning från orten, dels hennes överlämnande av bolagets skötsel, dels hennes förklaring, att hon vid sin avflyttning under minst 2 år skulle avhålla sig från deltagande i skötseln, och dels hennes medgivande, att den som övertog bolagets skötsel finge behörighet att ensam teckna

bolagets firma. Genom alla dessa åtgärder ansågs hyresgästen ha omöjliggjort »för sig själv att tillsviare ha någon som helst kontroll över lokalerna och deras användning». Av intresse att notera i målet är en avvikande mening i Hovrätten, som omfattades av två ledamöter av denna instans. Dessa ville ogilla hyresvärdens talan, emedan hyresgästen uppgivit sig efter en tid skola återvända och återupptaga arbetet i rörelsen samt vid upprepade tillfällen efter avflyttningen besökt fastigheten. Det kunde enligt deras åsikt »icke fordras, att en rörelses lokaler i samma grad som en bostadslägenhet äro föremål för hyresgästens omedelbara tillsyn».

I rättsfallet NJA 1949 s. 101 hade ett aktiebolag av kooperativ karaktär låtit en konsumtionsförening övertaga sin affärslokal. Enligt uppgift blevo $\frac{4}{5}$ av aktieägarna härefter intressenter i denna förening. I samband med föreningens övertagande av lokalen trädde bolaget i likvidation. Hyresvärden hade under många år varit anställd hos bolaget men hade slutat anställningen i samband med likvidationen. Samtliga instanser ansågo överlåtelse vara för handen. Häradsrätten ansåg dock hyresgästens kontraktsbrott vara av ringa betydelse och ogillade därför talan om förverkande, medan Hovrätten och HD hade motsatt åsikt och biföll denna talan.

Det återstår nu att på grundval främst av ovannämnda rättspraxis söka ange några riktlinjer för bedömning av frågan, när överlåtelse av lägenhet i betydelsen av total sublokation bör antagas vara för handen. Tillfogas kan härvid, att motiven till här ifrågavarande stadgande icke giva mycken ledning. Det talas här ju endast om 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

Slutsatser av rättsfall.

och av behörig hänsyn till andra hyresgäster, som finnas i fastigheten».⁷

Helt allmänt torde man vid bedömande av här ifrågasvarande spørsmål ha att taga hänsyn till om hyresgästen fortfarande kan anses utöva erforderlig uppsikt över lägenhetens handhavande. Svaret härpå kan utfalla helt olika beträffande bostadslägenheter och beträffande affärslägenheter. I fråga om de förra läres väl i allmänhet krävas, att hyresgästen och hans familj varaktigt upphört att taga sovplats där under nätterna, därest lägenheten nu varit avsedd såsom hans bosättningsplats.⁸

Beträffande affärslägenheter är frågan ofta svårare att avgöra. Här blir det i vanliga fall överlåtelse av den rörelse, som bedrivs i lägenheten, som kommer att medföra lägenhetens överlåtelse. Det kan dock tänkas fall — särskilt då rörelsen överlåtits till en hyresgästen närstående juridisk person — där han alltjämt utövar den uppsikt över lägenheten, som är erforderlig för att han ej kan sägas ha överlåtit denna. Är hyresgästen utesluten från behörighet att företräda den juridiska personen, är detta sällan fallet.

Det nu sagda bör emellertid i några speciella avseenden ytterligare dryftas. Det kan sålunda påpekas, att den omständigheten, att hyresgästen kvarlämnat en del möbler i lägenheten, i allmänhet icke bör tilläggas någon betydelse; det är nämligen mycket vanligt, att detta sker enbart i syfte att dölja, att överlåtelse skett. Exempel härpå utgöra de anförda rättsfallen i NJA 1920 s. 521, 1921 s. 201 och 1949 s. 68.

Hänsyn bör i största utsträckning tagas till om subloka-

⁷ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 199.

⁸ En viss ledning kan måhända numera hämtas från de bestämmelser angående var en person skall anses bosatt, som meddelats i 1946 års folkbokföringsförordning § 13.

tionen är av varaktig natur eller ej. I praktiken torde särskilt sådana fall, då hyresgästen låter andra personer bo i lägenheten under sommarvistelse, sjukhusvistelse eller bortresa vara synnerligen vanliga.⁹ I princip bör naturligtvis överlåtelsefrågan bedömas efter den för hyresvärden så betydelsefulla möjligheten för hyresgästen att hålla uppsikt över lägenheten och hänsyn sålunda icke tagas till ömmande omständigheter för hyresgästen, vilka göra en överlåtelse ur social synpunkt motiverad. Emellertid torde även ur den sålunda relevanta synpunkten en upplåtelse i andra hand för en helt begränsad tid icke böra medföra förverkande. Till stöd för en dylik åsikt kunna anföras fem ledamöters vota i det ovan refererade kända rättsfallet NJA 1920 s. 108.

Då upplåtelsen däremot sker på praktiskt taget hela den tid, som återstår av hyrestiden, låt vara med rätt för den ursprunglige hyresgästen att när som helst återtaga lägenheten, bör icke hyresvärden anses skyldig finna sig däri. Den ursprunglige hyresgästens återtaganderätt avtalas ofta såsom en täckmantel för att undgå förverkandetalan. Gäller det en upplåtelse på den obegränsade tid, under vilken exempelvis hyresgästen på grund av tjänst nödgas vistas utomlands, såsom fallet var i nyssnämnda rättsfall, finnes icke heller skäl godtaga upplåtelsen, om hänsyn skall tagas till hyresvärdens berättigade intressen.

Om lägenheten uthyrts åt två personer och den ene helt avflyttar från lägenheten, finnes knappast skäl att anse överlåtelse vara för handen. I allmänhet lära väl nämligen icke hyresavtal ingås med två personer såsom hyresgäster av den anledning, att hyresvärden önskar, att båda skola utöva upp-

⁹ Uthyrning av en Stockholmslägenhet under sommarvistelse med förbehåll för uthyraren att vid besök i staden taga sin bostad därstädes, har i SvJT 1949 s. 597 icke ansetts innefatta överlåtelse.

sikt över lägenheten, utan om så sker i hyresvärdens intresse, är motivet oftast, att den ene icke betraktas såsom solvent för hyran; skyldighet att betala hyran åvilar för övrigt naturligtvis också en eventuellt avflyttande hyresgäst. Det kan dock tänkas, att hyresvärden i ett speciellt fall lagt vikt vid att båda hyresgästerna skola vara bosatta i lägenheten, men att presumera detta torde icke vara riktigt. Den sålunda framlagda åsikten synes för övrigt ha hävdats av N Rev i NJA 1944 s. 249. Betecknande är, att hyresvärden ju för närvarande enligt 8 a § hyresregleringslagen kan tvingas godtaga den kvarstannande såsom hyresgäst.

*Upplåtelse till
närstående.*

Av stor praktisk betydelse äro även de fall, då lägenheten upplåtits till hyresgästen närstående personer och denne avflyttat. Ett vanligt fall är, att den ene av två makar vid hemskilnad frivilligt eller efter rättens beprövande lämnar lägenheten, som därefter nyttjas av andre maken och eventuella barn. En dylik eventualitet torde en hyresvärd alltid få räkna med, och han lär ej i dylikt fall kunna göra gällande, att överlåtelse skett. Detta torde också gälla, då hyresvärden vid hyresavtalets ingående saknat vetskap om att hyresgästen vore gift, eller därest denne därvid varit ogift men senare ingått äktenskap och fått barn.¹ I detta sammanhang kan också framhållas den »risk», hyresvärden måste taga för hyresgästens äktenskap enligt 8 a § hyresregleringslagen, enligt vilken ju hyresgästs make har rätt att påkalla förlängning av hyresförhållandet ensidigt till sin fördel. Några olägenheter av den rättsställning, hyresgästens make sålunda intager gentemot hyresvärden — till äventyrs i form av skenäktenskap för att åtkomma lägenheter — ha åtminstone ännu icke försports.

¹ Enligt dansk lag § 66 och norsk lag § 32 skall rätten, då det gäller skilda makar, träffa avgörande med för hyresvärden bindande verkan, vilken make som skall bekomma hyresrätten.

Mycket vanliga äro naturligtvis också under nuvarande kristid lägenhetsbyten mellan anhöriga. En hyresgäst och hans maka avflytta exempelvis från lägenheten och upplåta denna åt någon sin son eller dotter, som skall gifta sig. Även om den ursprunglige hyresgästen i ett sådant fall är i tillfälle att öva lika god uppsikt över lägenheten som exempelvis en hyresgäst, vilken största delen av sin tid befinner sig på resor, kan det icke förnekas, att en överlåtelse måste föreligga, då såsom i detta fall en helt ny familj inflyttar i lägenheten, utan att någon medlem av den ursprungliga hyresgästfamiljen kvarstannar.² Stöd för denna åsikt utgör också rättsfallet NJA 1944 s. 249. I dessa fall böra dock konsekvenserna av denna stränga åsikt i åtskilliga fall kunna modifieras, därigenom att överlåtelsen måste anses vara av ringa betydelse för hyresvärden och sålunda icke bör föranleda förverkandepåföljd. I enlighet härmed blev också utgången i detta rättsfall.

Sistnämnda undantagsbestämmelse bör också i vidsträckt mån kunna komma till användning i de talrika fall, då en hyresgästen närstående juridisk person, vari han måhända äger del, övertager lägenheten. Just i dylika fall torde skälighetsprövning vara på sin plats. Denna åsikt delades också av den instans i NJA 1921 s. 239, som ansåg överlåtelse vara för handen. En sådan mening omfattades även av Häradsrätten i NJA 1949 s. 101. Den synes enligt förf:s uppfattning ha haft goda skäl för sig i detta fall.

Att i dylika fall avgöra, om överlåtelse verkligen ägt rum eller ej, kan vara en betydligt kinkigare fråga. Såsom ovan nämnts, kan det dock tänkas speciella fall, då hyresgästen intager en sådan ställning inom den juridiska personen, att

² Jfr danska lagen § 45, där inrymmandet av dylika personer i lägenhet omnämnes såsom utan vidare tillåtet.

han alltjämt utövar den uppsikt över lägenheten, som är erforderlig för att överlåtelse ej skall anses ha ägt rum, även om den rörelse, som bedrivs i lägenheten, måste sägas bedrivas av den juridiska personen. Överlåtes exempelvis rörelse till handelsbolag, vari hyresgästen äger del, och lägenheten begagnas i rörelsen, behöver överlåtelse ej vara för handen, men om sedan hyresgästen utträder ur bolaget, är detta en omständighet, som konstituerar överlåtelse.³ I detta sammanhang kan också hänvisas till nyssnämnda rättsfall ävensom NJA 1949 s. 68.

Särskild uppmärksamhet förtjäna i här ifrågavarande hänseende de fall, då lägenheten uthyrts åt staten, kommun eller annan offentligrättslig juridisk person genom visst organ och den sedermera upplåtes till begagnande åt något annat statens organ. I dessa fall kan ofta hyresrätten förklaras förverkad enligt 32 § mom. 4 på den grund, att lägenheten i strid med 23 § nyttjats till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes. Det kan dessutom säkerligen också vara motiverat, att i somliga fall, då det är fråga om helt olika organ för den juridiska personen, anse verklig överlåtelse av lägenheten vara för handen; anmärkas kan, att den nämnda 23 § här icke kan begagnas, så snart avvikelse i fråga om upplåtelseändamålet är utan betydelse för hyresvärden.

*Tillämpning
av 32 § näst
sista stycket.*

Då det sedan vidare gäller tillämpning av den aktuella undantagsbestämmelsen i 32 § näst sista stycket, att förverkandepåföljd icke bör inträda, då vad som lägges hyresgästen till last är av allenast ringa betydenhet, har redan i det föregående angivits några fall, då den får anses tillämplig. Hänvisas kan särskilt till NJA 1921 s. 239 och beträffande överlåtelse till anhöriga NJA 1944 s. 249. Vid bedömande av en

³ Jfr dock UfR 1938 s. 839.

överlåtelses betydelse för hyresvärden skulle man väl, om man icke sammanställde de olika lagbestämmelserna och prejudikaten, vara böjd för att antaga, att den i ett mycket stort antal fall vore av ringa betydelse. Ty eftersom den ursprunglige hyresgästen ändock är skyldig svara för hyran och jämväl för eventuellt skadestånd med anledning av skada å lägenheten, blir egentligen endast den frågan av relevans, om förvärvaren av lägenheten i högre grad än sin föregångare kan komma att åsidosätta sin uppsiktsskyldighet eller vanvårda lägenheten. Och i sistnämnda två hänseenden förekommer ofta icke någon mera ingående prövning, då en hyresvärd skall antaga en hyresgäst; de flesta hyresvärdar torde väl för övrigt därvid nöja sig med soliditetsupplysningar. De lege ferenda skulle man också känna sig benägen att godkänna överlåtelse utan hyresvärdens samtycke i ett stort antal fall, och åtminstone i de större hyreshusen i städerna torde det personliga momentet i hyresförhållandet — i motsats mot vad Lagberedningen vid nyttjanderättslagens tillkomst ville hävda — vara av ganska underordnad betydelse.

Då lagen emellertid i 7 § utgår ifrån att även då hyresvärden »utan skälig anledning» vägrar samtycke till överlåtelse, dylik icke får äga rum, torde gränsen böra dragas tämligen snävt kring sådan överlåtelse, som är av ringa betydelse. I huvudsak lära väl inom denna gräns falla de tidigare omnämnda fallen av överlåtelser till anhöriga eller närstående juridiska personer. Att därunder inbegripa en mängd andra fall skulle strida mot den måhända de lege ferenda olyckliga men dock de lege lata grundläggande principen, att hyresvärden själv bör få bestämma, vem som skall nyttja lägenheten, och att följaktligen personer, som hos honom »tingat på» lägenheter få anses närmare att erhålla dessa än de personer, som hava relationer med hyresgästen. Genom avskaffande av

denna princip anses ju fastighetsäganderätten förlora i värde, en risk, som lagstiftaren icke velat taga. I praktiken te sig särskilt de fall stötande, då såsom i rättsfallet NJA 1933 s. 257 hyresgästen uthyrt lägenheten för en hyra, som är högre än den han har att erlægga. I sådana fall torde tillämpning av undantagsbestämmelsen med särskild styrka avböjas. Man kan icke ha avsett, att hyreslägenheter på samma sätt som handelsvaror skola bliva spekulationsobjekt, på vilka förvärvaren skall kunna bereda sig vinst.

Anmärkas kan emellertid i detta sammanhang, att 1734 års lag på denna punkt 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.⁴ Gitter han för Domaren visa laga förfall; betale då hyran till nästa fardag, och vare sedan fri.»

*Hyresgästs
uppsägnings-
rätt.*

Om man sålunda icke vid här behandlade lagbestämmelses tillkomst ville kringskära hyresvärdens rätt att bestämma över vem som skulle bebo hans hyreslägenheter, sträckte man sig å andra sidan, såsom inledningsvis framhållits, så långt, att man gav hyresgästen rätt att uppsäga hyresavtalet, därest hyresvärden vägrar samtycke till viss överlåtelse utan skälig anledning. Man har härvid 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

⁴ Huruvida detta stadgande avsåg att medgiva ren substitution är omtvistat. Jfr Skarstedt, a. a., s. 187, och von Sydow, Om hyresavtal, s. 129 ff.

förfall» utan endast att hyresvärden icke kan ha skälig anledning vägra den tilltänkta sublokationen. Beträffande den närmare bevisskyldigheten härvid uttalar Lagberedningen vid nyttjanderättslagens tillkomst⁵: »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 omständighet, 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. Vid krav å hyra från hyresvärdens sida lär hyresgästen 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.

Vad sedan beträffar spörsmålet, när hyresvärden kan anses ha skälig anledning vägra överlåtelse, finnas ett par rättsfall, som belysa detsamma. 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 en sublokator och en subkonduktor. Sublokationen gällde här en del av en affärslägenhet, och de till subkonduktorn upplåtna lokalerna voro avsedda till kontor och lager för manufakturvaror. I sublokationsavtalet fanns för övrigt en bestämmelse om att, därest hyresavtalet uppsades på grund av förverkande, subkonduktorn ändock vore pliktig att genast betala hyran till kontraktstidens slut. Subkonduk-

*Hyresvärdens
vägrans
obehörighet.*

⁵ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 202.

torn inflyttade aldrig utan uppsade avtalet redan före den första hyresförfallodagen till omedelbart upphörande. Han motiverade detta med att hyresvärden vägrade godkänna sublokationsavtalet, enär subkonduktorn dreve en med hyresvärdens rörelse konkurrerande affär samt dessutom skulle komma att belamra husets gård och trappor med lärar 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 sublokators talan. HD prövade emellertid med fyra röster mot en rättvist, att med upphävande av Hovrättens dom, fastställa Rådhusrättens beslut.

Det torde dock icke vara berättigat att av detta rättsfall draga den slutsatsen, att en hyresvärd icke skulle ha skäligen anledning vägra samtycke på sådant skäl som det i målet aktuella, d. v. s. 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.⁶

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, d. v. s. på ett år i sänder. Enligt särskild bestämmelse i hyresavtalet voro kontrahenterna 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 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 överlåtelser, 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 åt andra personer uthyra rum inom lägenheten. HD prövade med tre

⁶ Dom, som meddelas mot hyresgästen angående dennes avhysande från lägenheten, är även 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 kunna förhållandena gestalta sig, om hyresvärden samtyckt till överlåtelser enligt nuvarande lydelsen av 7 §. Jfr vidare nedan.

röster mot två rättvist att, med ändring av Hovrättens dom, fastställa Rådhusrättens dom.

I detta sammanhang bör också framhållas det tidigare omförmälda rättsfallet NJA 1933 s. 257⁷, 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.

*Slutsatser av
rättsfall.*

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, vilket naturligtvis sammanhänger med att frågan blir aktuell egentligen endast i samband med en hyresgästens uppsägning av hyresavtalet, en åtgärd, som under nuvarande förhållanden knappast någonsin äger rum.

Vid nyttjanderättslagens tillkomst uttalade Lagberedningen, 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».⁸ 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

⁷ Se ovan s. 84.

⁸ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 202.

till nyttjanderättslag.⁹ 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 taga hänsyn till om den föreslagna sublokationen kan vålla hyresvärden men.¹ Motsvarande prövning skall för övrigt företagas enligt uttryckligt stadgande i 23 § i sådana fall, då hyresgästen gjort sig skyldig till partiell sublokation och hyresvärden av denna anledning jämlikt 32 § mom. 4 gör gällande, att hyresrätten förverkats. Verkligt men för hyresvärden uppstår naturligtvis i första hand, då den tilltänkte subkonduktorn sannolikt kommer att vårda lägenheten sämre än 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 göra denne mindre lämplig.

Ofta kommer hyresvärden därvid att hänföra sig till att lägenheten genom överlåtelsen skulle komma att utnyttjas av

*Upplåtelse till
barnrika
familjer.*

⁹ NJA II 1908 s. 134 ff (justitierådet Quensels yttrande).

¹ Att exempelvis hyresvärden vill hyra ut lägenheten åt annan person, som förklarar sig villig hyra den, bör icke inverka.

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. Förf. anser sig dock knappast taga fel genom att göra gällande, att en dylik omständighet i nuvarande tid måste tillmätas jämförelsevis ringa betydelse. Utvecklingen på det rättsliga området tenderar till att tvinga hyresvärd att i allmänhet finna sig i denna omständighet. Hyresregleringen pekar i samma riktning. Från 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 38 § första stycket. Förhållandena på ifrågavarande två områden — 38 §-ens fall och 7 §-ens fall — äro väl icke alldeles parallella, och ett ingripande mot en hyresvärd, som vägrar förlänga ett hyresavtal, kan måhända i ett större antal fall te sig motiverat, än ett sådant ingripande, då det gäller vägran att samtycka till överlåtelse av lägenhet. 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 ifrågavarande 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.²

*Upplåtelse till
rumsuthyr-
ning.*

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 hyres-tiden 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 än vid de senare. Härtill torde man dock icke hava att taga hänsyn, utan hyresvärden måste i och med sitt medgivande till den långa hyrestiden också få taga 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 2 kap. 8 § intager en för arrendatorn mera fördelaktig ståndpunkt vid längre avtal än vid kortare.

*Långtidskon-
trakt och kort-
tidskontrakt.*

Hittills ha vi uppehållit oss vid sådana omständigheter, som äro av betydelse för hyresvärden-fastighetsägaren i hans

*Upplåtelse till
affärsrörelse.*

² 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.

egenskap av sådan. Vid sidan härav har hyresvärden emellertid ofta att såsom skäl mot överlåtelse andraga omständigheter, som äro av betydelse för honom i någon annan egenskap, exempelvis såsom rörelseidkare. Den tilltänkte subkonduktorn 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 ifrågasvarande 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 här att beaktas. Rättsfallet NJA 1926 s. 464 kan, såsom förut nämnts, icke åberopas i motsatt riktning.

*Betingande av
högre hyra.*

Ett annat fall, där hyresvärdens ekonomiska intresse kan trädas för nära — visserligen icke direkt men indirekt — är, då hyresvärden har anledning antaga, 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 hyresvärdens 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 allenast vill giva 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. Om detta emellertid icke kan styrkas, uppstår den ingalunda ointressanta frågan, om hyresvärden till sitt sam-

tycke äger knyta det villkoret, att högre hyra icke betingas av subkonduktorn. Svaret härpå torde bliva jakande; uppfylles icke villkoret, bör hyresvärden kunna häva hyresavtalet.

Gäller det rent personliga egenskaper hos den tilltänkte subkonduktorn är det mera tveksamt, om hänsyn bör tagas därtill. Är denne känd för sådana egenskaper, att ordningen i lägenheten äventyras, bör vägran givetvis kunna ske. Exempel utgöra lösdriveri, spritlangning etc. Detsamma är fallet, om han är känd för brottslig verksamhet, exempelvis spioneri, något som de sista åren varit aktuellt i detta hänseende.

*Hänsyn till
»personliga
egenskaper»*

Däremot bör det ej alltid i och för sig spela roll, om han är i sämre ekonomiska omständigheter än sublokatorn.³ Ty här har ju hyresvärden uttrycklig befogenhet enligt 7 § att förbehålla sig, att sublokatorn skall fortfara att ekonomiskt svara för hyran och övriga hyresgästens skyldigheter. Emellertid brukar man framhålla, att sublokationen så till vida kan vara till men för hyresvärden som denne mister sin retentionsrätt enligt 45 § hyreslagen och förmånsrätt enligt 17: 5 handelsbalken i sublokatorns i lägenheten befintliga lösören, då dessa flyttas därifrån. I gengäld kunna dock dylika rättigheter i stället komma att uppstå i subkonduktorns lösören. I den mån sublokatorns lösören äro särskilt värdefulla, kan hyresvärden emellertid riskera en ekonomisk förlust. Ändock bör icke på grund av det nu sagda hyresvärden rent generellt hava skäligen anledning vägra samtycke till överlåtelse. Är sublokatorn en fullt solvent person, lär icke finnas fog för en dylik åsikt; värdet av de lösören, som en hyresgäst förvarar i lägenheten, kan icke vid sidan därav spela någon större roll vid hans anta-

³ 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».

gande såsom hyresgäst. Frågan om hyresvärden har skäl för sin vägran, måste här bedömas från fall till fall.⁴

Till sist kunna de fall, då hyresvärden åberopar sin personliga antipati mot den föreslagne subkonduktorn, förtjäna beaktande. Denne är exempelvis hyresvärdens uppenbare ovän eller frånskilde make. Från rättspraxis saknas nu ingalunda exempel på att rent personliga egenskaper 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 taga hänsyn till en omständighet av här omnämnt slag.

Vid överlåtelse av lägenhet finnes icke samma skäl att taga i betraktande sådana omständigheter beträffande hyresgästens person. Stundom kunna de dock leda till friktioner mellan de i huset boende eller i tider av bostadsöverflöd lända hyresvärden till ekonomisk skada genom att andra hyresgäster uppsäga sina kontrakt. Då t. ex. ett hus förnämligast är avsett för anhängare av viss religiös åskådning, kunna olägenheter uppstå genom att en oläskänkande inflyttar. Att någon i huset boende blir granne till exempelvis sin frånskilde make, måste

⁴ Detta kan för övrigt sägas framgå av Lagberedningens förslag till Jordabalk I, s. 202, där det uttalas: »Detta förhållande (d. v. s. den förlorade retentions- och förmånsrätten) kan naturligtvis, *där icke hyresvärden ändock har full säkerhet att utfå vad han enligt hyresavtalet kan få att fordra* (kursiverat av förf.) för honom innefatta giltig anledning att motsätta sig upplåtelsen.» Hyresvärdens obetingade rätt att på dylik grund vägra samtycke hävdas av Ahlmark, a. a., s. 59, och Skarstedt, a. a., s. 186. Walin, a. a., synes ej uttala sig härom.

också 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 tala därför, finnes anledning att taga hänsyn till en personlig antipati mot en föreslagen subkonduktor.

Lika med obehörig vägran att samtycka till överlåtelse skall enligt 7 § anses, att hyresvärden ej lämnar besked inom en vecka, 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. I överensstämmelse med vad ovan yttrats angående uppsägning, kan det även i detta fall diskuteras, huruvida det kan räcka med att hyresvärden mottagit avi om rekommenderad försändelse i någorlunda god tid före nämnda tidpunkt.⁵ Möjligen bör man besvara denna fråga jakande; i övrigt kan hänvisas till den föregående framställningen angående uppsägning. Hyresvärdens besked anses enligt 42 § fullgjort, i och med att rekommenderad försändelse därom *avlämnats* å postanstalt.

Regeln om att hyresgästen äger uppsägningsrätt, därest hyresvärden utan skälig anledning vägrar samtycke eller icke inom en vecka lämnar besked, är tvingande till hyresgästens favör; enligt 7 § gäller den nämligen »ändå att annat förbehåll skett». Härav följer också, att kontrahenterna icke i hyresavtalet kunna överenskomma, att vägran av samtycke i visst eventuellt, sedermera inträffande fall skall anses grundat. Icke heller kunna de kringgå den tvingande bestämmelsen

*Hyresvärdens
underlåtenhet
att lämna
besked.*

*7 §-ens
tvingande
natur.*

⁵ Jfr ovan s. 46 och 74. Jfr häremot också Walin, a. a., s. 37 ff och 205.

genom att, såsom ofta sker, avtala, att varje överlåtelse eller upplåtelse i andra hand skall anses medföra men för hyresvärden. Då kontrahenterna icke kunna undanskjuta en viss rättsföljd genom sin överenskommelse, böra de icke heller kunna göra det på indirekt väg genom en helt allmän överenskommelse om att det rättsfaktum, som medför ifrågavarande rättsföljd, d. v. s. menlig överlåtelse, föreligger. En helt annan sak är, att det någon gång för bedömande av frågan om dylikt rättsfaktum föreligger, kan vara riktigt att taga 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 en viss kategori personer.

*Lägenhetens
avträdande.*

Den uppsägningsrätt, som enligt 7 § tillkommer hyresgästen, medför enligt 37 § tredje stycket, att lägenheten avträdes »å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall», dock att om »hyresgästen ej tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla». Av 7 §-ens tvingande natur 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 verkställs till en tidpunkt, som för honom är särskilt oläglig.⁶ Antag exempelvis, att i en tid 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 lägenhetspekulanter 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 intager den ståndpunkten, att hyresvärden icke mot sin vilja bör kunna påtvingas någon annan person i den ursprunglige hyresgästens ställe. Vi hålla på denna punkt före, att hyresgästen icke på detta sätt utan hyresvärdens medgivande kan 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 bör 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 inställer sig angående hur lång tid hyresgästen äger dröja med att uppsäga avtalet, för den händelse hyresvärden obehörigen vägrar samtycke till överlåtelse eller underlåter att inom en vecka ge besked. Det synes ganska klart, att uppsägningens möjligheten icke bör stå hyresgästen till

^o Walin, a. a., s. 186, uttalar i denna fråga vid 37 §, 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 (37 § första stycket).

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.

*Verkan av
hyresvärdens
samtycke.*

Härefter hava vi att behandla de rättsverkningar, som uppstå, då hyresvärden givit sitt samtycke till överlåtelse av lägenheten. Enligt motsvarande stadgande (också 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 toge »den andre för god i hyresgästens ställe».

Samma ståndpunkt intog hyreslagstiftningskommitténs förslag. 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 låge 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».⁷ Till reservanternas uppfattning anslöt sig departementschefen, och i överensstämmelse därmed utformades stadgandet i propositionen till riksdagen⁸ och sedermera i den antagna lagen. Hy-

⁷ Hyreslagstiftningskommittén s. 195 ff.

⁸ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 53. Bestämmelse om att

resgästen skall alltså »vara fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom, såvida ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor».

Vad först angår sådana fall, då samtycke gives utan förbehåll, utvisar alltså stadgandets förhistoria, att man från början tänkt sig, att hyresvärdens ifrågavarande samtycke i allmänhet endast skulle medföra ett rent sublokationsförhållande. En särskild utfästelse från hyresvärden skulle krävas för utbyte av hyresgäst; en sådan förutsatte väl i allmänhet en framställning från den ursprunglige hyresgästen härom, åtföljd av en förklaring från den till ny hyresgäst föreslagne, att han vore villig inträda såsom sådan.

Sedan lagen numera ändrats, så att hyresvärdens utan förbehåll avgivna samtycke också anses inkludera medgivande till utbyte av hyresgäst, torde i ett stort antal fall en förklaring av nyssnämnda slag från den till ny hyresgäst föreslagne komma att saknas. Den frågan uppstår då, om en dylik förklaring kan undvaras för att hyresvärden skall kunna utöva sina rättigheter enligt hyresavtalet direkt mot tredje man, d. v. s. den nye »hyresgästen», i fortsättningen med en neutral term benämnd efterträdaren. Genom det sätt, på vilket stadgandet ändrades, kom man givetvis icke att därvid närmare beakta detta problem. Det kan emellertid tänkas få betydelse i ett sådant fall, som då hyresvärden sedermera vill göra gällande rätt till hyresbetalning eller skadestånd direkt mot efterträdaren och denne måhända invänder, att han fullgjort nämnda skyldigheter till sin företrädare, t. ex. genom kvittning av en sin motfordran å denne.

Vi bortse härvid till en början från att hyresavtal oftast

hyresgästen sålunda blir fri från sina förpliktelser synes vara speciell för svensk rätt. Så reglerar exempelvis BGB § 549 denna fråga på samma sätt som det svenska stadgandet i den äldre lydelsen.

kräver skriftlig form. Ofta lär väl mellan hyresgästen och dennes efterträdare vara direkt *uppgjort*, att den förre skall äga förplikta den senare i förhållande till hyresvärden, och i så fall medför naturligen hyresvärdens samtycke till överlåtelsen, att företrädarens rättigheter enligt avtalet med efterträdaren också överlåtas till hyresvärden, vilket denne får anses betinga sig. Om däremot någon uppgörelse av ifrågavarande slag icke träffats mellan företrädaren och efterträdaren, kan det förefalla tveksamt, om den förre kan överlåta sina rättigheter mot den senare enligt det ömsesidigt förpliktande avtalet till hyresvärden. Detta lär emellertid enligt allmänna rättsgrundsatser kunna ske, varom för övrigt ett prejudikat NJA 1933 s. 545 bär vittnesbörd. Det får väl därjämte i de flesta fall anses underförstått enligt avtalet, eftersom detta träffas om en lägenhet i en annans hus. Men härför förutsättes då, att efterträdaren verkligen avsett att definitivt förbinda sig gentemot hyresvärden enligt sitt avtal med företrädaren. Vid exempelvis lägenhetsbyten är det ofta ett villkor härför, att efterträdaren blir fri från alla förpliktelser rörande den av honom tidigare innehavda lägenheten. Endast under sådana förutsättningar blir då efterträdaren förpliktad gentemot hyresvärden. En annan sak är, att efterträdaren med befriande verkan kan fullgöra sina skyldigheter till företrädaren, innan han erhållit vetskap om att hyresvärden genom sitt samtycke till avtalet fått företrädarens rättigheter till sig överlåtna.

Man kan nu emellertid fråga sig, om det nu sagda icke behöves modifieras för den händelse lägenhetsöverlåtelsen är avsedd att räcka sådan tid, att skriftlig form är obligatorisk för hyresavtal under samma tid, därest s. k. åsämjande om avstående från formkravet ej skett. Det kunde nämligen här göras gällande, att efterträdaren borde *i förhållande till hyresvärden* skriftligen åtaga sig en hyresgästs förpliktelser, för

att substitution skulle äga rum.⁹ Föreligger emellertid fullt giltigt avtal — skriftligt eller muntligt med åsämjande om avstående av skriftlig form — mellan den ursprunglige hyresgästen och efterträdaren angående övertagandet av ett enligt dennes vetskap redan befintligt hyreskontrakt, torde det väl dock få antagas, att efterträdaren åsyftar att vara bunden också direkt i förhållande till hyresvärden utan särskild skriftlig utfästelse till honom.

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 i verkligheten så ej är fallet. I praktiken inträffar väl detta fall oftast, 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 giva sitt samtycke till överlåtelsen på vederbörligt sätt. Har detta sistnämnda skett, lär efterträdaren få stå fast vid avtalet, varav dock icke kan dragas den slutsatsen, att hans medkontrahent blir fri från sina förpliktelser enligt avtalet gentemot honom.

⁹ Ahlmark, a. a., s. 58, talar här först helt allmänt om att hyresvärden har att »för utkrävande av de skyldigheter avtalet ålägger hyresgästen hålla sig till den nye innehavaren allena» men tillägger härefter, att »till undvikande av oklarhet och missförstånd är det dock tillrådligt, att hyresvärden redan i samband med att han lämnar sitt samtycke till överlåtelsen tillser, att den nye innehavaren genom särskild påteckning på kontraktet ikläder sig berörda skyldigheter». Här till fogar Walin, a. a., s. 42 den anmärkningen, att »Ahlmark torde härvid i första hand åsyfta en påteckning å *hyresvärdens* exemplar av kontraktet». Med anledning härav kan genmåljas, att även om den nye hyresgästen endast påtecknat den ursprunglige hyresgästens exemplar av kontraktet mellan denne och hyresvärden, hyresvärden bör kunna åberopa sig på en sådan förklaring.

Vad därefter beträffar hyresvärdens bundenhet i förhållande till efterträdaren, så torde dylik uppstå i och med hyresvärdens muntliga samtycke till överlåtelsen. Detta är utan vidare klart, såvida överlåtelsen skall räcka under en tid, understigande ett år. Men även om den skall räcka längre, finnes anledning här frångå kravet på skriftlig form för samtycket, eftersom hyresvärden väl — om intet särskilt tyder på motsatsen — får anses åsyfta att vara bunden därförutan. Lagen uppställer för övrigt ingenstädes formföreskrift för »överlåtelse av hyresrätt». En motsatt ståndpunkt skulle med den utveckling, lägenhetsbytena numera i praktiken tagit, säkerligen leda till tidsutdräcker vid bytens genomförande. Till stöd för giltigheten av muntligt samtycke kan även åberopas, att 7 § icke uttryckligen kräver, att samtycket skall vara skriftligt, något som borde varit naturligt, om så avsetts i de mest praktiska fallen, beträffande långtidskontrakten. Tillrådligt är emellertid ur bevissynpunkt, att hyresvärden ger sitt samtycke skriftligen och i praktiken lär också, enligt vad förf. inhämtat, skriftligt samtycke allmänt iakttagas genom att vid överlåtelse nya kontrakt upprättas.

Från rättspraxis kan belägg för den sålunda intagna ståndpunkten beträffande hyresvärdens bundenhet 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 hy-

resbetalningen, att »av omständigheterna i målet måste anses framgå, att hyresvärden sedermera godkänt den sålunda skedda överlåtelsen», och förklarade »hyresförhållande hava uppkommit» mellan honom och efterträdarna. För uppkomsten av ett sådant synes sålunda i fallet hyresvärdens godkännande ha ansetts tillräckligt utan särskilt åsämjande om avstående av skriftlig form.

Ståndpunkten i fråga torde också väl överensstämma med att i NJA 1949 s. 221 en fastighetsägares passivitet beträffande en överlåtelse ansetts medföra uppkomsten av ett direkt rättsförhållande 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. Arrendatorn ansågs ha förvärvat »en även gentemot fastighetsägaren gällande rätt att nyttja det arrenderade området» och följaktligen äga självständigt framställa invändning om att fastighetsägaren försummat uppsäga avtalet inom vederbörlig tid.

Hittills ha vi uppehållit oss vid frågan, under vilka förutsättningar hyresvärden och den ursprunglige hyresgästens efterträdare komma i omedelbart rättsförhållande till varandra, därest hyresvärden utan s. k. förbehåll samtyckt till lägenhetsöverlåtelsen. Det återstår att klargöra, när den ursprunglige hyresgästen i detta fall blir fri från sina förpliktelser. Därom giver nu här ifrågavarande stadgande den regeln, att denne blir fri från sina förpliktelser *gentemot hyresvärden* i och med samtycket.¹ Och detsamma torde gälla de förpliktelser, som den ursprunglige hyresgästen har gentemot efter-

¹ Har rättsförhållandet mellan hyresvärden och efterträdaren uppkommit genom att hyresvärden försummat att på grund av obehörig

trädarken enligt ett dem emellan eventuellt föreliggande avtal, eftersom däri i allmänhet får anses underförstått en sådan frihet. I den mån emellertid efterträdarken kan anses ha förbehållit sig, att även företrädarken skall svara för hyresvärdens förpliktelser enligt avtalet, gäller givetvis detta.

*Samtycke
med förbehåll.*

Till slut återstår det fall, att hyresvärden endast »med förbehåll» godkänt överlåtelsen. Här uppkommer då till en början det problemet, huruvida hyresvärden skall kunna utöva sina rättigheter enligt hyresavtalet mot såväl den ursprunglige hyresgästen som dennes efterträdare eller endast mot den förre.² Enligt tidigare gällande rätt hade han ju härvid endast den ursprunglige hyresgästen att hålla sig till men kunde givetvis kräva, att efterträdarken inträdde såsom hyresgäst; därmed hade han ock, »*där ej annat förbehåll* skett, uppgivit sina rättigheter mot sin ursprunglige medkontrahent».^{2a} 1939 års lagändring hade egentligen blott i sikte att förenkla proceduren, då hyresvärden avsåg att utan förbehåll samtycka till överlåtelsen. Måhända kan diskuteras, om meningen med lagändringen också varit att till hyresgästpartens förmån i möjligaste mån meddela befrielse från skyldigheter beträffande sådana fall, då vederbörande icke själv drager faktisk nytta av lägenheten. Hyresvärden kan emellertid icke utan sitt uttryckliga medgivande åläggas att vidkännas minskning i sin säkerhet för utbekommande av hyra m. m. Därest han endast skulle ha efterträdarken att hålla sig till, skulle han kunna lida rättsförlust, i händelse denne vore insolvent, men

överlåtelse uppsäga avtalet enligt 32 § mom. 3 och 33 § hyreslagen eller 8 § promulgationslagen till nyttjanderättslagen, synes den ursprunglige hyresgästen icke bli fri från sina förpliktelser. Se NJA 1948 s. 614 och 1949 s. 221.

² Jfr Walin, a. a., s. 42.

^{2a} Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 203. Kursiveringen har gjorts av förf.

även för det fall, att han endast skulle ha företrädaren att hålla sig till, skulle han kunna lida sådan förlust, därigenom att han då oftast ginge miste om sin retentions- och förmånsrätt i de lösören, som förvaras i lägenheten; endast för den händelse dessa tillhöra någon, som direkt gentemot hyresvärdens ansvarar för hyran etc., kan denne enligt 45 § hyreslagen och 17: 5 handelsbalken göra gällande sådan rätt i dem.

Man lär med detta för ögonen icke i ett förbehåll från hyresvärdens sida kunna inlägga, att denne nöjer sig med att endast kunna göra gällande sina rättigheter direkt mot företrädaren. Från den senares synpunkt sett är det också i allmänhet förenat med fördel i betydelser av mindre omgång och besvär, att även efterträdaren kommer att direkt svara gentemot hyresvärdens, vilket oftast medför, att efterträdaren i första rummet krävs. I något undantagsfall avser väl företrädaren å sin sida att icke genomföra överlåtelsen, för den händelse han icke ensam får utöva rättigheterna enligt sublokationsavtalet mot efterträdaren, t. ex. då han tänker sig att uppbära en längre tids förskottshyra av denne, men i sådana fall, då han icke uppgivit detta vid sin begäran om hyresvärdens samtycke och denne sedan beviljar detta endast med sedvanligt förbehåll, förtjänar den åsikten att accepteras, att båda bli ansvariga. Det kan dock härvidlag sättas i fråga, huruvida icke hyresvärdens åtminstone bör vara skyldig att i första hand rikta ett enkelt krav till efterträdaren, innan han vänder sig mot företrädaren för att taga dennes ansvar för hyresgästskyldigheterna, exempelvis betalningen av hyra och skadestånd³ etc., i anspråk. Men att han skulle vara skyldig att alltid i första hand instämna och utföra sin talan mot efterträdaren, lär knappast kunna inläggas i ett dylikt förbehåll.

³ För rätt att uttaga skadestånd av företrädaren kräves enligt 24 § fjärde stycket, att förbehållet också omfattar detta.

Med den ovannämnda ståndpunkten kan det synas tämligen ofruktbart att diskutera, vem av de båda parterna, företrädaren eller efterträdaren, som bör betraktas såsom »hyresgäst».⁴ Såsom sådan lär man närmast kunna betrakta båda. Vad beträffar en av de viktigaste bland hyresvärdens befogenheter, nämligen hans nyss omnämnda retentionsrätt och förmånsrätt, torde han kunna utöva sådan icke blott mot efterträdarens i lägenheten befintliga lösören utan också mot de företrädaren tillhöriga lösören, som eventuellt finnas därstädes. Krav å hyra och å skadestånd, i den mån hyresvärdens förbehåll jämligt 24 § fjärde stycket omfattar detta senare, ävensom yrkande om hyresrättens förverkande, skulle under sådana förhållanden kunna riktas mot båda utan att i någotdera fallet kunna med framgång mötas av invändning om bristande saklegitimation.

En annan fråga är, i vad mån ett utslag härom i mål mot en av dem kan äga rättskraft eller kan verkställas jämväl mot den andre. På denna fråga, som är av processrättslig natur, sakna vi dock anledning att här närmare ingå. I allmänhet lär väl en dom, som bifaller en hyresvärdens talan mot den ene, icke äga rättskraft mot den andre⁵; en annan sak är, att om exempelvis en talan angående ogulden hyra ogillats mot efterträdaren, företrädaren i allmänhet också blir fri från kravet på grund av det bakomliggande civilrättsliga rättsförhållandet.

*Tidpunkten
för förbehåll.*

Det må till slut anmärkas, att enligt uttalande av departementschefen vid den nya hyreslagstiftningens tillkomst »förbehåll av hyresvärden som nyss sagts för att kunna återopas bör göras i samband med att samtycke till överlåtelsen lämnas, varemot ett förbehåll, som träffats redan i hyresavtalet, icke

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 53.

⁵ Jfr NJA 1949 s. 221.

bör gälla».⁶ I själva lagtexten synes denna uppfattning få stöd i att hyresvärden skall hava *till samtycket* fogat annat villkor, och bör väl därför accepteras. Anmärkas må emellertid, att det icke direkt i stadgandet utsagts, att regeln om förbehållets ovillkorliga anknytning till samtycket skall vara tvingande, något som eljest skett, då en regel i lagen avsetts att göras tvingande. Den tvingande naturen får väl dock anses framgå av nämnda ordalag.

⁶ Se ovannämnda prop. anf. s. 116 not 4.

KAP. VI.

Om verkan av hyresgästs död.

Allmänna anmärkningar. Det fall, att hyresgästen dör, har i lagens 8 § gjorts till föremål för särskild reglering. I detta fall blir naturligtvis frågan om lägenhetens överlåtelse särskilt aktuell. Man har härvid ansett förhållandena vid hyresgästs död tala för en reglering, som ger hyresgästparten möjlighet att draga nytta av hyresrättens värde, liksom den avlidne, om han levat, kunnat göra för sin personliga räkning. Dessutom är det ju mindre lämpligt, att ett dödsbo belastas med sådan fortlöpande gäld som hyresskuld, något som kunnat riskeras, därest man stannat vid samma ordning som enligt 7 § och hyresvärden följaktligen kunnat göra gällande sina rättigheter mot dödsboet, före 1939 års lagändring automatiskt och därefter efter förbehåll från hans sida.

Lagberedningen ansåg därför icke den rätt, 7 § ger hyresgästen, till fyllest, och uttalade härom: »Dödsfall är emellertid en händelse av den art, att en undantagsbestämmelse i syfte att tillgodose stärbhusets bästa väl må anses påkallad. Likasom i boet efter avliden arrendator den värdefullaste tillgången ofta nog utgöres av arrenderätten, kan ett liknande förhållande stundom inträffa vid hyra. Särskilt gäller detta, när lägenhet förhyrts för drivande av en affär eller för industriellt ändamål. I sådant fall är det icke ovanligt, att hyresgästen för lägenhetens anordnande till avsett ändamål gjort betydande kostnad, och även eljest är oftast det värde, affären såsom sådan

representerar, betingat därav att den får fortfarande utövas i den lokal, där företaget kommit till stånd och utvecklats. Möter för stärbhusdelägarna hinder att själva fortsätta rörelsen, kan den affärsöverlåtelse, som då erfordras, i allmänhet icke med fördel ske utan att samtidigt dispositionsrätten till den lägenhet, vari rörelsen bedrives, överflyttas.»¹

Dödsboet erhöll därför redan enligt 8 § i dess ursprungliga lydelse en verklig substitutionsrätt, innebärande att det kunde göra sig omedelbart fritt från hyresavtalet genom att sätta annan i sitt ställe, såvida denne skäligen kan tagas för god såsom hyresgäst.² Vid bedömande av om så är fallet, har man i första hand att gå efter de riktlinjer, som i föregående avsnitt uppdragits, då det gäller att avgöra frågan, om hyresvärden haft skäligen anledning vägra samtycke till överlåtelse under hyresgästens livstid.

¹ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 203 ff.

² Genom att det här rör sig om en verklig substitutionsrätt, kommer den, som satts i dödsboets ställe, att inträda som ny hyresgäst. Detta har också föranlett Statens hyresråd i utslag den 4 maj 1948 att ogiltigförklara uppsägning mot denne alldeles oberoende av dödsboets särskilda förhållanden. Är det fråga om en affärslägenhet, kan det ju vara riktigt att här skydda den nye hyresgästen, för att dödsboet må kunna tillgodogöra sig det värde, hyresrätten för framtiden äger. Är det emellertid fråga om en bostadslägenhet, är dödsboet däremot — om delägarna ej själva bo i lägenheten — ej i behov av den efter dödsfallet. Genom denna hyresrådets ståndpunkt kommer ett dödsbo även efter den normala hyrestidens utgång i bättre ställning beträffande rådigheten över lägenhet än en annan hyresgäst, som ju ej äger någon som helst rätt att vid byte eller eljest utan hyresvärds samtycke överlåta lägenheten. Att låta 8 §-ens substitutionsregel medföra en sådan konsekvens måste enligt förf:ens mening vara att gå för långt. I ett annat fall (hyresrådets utslag den 17 december 1948) har också hyresrådet fastställt en uppsägning av ett dödsbo i ett fall, då lägenheten efter dödsfallet stått obebodd men en av dödsbodelägarna önskat använda sig av boets substitutionsrätt för att använda lägenheten såsom bytesobjekt vid anskaffande av bostad för egen räkning å annan ort.

Dock torde avsteg därifrån böra göras i två väsentliga avseenden. I motsats mot vad fallet är enligt 7 §, bör den största hänsyn här tagas till den nye hyresgästens solvens, eftersom ju i det här avsedda fallet denne ensam kommer att svara för avtalets fullgörande. Å andra sidan lära icke samma skäl här kunna åberopas för ett hänsynstagande till om dödsboet betingat sig högre ersättning vid överlåtelsen av lägenheten än vad som utgår i hyra till hyresvärden. Ty såsom av ovan refererade uttalande av Lagberedningen framgår, är det just meningen, att dödsboet genom här ifrågavarande bestämelse skall sättas i tillfälle att tillgodogöra sig det övervärde, hyresrätten har på grund av hyresgästens göranden och låtanden. Har denne t. ex. uppdrivit en affärsrörelse i lägenheten, lär det väl knappast ligga något oriktigt i att dödsboet betingar sig självt en viss periodisk avgift för lägenheten i samband med överlåtelse av rörelsen, så länge förvärvaren kan fortsätta att driva rörelsen i lägenheten. Däremot får dödsboet ej tillgodogöra sig det övervärde, som skapats genom bostadsbristen.

Stundom torde substitution få anses ha skett utan att detta kommit till mera synbart uttryck. Så bör anses vara fallet, om hyresgästens änka eller barn kvarbo i lägenheten även efter tidpunkt, till vilken hyresvärden efter dödsfallet kunnat uppsäga avtalet, och sedan boutredningen kanske avslutats. De kvarboende få under sådana förhållanden anses ansvariga för hyran.

Företager hyresgästens dödsbo obehörig substitution, d. v. s. sätter någon i sitt ställe, som hyresvärden icke är pliktig taga för god, inträder förverkandepåföljd och skadeståndspåföljd enligt samma stadgande som då förbudet att överlåta lägenheten överträdes, nämligen enligt 32 § mom. 3, och likaledes gives ett undantag, i den händelse vad som lägges

hyresvärden till last är av ringa betydhet. Denna undantagsbestämmelse torde kunna begagnas, då dödsboet ursäktligen felbedömt sin ersättares solvens men lyckas få honom att avflytta inom kort tid efter det att det blivit uppenbart, att han ej skulle vara vederhäftig för hyran. Eljest medger 33 § — egendomligt nog — icke, att skedd rättelse påverkar hyresvärdens rätt att uppsäga avtalet till omedelbart upphörande jämlikt 37 §. Hyresvärdens rätt att uppsäga avtalet bortfaller dock enligt 33 §, därest han icke inom en månad från erhållen kunskap om substitutionen gjort bruk av denna rätt.

Hyresgästs dödsbo har emellertid icke ansetts tillräckligt tillgodosett med den nu relaterade substitutionsrätten. Redan enligt 1734 års lags Jordabalk 16 kap. 11 § förefanns, såsom tidigare nämnts, en regel om att hyresgäst, som visade »laga förfall» hade rätt att, sedan han betalt hyran till nästa fardag, bliva fri från hyresavtalet. Såsom sådant laga förfall betraktades enligt rättspraxis hyresgästs död. Lagberedningen 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 händelse »av djupt ingripande art».³ I strid med kommitténs förslag begränsades emellertid uppsägningsrätten att gälla så-

*Dödsboets
uppsägnings-
rätt.*

³ Hyreslagstiftningskommittén s. 143. Anmärkas kan, att motsvarande finska stadgande, lagen om lega av hus § 14, tydligen i överensstämmelse med 1734 års lags ursprungliga ståndpunkt, medger hyresgästen uppsägningsrätt även i sådant fall, som då han avflyttar från orten för att övergå till annan tjänst eller befattning. Jfr också den danska lagen § 65 och den norska lagen § 31, som båda medgiva uppsägningsrätt.

dana lägenheter, som kunde betecknas såsom bostadslägenheter, detta på grund av vederbörande departementschefs åsikt, som säkerligen influerats av erinringar, framställda av Sveriges Fastighetsägareförbund och Kommerskollegium; departementschefen hävdade 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.⁴ I överensstämmelse härmed utformades bestämmelsen så, att beträffande lägenhet, som helt eller till väsentlig del uthyrts till bostad, dödsbo äger rätt att inom en månad efter dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra å tid som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall.

*Vad förstås
med bostads-
lägenhet?*

Inskränkningen till allenast s. k. bostadslägenheter avsåg från början alla sådana lägenheter, som helt eller delvis uthyrts till bostad, men omformulerades efter en hemställan från lagrådet, som i samband härmed uttalade: »Om sålunda i enlighet med hyresavtalet en obetydlig del av en huvudsakligen för affärsändamål förhyrd lägenhet användes till bostad, bör uppenbarligen hyresgästens frånfälle icke föranleda en mera vittgående uppsägningsrätt än om lägenheten ej alls användes till bostad.»⁵ Då detta yttrande emellertid endast synes vilja utesluta uppsägningsrätt, då den för bostad avsedda delen av lägenheten är obetydlig, torde ifrågavarande stadgande böra tolkas tämligen liberalt för hyresgästparten. Sålunda lära sådana lägenheter kunna anses inbegripna under stadgandet, där visserligen rörelse skall bedrivas men hyresgästens bosättning i lägenheten utgör en nödvändig eller åtminstone regelmässig förutsättning härför. Vi syfta härmed framför allt på sådana fall, då hyresgästen driver inackorderingsrörelse i lägenheten

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 57.

⁵ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 214 och 225.

och själv svarar för gästernas passning. Hit bör emellertid också kunna hänföras sådan läkarpraktik, som kräver sin utövares närvaro i lägenheten även under andra tider än den egentliga mottagningstiden, s. k. allmänpraktik, och möjligen också, ehuru med mindre skäl, advokatpraktik, då dess utövare bor i lägenheten. I de nu nämnda fallen — bortsett möjligen från det sistnämnda — begagnas visserligen ofta endast en obetydlig del av lägenheten till bostadsutrymme, men hyresgästens person är dock så intimt knuten till hyresavtalet, att man nästan kan i avtalet inlägga, att detta skall följa samma regler som avtal om typiska bostadsvåningar.

Andra fall kännetecknas därav, att rörelsens bedrivande förutsätter ständig uppsikt av någon person, men ej nödvändigtvis av hyresgästen själv, såsom t. ex. lägenheter, som uthyras till bensin- eller servicestationer etc. Även om här bostadsrum ingå i lägenheten, torde denna icke falla in under stadgandet i fråga. Det bör betonas, att frågan om lägenhetens ändamål bör avgöras efter samtliga omständigheter vid uthyrningen och icke strikt efter kontraktets ordalydelse.

Inom lagrådet hemställdes vidare 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 svårbestämbar skadestånd».⁶ Andra lagutskottet hänvisade parterna till att träffa särskilt avtal om kostnaderna för repara-

*Hyresvärds
onyttiga
kostnader.*

⁶ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 215 och 225. Jfr Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, s. 117 not 66.

tions- och dylika arbeten, som bliva onyttiga till följd av hyresgästens död.⁷

Det torde dock vara mera sällan i praktiken, som kontrahenterna, i det fall att hyresgästen vill ha utfört arbeten i lägenheten för sitt speciella behov, uppmärksamma den eventualiteten, att hyresgästen inom den närmaste tiden avlider. I många fall lär väl hyresgästen själv få bekosta dylika arbeten särskilt, och i den mån så icke är händelsen, drabba de ofta hyresgästen indirekt genom att hyran för lägenheten förhöjes. I flera fall uppstår naturligtvis dock problemet, huruvida hyresvärden själv vid hyresgästens död skall få vidkännas kostnaden för sådana arbeten, om dödsboet uppsäger avtalet. Så lär i allmänhet bliva fallet, ty det torde vara ganska sällan, som man här kan åberopa förutsättningsläran för ifrågavarande, oftast svårbestämbara belopp utkrävande av dödsboet.

En annan sak är, att om arbeten av detta slag icke hunnit utföras, innan hyresgästen avlidit, hyresvärden kan gentemot dödsboet åberopa en förnuftig tolkning av avtalet och inhibera arbetena. Gäller det åter andra arbeten än sådana, som sammanhånga med hyresgästens rent personliga behov, torde hyresvärden likaledes vara berättigad inhibera dem, intill dess han av dödsboet erhåller besked, om det ämnar vidbliva hyresavtalet.⁸

Avtalets upphörande vid uppsägning.

Den dödsboet medgivna uppsägningsrätten avser, även om hyresgästen icke hunnit tillträda lägenheten, avtalets upphörande å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall. Av hela uppsägningsrättens tvingande natur följer, att hyresvär-

⁷ Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 29.

⁸ Jfr Walin, a. a., s. 48 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.

den icke heller bör kunna med hyresgästen överenskomma om längre uppsägningstid i detta fall. 8 §-ens tredje stycke fastslår detta uttryckligen genom föreskriften, att »förbehåll om upphävande eller inskränkning av rätt, som avses i första stycket, vare utan verkan».

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 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 här ifrågavarande stadgandes första och tredje stycke vara tillämpliga, 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 näst efter en månad från dödsfallet. Det finnes emellertid ingen anledning, varför icke regeln, att hyresgästparten icke skall vara bunden längre än under sedvanlig uppsägningstid från dödsfallet, skall gälla även sådana fall, där hyresvärden blott är bunden under hyresgästens livstid, eventuellt även viss kortare tid därefter; detta förhållande utgör ju närmast en fördel för honom, genom att han då icke behöver finna sig i substitution från dödsboets sida under någon längre tid.

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».⁹ Denna motivering torde dock icke vara absolut avgörande. Ty det kunde ju tänkas, att hyreslagen velat skydda dödsboet gentemot hyresvärdens, när det gäller lägenhet, som förhyrts under hyresgästens livstid och varit avsedd för hans personliga behov, också inom ramen för den allmänna regeln i boutredningslagen om dödsboets allmänna förmåga att ingå avtal; denna regel gäller i princip för övrigt endast rättshandlingar, som äro erforderliga för boets förvaltning.¹ Emellertid torde det väl vara antagligt, att lagstiftaren, då han förbjudit förbehåll, som strida 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 — och för övrigt jämväl från substitutionsrätten — sedan det rättsfaktum, som föranleder dessa påföljder, blivit aktuellt.

Uthyrning till flera personer.

Om lägenhet uthyrts till två personer gemensamt, är det utan vidare tydligt, att icke substitution kan ske eller lägenheten kan uppsägas vid den enes död av dennes dödsbo. Detta följer av allmänna regler, att då kontrahenterna äro två eller flera å ena sidan i ett rättsförhållande, de måste handla gemensamt. Men icke nog härmed. Vid den enes död kan icke heller dennes dödsbo och den andre gemensamt uppsäga avtalet. Ty lagrummet förutsätter, att hyresgästen avlidit, och detta har icke inträffat, när hyresgästerna äro två och blott den ene avlidit.

⁹ Walin, a. a., s. 50.

¹ Boutredningslagen 1: 3.

Ifrågavarande regel skulle emellertid kunna leda till obillighet, då lägenhet uthyrts till makar och endera avlidit. Det har därför i sista punkten föreskrivits, att för detta fall substitutionsrätt och uppsägningsrätt skall tillkomma dödsboet och den efterlevande maken gemensamt.² För att lägenhet skall anses ha uthyrts till makar, kräves strängt taget, att båda skola ha undertecknat kontraktet. Emellertid torde man även i vissa fall, då endast den ene undertecknat kontraktet och den andre avlider, kunna anse underförstått, att de rättsföljder, 8 § stadgar, skola inträda. Detta gäller t. ex. ett sådant fall, som då hustrun ensam undertecknat kontraktet, därför att hon ensam ansetts solvent, något som stundom förekommer, särskilt i fråga om boskilda makar.

Andra stycket av 8 § innehåller en alldeles speciell bestämmelse för avtal, som gälla för hyresgästs livstid. Den gör regeln i 2 kap. 9 § andra stycket nyttjanderättslagen angående livstidsarrrende tillämplig även på hyresavtal. Regeln innebär, att nyttjanderättshavares hustru efter hans död skall njuta arrendet tillgodo under sin livstid, dock att fastighetsägaren skall vara berättigad uppsäga avtalet, om hon går i nytt gifte. Regeln gäller vidare till förmån blott för hustru, med vilken äktenskap ingåtts, innan avtalet slöts.³ Någon motsvarande rätt för man att få tillgodonjuta nyttjanderätt efter avliden hustru har ej stadgats men kan måhända stundom inläggas i hyresavtalet.

Livstidsavtal.

² 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 K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 57, 215 och 225 ff.

³ 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.

Ifrågavarande regel har icke gjorts tvingande till hyresgästens fördel, utan hyresvärd kan förbehålla sig att avtalet obetingat skall upphöra vid mannens död; därtill kan ju särskilt finnas anledning, då det är sannolikt, att änkan härefter icke kommer att vara solvent för hyran. Det torde åligga änka, som vill begagna sig av den förmån, stadgandet ger, att inom skälig tid på förfrågan från hyresvärden giva besked härom.

När på grund av hyresgästs eller hans änkas död avtal av ifrågavarande slag skall upphöra att gälla, skall lägenheten enligt 8 § avträdas å den fardag, som infaller näst efter en månad från dödsfallet. Uppsäges avtal av hyresvärden, därför att änkan ingått nytt gifte, gälla allmänna regler för lägenhetsavträdande efter uppsägning enligt 37 § tredje stycket.

KAP. VII.

Om lägenhetens skick och hinder för hyresrätts utövning.

Vid nyttjanderättslagens tillkomst utgick Lagberedningen 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 framgingo 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».

Allmänna anmärkningar.

¹ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 205.

I enlighet med den allmänna tendensen under tiden efter nyttjanderättslagens tillkomst att söka skapa allt bättre villkor för hyresgästparten, saknades icke röster såväl för att närmare i lagen fastslå det skick, en lägenhet borde ha, om den vid tillträdet skulle anses kontraktsenlig, som för att göra ifrågavarande regler tvingande till hyresgästens förmån. Dylika förslag avvisades dock av hyreslagstiftningskommittén, som befarade, att deras genomförande stundom skulle kunna vara till skada för hyresgästpartens intressen, därigenom att detta skulle höja hyrorna och omöjliggöra, att hyresgäst i särskilda fall mot reducerad hyra avstode från de krav på lägenhet, som lagen fastslog.² Kommittén stannade därför 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 vore fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Kommitténs förslag i detta hänseende accepterades sedan vid lagtextens utformande med den avvikelse på föranstaltande av departementschefen³, att orden »efter ortens sed och allmänna uppfattning» utbyttes mot »allmänna uppfattningen i orten». Ifrågavarande ändring betraktades dock endast såsom redaktionell och lärer därför icke äga någon reell innebörd.

Den sålunda införda bestämmelsen om lägenhetens skick vid tillträdet (§ 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, men å andra sidan begränsas kontrahenternas möjlighet att efter gottfinnande bestämma om lä-

² Hyreslagstiftningskommittén s. 52 ff.

³ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 63.

genhetens skick av andra lagens regler.⁴ I sådant hänseende märkes dels, såsom erinrats i stadgandets andra stycke, att hyresgäst i vissa fall icke är bunden av en överenskommelse om lägenhets övertagande i befintligt skick enligt 11 § tredje stycket och dels, att hyresgäst icke är bunden att kvarsitta i en hälsovådlig lägenhet enligt 20 §, men också framför allt, såsom av det följande kommer att framgå, att hyresgäst icke är bunden av en överenskommelse om avsägelse av de befogheter, som han enligt lag äger, därest han lider intrång i sina rättigheter enligt hyresavtalet. Det kan nämligen understundom hända, att en överenskommelse, som rent formellt rör lägenhetens skick, i realiteten innebär en avsägelse av nämnda befogheter.

Mot ovannämnda bestämmelse i 9 § korresponderar beträffande tiden efter tillträdet bestämmelsen i 15 §, att »det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 9 § äger fordra». Även om hyreslagstiftningskommittén i fråga om denna bestämmelse yttrat, att hyresvärden har »principiellt skyldighet att vidmakthålla lägenheten i det skick, vari hyresgästen ägt tillträda den»⁵, lär väl därav ej följa, att icke kontrahenternas avtal i första hand måste anses normerande för lägenhetens skick under hyrestiden liksom för dess skick vid tillträdet. 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, m. a. o. underkastas sedvanligt underhåll.⁶

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 215 och 226.

⁵ Hyreslagstiftningskommittén s. 56.

⁶ Jfr andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 32.

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, äro ganska knapphändiga och giva icke större ledning. Emellertid hade det säkerligen varit ganska 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.⁷

*Dansk och
norsk rätt.*

I motsats häremot giva den danska hyreslagen, Lov om Leje av 1937 §§ 14, 23 och 24, och den norska hyreslagen, Lov om husleie av 1939 §§ 13, 18 och 19, mera detaljerade regler, och till jämförelse kunna här nämnas några av den sistnämnda lagens regler. Det talas där sålunda om att i »utleierens plikter» ingår, att »kloakk, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger till lampepunkter og stikk-kontakter samt komfyrer, ovner og kaminer være i ordentlig stand ved overleveringen» samt att »utleieren skal forsvarlig vedlikeholde utleid leilighet eller rum med dertil hørende ledninger og innretninger». Härvid nämnes särskilt: »Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleiren foreta så ofte det sedvanemessig er påskrevet under hensyn till eiendommens, leilighetens eller rummets beskaffenhet.» Men lagen talar vid sidan om dessa hyresvärdens skyldigheter också om en »leierens vedlikeholdsplikt», och dit hänföres att »på egen bekostning innenfor leiligheten eller rummet vedlikeholde låser, nøkler, ruter, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler,

⁷ Det kan nämnas, att såväl den tyska lagen (BGB § 536) som den schweiziska (ZGB art. 254) liksom den svenska innehålla allmänt hållna regler om att objektet för hyresavtal skall överlämnas till nyttjanderättshavaren »in einem zu dem vertragsmässigen Gebrauche geeigneten Zustande».

gass- og elektriske badeovner, elektriske kontakter och sikringer samt foreta opstaking av avløpsrør till eget vannlås». Det betonas i den norska hyreslagstiftningskommitténs betänkande⁸, att sistnämnda å hyresgästen lagda skyldigheter äro sådana, som i Norge sedvanemässigt åligga denne⁹.

Skall man sedan uppställa spørsmålet, huruvida den gränsdragning mellan vad som åligger hyresvärd och vad som åligger hyresgäst, som den norska lagen sålunda gjort, passar in på svenska förhållanden, torde svaret bliva, att gränsen — i jämförelse med vad som enligt sedvänja får anses gälla här i Sverige — dragits rätt mycket till hyresvärdens förmån. Gäller det sådana anordningar i lägenhet, som regelmässigt utsättas för slitning och så småningom bliva 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 göra sig skyldiga till vårdslöshet. Exempel härpå utgöra lås, som ju kunna bliva slitna och obrukbara på grund av flitigt begagnande, och likaså strömbrytare, vattenkranar o. dyl. Det bör åligga hyresvärderna 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 er-

⁸ Instilling III fra Husleiekomiteén (Oslo 1938) s. 46.

⁹ Den tyska BGB §§ 547—548 innehåller här endast allmänna regler om att »Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die auf die Sache gemachten notwendigen Verwendungen zu ersetzen» och »Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmässigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten».

sättandet. Gäller det slutligen sådana föremål som fönster-
rutor, torde den åsikten förtjäna företräde, att hyresvärden har
att svara för insättandet av nya dylika, då de förstörts eller
skadats genom händelse, beträffande vilken hyresgästen eller
någon, för vilken han svarar, icke bär skulden, exempelvis
genom bombnedslag, skenolyckor, tjuvars åverkan etc.

*Rättsfall om
lägenhets
skick.*

En del rättsfall kunna 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 an-
ordningar fungera på tillfredsställande sätt, om lägenheten
befinner sig i ett estetiskt fullt acceptabelt skick etc., utan även
till en del andra omständigheter, som kunna göra lägenhetens
nyttjande mer eller mindre menligt för hyresgästen. Ofta äro
dylika omständigheter att söka i lägenhetens grannskapsför-
hållanden, och i betraktande få tagas icke blott olägenheter,
som härröra från andra lägenheter i samma hus, utan också
sådana olägenheter, som härröra från grannfastighet. I rätts-
praxis 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. 12 och kl. $\frac{1}{2}$ 3 på natten
var rådande från en klubblokal i våningen, belägen två trappor
under hyresgästens våning. I SvJT 1917 rf s. 291 blev ut-
gången densamma beträffande buller från en i fastighetens
omedelbara närhet liggande fabriksinrättning, varest arbete
bedrevs i allmänhet från kl. 6 på morgonen till kl. 6 på efter-
middagen. Underrätten hade här icke ansett brist föreligga,
under motivering att bullret härrörde från fastighet, som ej
tillhörde hyresvärden. I NJA 1934 s. 190 ansågs buller, som
härrörde från en radioaffär, inrymd i samma hus som den
för tandläkarepraktik begagnade lägenheten, och uppkom vid

provspelning med radioapparater och utsändning av reklam-musik, 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, och 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 brukar tilläggas relevans inom grannelagsrätten fastighetsägare emellan, nämligen att en olägenhets egenskap av att vara ortsvanlig skulle medföra, att den icke skulle tillerkännas relevans.

I övrigt komma i detta sammanhang också i betraktande de flesta övriga olägenheter, som äro aktuella i grannelagsförhållanden, såsom fukt, kyla, värme, lukt, ohyra etc. Såsom exempel på fall, där värme och lukt (matos) från närliggande lägenhet besvärade hyresgäst kan nämnas NJA 1931 s. 38. Här synas ifrågavarande olägenheter i och för sig ha kunnat tillerkännas relevans, ehuru de icke ansetts medföra, att lägenhetens användande blev förenat med uppenbar fara för de där boendes hälsa, och på grund av en enligt äldre lagstiftning giltig kontraktsklausul icke orsakade hyresvärd påföljder. I fråga om fukt märkas NJA 1946 s. 623, där hyresgäst tillerkändes nedsättning av hyran på grund av att lägenheten vid inflyttningen var besvärade 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 återställdes till hyresgästen. Vad olägenheter till följd av ohyra beträffar, är det förf:s mening att här utesluta behandlingen av denna fråga, eftersom hyreslagen meddelar särbestämmelser därom i §§ 17, 24—26 och dessa lämpligen böra ställas vid sidan av varandra i ett gemensamt sammanhang.

Särskilt böra i detta sammanhang från viss synpunkt omnämnas olägenheter, som inträffa genom vattenöversvämningar. Några rättsfall härom kunna omnämnas. I SvJT 1917 rf 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 vore 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 klen dimensionerad, med påföljd att vatten inträngt genom en till avloppsledningen anknuten servisledning i en till tryckeri uthyrd källarlägenhet. Denna ansågs »till följd av bristen varit behäftad med olägenheter vid begagnandet», varför hyresgästen, förutom skadestånd från staden, tillerkändes nedsättning i hyran.¹ Beträffande sistnämnda fall bör också nämnas, att översvämningarna synas ha åsamkat lägenheten bestående olägenhet i form av ökad fuktighet och en besvärande lukt. Ifrågavarande fall förtjäna här att anföras såsom utgörande exempel på mera tillfälliga händelser, som dock äro av beskaffenhet att åstadkomma så permanenta olägenheter för en lägenhet, att dess »skick» kan sägas undergå försämring,

¹ 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.

m. a. o. brist i lägenheten uppstå; 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 äger tillgripa de befogenheter, som han enligt hyreslagstiftningen äger, då lägenhet icke är brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Från dansk rättspraxis kunna antecknas några fall, där hyresgäst gjort gällande hyresvärdns ansvar för sådana fall, som då hyresgäst i våningen inunder öppnat gaskranar i syfte att begå mord eller självmord, med påföljd att gasen strömmat upp till överliggande lägenhet och där åsamkat skada.² I dylika fall torde ett ansvar enligt hyreslagens regler emellertid knappast kunna accepteras. Skadan har visserligen uppstått delvis genom vissa anordningar i fastigheten, för vilka hyresvärdens i princip är ansvarig, då de fungera bristfälligt på grund av läckor i rör etc., men i förevarande fall utgöres främsta orsaken av handlingar, företagna av i huset boende personer, för vilka hyresvärdens icke kan svara. En annan fråga, som dock i detta sammanhang må lämnas öppen, är, huruvida brist i lägenhet eller kanske rättare uttryckt men i nyttjanderätt skall anses föreligga, när hyresvärd i angränsande lägenheter inrymmer personer, som notoriskt äro farliga för sina grannars liv eller hälsa.

Det sagda pekar på att en för en hyresgäst uppkommen olägenhet måste hava åtminstone någon anknytning till själva lägenheten för att sådant men i nyttjanderätten skall uppstå, som kräves för åberopande av hyreslagens regler om kontraktsbrott. I detta sammanhang kan ock hänvisas till den ganska säregna tvist, som avgjordes i NJA 1939 s. 213. Här

² Se sålunda UfR 1939 s. 177 samt 1942 s. 882.

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 en integrerande del av hyresavtalet.

Skadebringande egenskaper hos lägenhetsanordningar.

På tal om dylika biförpliktelser vid sidan av det egentliga hyresavtalet förtjänar i detta sammanhang också att omnämnas gränsdragningen mellan sådana fall, då en hyresvärd blir ansvarig för skada i sin egenskap av sådan, d. v. s. gentemot sin hyresgäst, och de fall, då han redan i sin egenskap av fastighetsägare bär ansvaret för att vissa anordningar, exempelvis trappor och ledstänger i fastigheten, fungera på tillfredsställande sätt och ej äga s. k. skadebringande egenskaper; det senare ansvaret gäller ju gentemot var och en enligt reglerna om skadestånd i utomobligatoriska rättsförhållanden. Såsom exempel på det ena och det andra må 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 ågårdstomten 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 med den motivering, att det ålegat honom »i egenskap av fastighetens ägare att hålla tillsyn över brun-
nens skick, särskilt som brunnen var belägen å sådan del av
tomten, över vilken viss träfik ägde rum, och det måste för
visst antagas, att vid sådan tillsyn berörda bristfälligheter
bort upptäckas». Ordalagen i domen tyda här på att hyres-
värden skulle blivit skadeståndsskyldig mot envar, som råkat
passera över brunnslocket, oberoende av om han vore hyres-
gäst eller icke, m. a. o. att bristen skulle sakna anknytning
till hyresförhållandet.

Emellertid faller det beträffande ifrågavarande tvenne fall
strax i ögonen, att de äro till sin natur ganska lika, och det
kunde därför ifrågasättas, om icke rätteligen också det först
relaterade av dem måste anses sakna anknytning till hyres-
förhållandet och sålunda den underlåtenhet att förekomma
halka, som här förelåg, icke medföra något »men i själva
nyttjanderätten». En sådan uppfattning kan diskuteras de lege
ferenda, i det att man kan tveka, om rättsföljderna *mot hyres-
gäst* böra skilja sig från varandra i de båda fallen. I båda åsam-
kas skadan av en hyresvärdens underlåtenhet, som icke brukar
bestå någon längre tid, sedan den härav åsamkade ska-
dan timat. 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 behöva komma till användning;
det ligger nämligen i sakens natur, att rättelse i allmänhet
brukar ske omedelbart efter upptäckten, när det rör sig om
verkligt skadebringande egenskaper. Ingripandet sker emeller-
tid 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 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. Icke heller torde det jämlikt 19 § vara förbjudet, att en hyresgäst själv påtager sig att vidkännas skada i följd av vissa skadebringande anordningar och sålunda avstår från befogenheten att i dessa fall kräva hyresvärdens på skadestånd.

Å andra sidan bör icke heller förbises, att ett hyresförhållande — eller rättare sagt den omständigheten, att en fastighetsägare har en del lägenheter i sin fastighet uthyrda — kan inverka på sedvanlig culpabedömning, så att det anses åligga honom att utöva särskilt god uppsikt över exempelvis sådana anordningar, som ofta måste begagnas av hans hyresgäster. Hyresförhållandet kan naturligtvis också få betydelse såtillvida, att en hyresgäst måste kunna åberopa däri liggande åtaganden från hyresvärdens sida. På grund av nämnda förhållanden kan det givetvis inträffa, att denne fälles till skadestånd, 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 skulle kunnat fällas till skade-

stånd för dylik skada. Detta förhållande torde emellertid icke öva påverkan på den här hävdade åsikten, att händelser, som inträffa till följd av skadebringande egenskaper hos fastigheten eller dess anordningar, icke böra anses ha medfört, att brister i själva lägenheten eller eljest men i själva nyttjanderätten uppstått³, och att sådana händelser följaktligen böra hållas utanför själva hyresförhållandet såsom sådant.

För att en lägenhet skall anses vara i sådant skick, att den är brukbar för sitt ändamål, kräves emellertid icke blott att den är fri från rent faktiska brister, utan även att den utan hinder av offentlig myndighets förbud kan nyttjas för detta ändamål. Härom 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 utan förf. vill här hänvisa till vad han i annat sammanhang därom uttalat.⁴ Det förtjänar understrykas, att förbud av ovan nämnt slag för att äga relevans skall hava meddelats »på grund av lägenhets beskaffenhet».⁵

*Myndighets
förbud.*

I anledning härav bör det kunna ifrågasättas, om förbud av den beskaffenhet, som under kristid blivit vanliga, framför allt förbudet mot tillhandahållande av varmvatten och bränsle-restriktioner i övrigt, skola kunna 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

³ Jfr härom Ussing, Dansk Obligationsret, Almindelig Del, 3. Udg., s. 158 ff samt Almén, Om köp och byte av lös egendom, § 45 vid not 36 ff.

⁴ Se härom förf:s uppsats i Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1943 s. 110 ff.

⁵ Se härom förf:s anf. uppsats s. 115 och förf:s rättsfallsöversikt i SvJT 1946 s. 258 ff.

bliva allmänna och gemensamma för en större grupp fastigheter under en kristid. Därav skulle då följa, att hyresvärden i dylika fall skulle undgå eljest stadgade påföljder. Förf. har emellertid tidigare^{5a} ingående yttrat sig om de spörsmål, som i samband därmed uppstå, ävensom relaterat de på ifrågasvarande område särskilt betydelsefulla rättsfallen, och skall därför här lämna nämnda spörsmål åsido.

I detta sammanhang må ock påpekas, att hyresgäst kan lida men i sin nyttjanderätt icke blott genom myndighets beslut i anledning av politirättsliga bestämmelser utan även på grund av civilrättens regler om konkurrens mellan äganderätt och nyttjanderätt eller mellan tvenne nyttjanderätter till fast egendom. Dessa regler, som beröra rättsförhållandet mellan hyresgästen och tredje man och huvudsakligen återfinnas i 1 kap. nyttjanderättslagen, skola icke här behandlas. Icke heller skola de återverkningar, dessa regler hava på rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, beröras. I det stora hela bliva här samma påföljder aktuella, som då hyresgäst till följd av ett politirättsligt förbud på grund av lägenhetens beskaffenhet lider intrång i sin nyttjanderätt. Närmare regler härom giva dels nämnda kapitel i nyttjanderättslagen och dels 3 kap. 18 §.

*Särskilt om
hänsyn till
kontrahenter-
nas avtal.*

Vid sidan av vad sålunda följer på grund av lagens regler, har man emellertid, såsom redan inledningsvis nämnts, att taga den allra största hänsyn till vad kontrahenternas avtal innehåller, då det gäller att bestämma, i vilket skick en lägenhet skall befinna sig. I främsta rummet komma härvid i betraktande hyresvärdens uttryckliga utfästelser angående lägenhetens beskaffenhet. Men anledning saknas givetvis att icke

^{5a} Förf:s anf. uppsats s. 114. Jfr numera även NJA 1950 s. 131 (förbud mot tillhandahållande av vatten) med särskilt yttrande av justitierådet Karlgren.

på samma sätt behandla vad som — för att använda det uttrycksätt, som 42 § andra stycket köplagen begagnar i fråga om säljarens skadeståndsskyldighet för fel i köpt gods vid speciesköp — vid hyresavtalets ingående »kan anses» tillförsäkrat beträffande lägenhetens egenskaper, m. a. o. vad som av Karlgren benämnes »positiva enuntiativa uppgifter».⁶ Därmed avses då ett sådant — i de flesta fall aktivt — uppträdande från hyresvärdens sida, som rent faktiskt förleder hyresgästen att tro, att lägenheten har en viss god egenskap.

Att direkt svikligt förledande från hyresvärdens sida angående förefintligheten av någon dylik egenskap ävenledes — a fortiori — måste jämföras därmed är utan vidare klart.⁷ Hyreslagstiftningskommittén ansåg härvid obehövt erinra om exempelvis skadestånd på grund av svikligt förfarande⁸, och Lagberedningen 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 icke syntts 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 läser vara otvivelaktigt.» Av detta yttrande torde framgå, att påföljderna av hyresvärdens oriktiga uppgifter äro desamma,

⁶ Se härom Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål, s. 80 och 82. Jfr även Ussing, Dansk Obligationsret, Almindelig Del, 3 Udg. s. 147 ff, samt Karlgren i TfR 1938 s. 472 ff.

⁷ Detta gäller i princip. Beträffande sedan frågan om hur dolusbegreppet bör bestämmas eller vilken dolus, som bör tillerkännas relevans, se Karlgren, Avtalsrättsliga spörsmål s. 77 och 92 ff.

⁸ Hyreslagstiftningskommittén s. 54.

som eljest ifrågakomma beträffande brister i lägenhet, nämligen de i nämnda lagrum i arrendelagen omförmälda rätt till nedsättning av det periodiska vederlaget, rätt till skadestånd⁹ och beträffande väsentliga brister rätt att häva avtalet, men därjämte också rätt till självhjälp, där sådan kan utövas.

I övrigt kan det naturligtvis tänkas, att hyresgästen vid avtalets ingående utgått från en oriktig eller sedermera bristande förutsättning rörande lägenhetens skick och att denna förutsättning — som kan hänföra sig till hyresgästens egna eller till hyresvärdens verksamhetsområden eller förhållanden i övrigt — är av sådan beskaffenhet, att den bör äga relevans. Härför kräves, att förutsättningen är väsentlig, och vid avgörande härav får tagas i betraktande det ändamål, för vilket lägenheten vid upplåtelsen förutsattes skola begagnas. Det är det konkreta »felbegreppet», som här är avgörande. Utan betydelse är vidare det ändamål, för vilket hyresgästen — utan att uppenbara det — avsett att begagna lägenheten eller faktiskt kommit att begagna den. I detta sammanhang kunna anmärkas tvenne rättsfall NJA 1916 s. 357 och 1918 s. 467, där emellertid bristande förutsättning, att hyresgästen skulle erhålla förlängda ölutskänkningsrättigheter i fråga om kaféerörelse, som bedrevs i lägenheten, fränkändes relevans, i förra fallet beträffande hyresgästs rätt att häva hyresavtalet och i senare fallet beträffande hans rätt att erhålla nedsättning i hyran. För frågan om förutsättnings relevans, då de erforderliga objektiva förutsättningarna föreligga, kan naturligtvis också hyresvärdens culpa in contrahendo vid hyresavtalets ingående tänkas få betydelse.¹ Beträffande skadeståndspåfölj-

⁹ Culpa synes här ej vara förutsättning för skadestånd; jfr Karlsgren, a. a., s. 82 ff.

¹ Om dessa frågor; se Karlsgren, a. a., s. 103 ff.

den kan i detta hänseende hänvisas till 11 § andra stycket, som dock icke i detta sammanhang skall bliva föremål för behandling.²

Ett par rättsfall rörande tolkning av hyresavtal skola ock här omnämnas. Då fastighet uthyrts till hotellrörelse, ansågs i NJA 1924 s. 421 hyresvärd skyldig att återgälda hyresgäst kostnader för säkerhetsanordningar, som denne enligt bestämmelser i den efter hyresavtalet tillkomna stadgan 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 magasinlägenhet inrättad elektrisk hiss, vilka 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 förelågo 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.³

*Rättsfall om
tolkning av
hyresavtal.*

Med anledning av nämnda rättsfall kan anmärkas, att den

² Culpa får här betydelse; se Karlgren, a. a., s. 87. Jfr NJA 1949 s. 213.

³ Jfr NJA 1945 A 202.

reparationsskyldighet, som principiellt åvilar hyresvärd, givetvis kan övertagas av hyresgästen, exempelvis så, att denne åtager sig att svara för lägenhets underhåll.^{3a} Är ett sådant avtal tillkommet för att kringgå lagens tvingande regler, exempelvis då det ingåtts för att åvälva hyresgästen skyldighet bota en brist i lägenheten, som det ålegat hyresvärderna att bota, lär det dock ej bliva gällande.

*Klausulen
»i befintligt
skick».*

En mycket vanlig klausul i hyresavtal är klausulen om att lägenheten uthyres »i befintligt skick».⁴ Under tiden före den nya hyreslagstiftningens tillkomst hade i praktiken förmärkts åtskilliga olägenheter med då gällande ordning, som innebar, att dylik klausul vore hyresgästen bindande, så att denne ofta ställdes inför helt oväntat intrång i sin nyttjanderätt utan att med anledning härav kunna göra gällande några som helst påföljder mot hyresvärderna.⁵ Såsom Karlgren här påpekat, fanns emellertid icke någon möjlighet att exempelvis redan på grund av befintlig culpa in contrahendo å hyresvärdens sida befria hyresgästen från den risk för förutsättnings oriktighet och bristande, som han genom en dylik klausul åtagit sig. I stället sökte man i rättspraxis med en noggrann tolkning av alla avtalsbestämmelser i varje särskilt fall komma fram till det resultatet, att klausulen i fråga icke kunde antagas ha varit avsedd för den speciella händelse, som sedermera inträffat. Särskilt beträffande s. k. bristande förutsättningar

^{3a} Detta blir ofta aktuellt beträffande golvunderhållet, som torde få anses åligga hyresvärderna, då det rör sig om permanentbehandling, eljest hyresgästen.

⁴ Jfr finska lagen § 6, enligt vilket stadgande avtal om begränsning av hyresvärdens ansvar för brist är utan verkan, om hyresvärderna »hemlighöll bristen». Jfr NJA 1944 s. 216 (ovan).

⁵ Karlgren, a. a., s. 119 not 69. Jfr NJA 1938 s. 31 (minoriteten i HD), 1940 A 64 och 1949 s. 213. Se nedan s. 165 not 3.

kunde en sådan ståndpunkt visa sig möjlig och rimlig att intaga.

I NJA 1915 s. 17 förklarades en hyresgästs avsägelse av uppsägningsrätt och rätt till skadestånd icke tillämplig i fall, då hyresvärden efter avtalets ingående uthyrte 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 ansågs en bestämmelse i ett hyreskontrakt, att lägenheten skulle tillträdas i det skick, vari den befunnit sig kontraktsdagen, och att hyresgästen icke ägde rätt att på grund av »eventuell bristfällighet eller annat hinder och men i nyttjanderätten» erhålla bl. a. skadestånd, »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 den lägenheten åsamkade skadan, som uppkommit genom vattenflöde och, enligt vad hyresgästen påstod, berodde på bristfällighet hos grundmurar och anordningar för vattens avledande, »av sådan orsak tillskyndats» hyresgästen, varför hyresgästens talan på denna grund ogillades. Här kan ifrågasättas, om icke HD:s ståndpunkt i förstnämnda avseende skulle ha blivit en annan, därest avsägelse från skadeståndsrätt uttryckligen skett för det fall, att hyresvärden visat försumlighet *vid* avhjälpan; det kan i detta sammanhang omnämnas, att den ursprungliga hyreslagen tekniskt skilde mellan det fall, att hyresvärden visat försumlighet vid avhjälpan av brist, och det fall, att hyresvärden var vållande till bristen såsom

Rättsfall.

Ms!

sådan, detta enligt den dåvarande skadeståndsregeln i 11 § andra stycket.⁶

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 förefanns 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 fränkandes dessa befogenheter, då »bristerna förefunnos redan vid tiden för hyresavtalets ingående». Hyresvärden men ej hyresgästen synes här ha haft vetskap om bristerna.⁷ 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 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

⁶ Walin, a. a., s. 70 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 icke föranleda befrielse från 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 genmålås, att fallet numera efter nya lagstiftningens tillkomst torde sakna intresse med hänsyn till 19 §. Jfr Skarstedt, a. a., s. 198.

⁷ Jfr minoritetens votum och Nial i SvJT 1937 s. 478. Se även NJA 1936 s. 431.

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, och att denne alltså kunde göras ansvarig därför. Därest ohyran inkommit i lägenheten efter hyresavtalets ingående men före hyresgästens inflyttning, skulle alltså e contrario teoretiskt kunna tänkas, att klausulen fränkandes giltighet. I NJA 1937 s. 423 godkändes en hyresgästs hävningsrätt på grund av ohyra, men här hade en befintlig klausul begränsats till att icke avse brister i lägenheten, vilka icke kunnat med normal uppmärksamhet upptäckas.

Av ovannämnda rättsfall lära emellertid icke — genom tvivelaktiga e contrario-slut eller eljest — kunna dragas några mera vittgående slutsatser angående fränkandet av giltighet åt ovannämnda, till hyresvärds förmån gällande klausuler i större grupper av fall till gagn för hyresgästen med påföljd, att bristande förutsättningar från hans sida skulle tillerkännas relevans. Frågan härom torde få avgöras efter tolkning av varje särskild klausul med hänsyn till varje speciellt fall. Det kan därför måhända vara tvetydigt, då exempelvis hyreslagstiftningskommittén generellt uttalar sig⁸: »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.» Och i varje fall är det tvivelaktigt, om rättspraxis — såsom kommittén gör gällande — accepterar »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».

Efter nya hyreslagstiftningen kan väl hyresgästen icke an-

*Slutsatser av
rättsfallen.*

W. J. L.

⁸ Hyreslagstiftningskommittén s. 52.

nat än i undantagsfall med bindande verkan avstå från sina befogenheter att kräva brists avhjälpande, häva avtalet, yrka hyresnedsättning eller begära skadestånd, men detta föranleder icke till att en överenskommelse om att hyresgäst godtäger lägenhet i befintligt skick i särskilt avseende eller påtager sig risken för vissa senare inträffade händelser, skulle fränkännas giltighet — bortsett ifrån en av lagen själv gjord begränsning, som strax skall omförmälas. Äro vissa reparationer sålunda direkt avtalade vid hyresavtalets ingående, torde hyresgäst icke i allmänhet vara berättigad till nedsättning i hyra eller att häva avtalet etc. Därmed överensstämmer också, att i rättsfallet NJA 1943 s. 248 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. Och hyresgästen kan, såsom ovan nämnts, åtaga sig ansvaret för lägenhetens underhåll.

11 § tredje stycket.

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. Ändå att så skett, äger nämligen hyresgästen jämlikt 11 § tredje stycket göra gällande sina eljest tillkommande befogenheter, såframt »bristen ej vid avtalets ingående var hyresgästen veterlig eller kunnat med vanlig uppmärksamhet upptäckas». Ifrågavarande bestämmelse har tillkommit genom hyreslagstiftningskommitténs förslag i anslutning till Stockholms Fastighetsägareförenings år 1930 antagna kontraktsformulär.⁹

⁹ Hyreslagstiftningskommittén s. 52 ff.

Någon ledning för bedömandet av frågan, när en brist sålunda skall anses vara av beskaffenhet att kunna upptäckas, har kommittén dock icke givit. Denna fråga har alltså lämnats åt rättstillämpningen för varje särskilt fall. Här skall endast framhållas, att av en hyresgäst bör krävas, att han besöker lägenhetens olika utrymmen; brister, som därvid omedelbart kunna upptäckas, bör han icke få åberopa. Största hänsyn bör 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 skall enligt hyreslagstiftningskommittén icke spela någon roll för frågan om giltighet av en klausul om lägenhets godtagande i befintligt skick.¹ Till stöd härför åberopades NJA 1931 s. 38. I detta rättsfall var det fråga om olägenheter i form av värme och matos från en under lägenheten belägen livsmedelsaffär. Det kan dock tänkas, att hyresvärden här väl haft reda på att olägenheter förekommit, men emellertid varit okunnig om deras frekvens och styrka. Härtill bör ju hänsyn också tagas, varför rättsfallet måhända icke är så upplysande. Såsom Karlgren² påpekat, kan naturligtvis därjämte alltid hyresvärdens underlåtenhet att vid hyresavtalets ingående upplysa vad han vet, innebära svek eller ett mot tro och heder stridande förfarande och bör då äga relevans.

Efter att sålunda ha behandlat de allmänna förutsättningarna för att brist i lägenhet eller eljest intrång i nyttjanderätt överhuvud taget skall anses föreligga, övergå vi till 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

*Hyresgästs
speciella be-
fogenheter.*

¹ Hyreslagstiftningskommittén anf. s.

² Karlgren, a. a., s. 119 not 69.

undanröjt, så snart ske kan, efter det denne erhållit tillsägelse om bristen. Beträffande tillsägelsen märkes, att det jämlikt 42 § 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.

*Rätt till brists
avhjälpande.*

Därest hyresvärden nu emellertid icke fullgör sina skyldigheter att sålunda avhjälpa brist, har hyresgästen erhållit rätt till självhjälp, d. v. s. rätt att själv avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Uttryckliga undantag gälla emellertid här, såsom i sakens natur ligger, för det fall att bristen består i att huset ej färdigbyggt eller att lägenheten ej är i rätt tid utrymd av föregående hyresgäst, fall, som särskilt behandlas i 13 och 14 §§, om vilka sedermera närmare skall bliva tal. Även i vissa andra fall bör undantag från hyresgästens självhjälpsrätt föreligga, eftersom den i vissa fall knappast kan utövas utan att hyresgästen gör sig skyldig till egenmäktigt förfarande. Sålunda bör han i många fall icke anses äga självhjälpsrätt, då bristen är befintlig utanför själva lägenheten, t. ex. i en elektrisk ledning inom av hyresvärden disponerade utrymmen i huset eller å dess gårdsplan. Detsamma får måhända anses gälla beträffande sådana anordningar, som begagnas av flera hyresgäster gemensamt. Det måste för övrigt betonas, att hyresgästen vid utövandet av sin självhjälpsrätt skall förfara med största varsamhet; vid nya hyreslagstiftningens tillkomst avstyrktes för övrigt självhjälpsrätt av Sveriges Fastighetsägareförbund.³

Hyresgästens ovannämnda befogenheter, hans rätt att få

³ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 66 ff. Självhjälpsrätt förekommer ej i Norge enligt norska lagen §§ 14 och 18, men däremot i Danmark enligt danska lagen §§ 15 och 39 och i Finland enligt finska lagen § 6.

intrång rättat och hans självhjälpsrätt, kunna lämpligen sammanfattas såsom en hans rätt att erhålla prestation in natura. En dylik rätt kan emellertid rent generellt sett icke tillerkännas hyresgästen i alla situationer. Lagen gör också på denna punkt en del undantag. I vissa fall skulle det vara ekonomiskt ofördelaktigt och alltför betungande för hyresvärden, om sådan rätt tillkomme hyresgästen. Detta är framför allt fallet, om lägenheten genom vådeld eller annorledes helt förstöres.⁴ För denna händelse giva också §§ 10 och 16 den regeln, att hyresavtalet skall vara förfallet. Hyresgästen kan alltså här icke kräva, att hyresvärden uppför nytt hus i stället för det gamla, och icke heller själv uppföra sådant hus. Det torde också vara av liknande skäl, som jämlikt 13 § såsom nyss nämnts undantag består 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 tämligen nytt rättsfall, SvJT 1946 rf s. 47, där en hos hyresgästen inneboende person somnat ifrån en brinnande cigarrett och hade 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 däremot mest skadats av vatten och rök. De sålunda timade skadorna ansågos emellertid icke medföra, att icke hyresvärden efter skadornas botande blev skyldig att ställa lägenheten till hyresgästens förfogande.

I vissa andra fall är även rätten att erhålla prestation in natura enligt sakens natur utesluten. Så är händelsen, då in-

⁴ Vad som menas med lägenhets »förstöring», får avgöras efter skälighetsprövning. Totalförstörelse torde ej utgöra förutsättning för stadgandets tillämpning.

trånget i nyttjanderätten närmast är en följd av att myndighet helt eller delvis meddelat förbud mot lägenhets nyttjande för avsett ändamål eller eljest utfärdat föreskrifter, som inskränka hyresgästens nyttjande. Om vissa sådana förbud, nämligen de, som meddelats på grund av lägenhets beskaffenhet, givas regler i 10 § andra stycket, 12 § samt 16 §. Genom inskränkningen till sådana förbud, som utfärdats på grund av lägenhetens beskaffenhet, har lagen främst avsett att utesluta de förbud, som meddelats exempelvis enligt epidemilagen eller eljest på grund av omständigheter, för vilka hyresgäst är ansvarig, såsom då denne inhyst flera personer i lägenheten, än som förutsatts vid avtalets ingående. Anmärkas kan här, 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 kontraktsevenlig 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 eventuellt 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 prestation in natura än de ovan nämnda, då lägenheten förstörts eller huset ej färdigbyggt. Då de faktiska bristerna ej varit så omfattande men dock orsakat, att myndighet meddelat totalförbud för lägenhetens begagnande, uppstår fråga, om hyresgäst äger kräva avtals fullgörande.

⁵ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 64 och 70—71.

⁶ Ovan s. 141 och Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1943 s. 110 ff.

10 § andra stycket föreskriver för varje fall av totalförbud uttryckligen, att avtalet skall vara förfallet.⁷ Denna regel synes ock praxis hålla på, och det har kommit till ett drastiskt uttryck i rättsfallet NJA 1946 s. 365. Här var en hyreslägenhet i så dåligt skick, att vederbörande hyresnämnd med hänsyn härtill på yrkande av hyresgästen nedsatte hyran. Sedan därefter hyresgästen till hälsovårdsmyndigheterna hade framfört klagomål, beslöt hälsovårdsnämnden förelägga hyresvärden före viss dag utföra vissa reparationer 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.

⁷ Jfr NJA 1949 s. 213 (hälsovårdsnämnds förbud att begagna lägenhet till matsservering). Att avtalet sålunda förfaller, betyder bl. a., att jämyäl hyresvärden kan frånträda detsamma före utgången av den hyrestid, som eljest skolat gälla mellan parterna. Detta utesluter ej, att hyresvärden kan bli skadeståndsskyldig för att hyresgäst dessförinnan måste lämna lägenheten, om hyresvärden vållat förbudet men också om han underlåtit förebygga, att förbudet realiserats, därest han enligt avtalet varit skyldig förebygga detta. Ett sålunda förfallet avtal ha de hyresreglerande myndigheterna ansett sig kunna förlänga. Den bakomliggande tanken torde härvid ha varit, att hyresvärden borde avhjälpa eventuella brister. Prövningen av »uppsägnings obillighet» har därvid hyresrådet företagit redan då hyresvärden med anledning av förbudet uppsagt hyresgästen, även om detta skett till en tidigare dag än den, till vilken han avtalsenligt kunnat uppsägas (hyresrådets utslag 13 oktober 1948 ID 969 och 1068; annorlunda Zetterberg—Hedfeldt s. 100).

Häradsrätten ansåg, att, enär bristerna ej avhjälppts och lägenheten följaktligen enligt hälsovårdsnämndens beslut icke finge användas till bostadsändamål, hyresavtalet ej berättigade hyresgästen att kvarbo. Hövrätten upphävde emellertid detta utslag under motivering, att hyresvärden icke till stöd för sin talan anfört någon av de omständigheter, som utgjorde laga skäl för hyresgästs förverkande av hyresrätt jämlikt 32 § (enligt vilken inga *andra* grunder härför få 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 av hyresavtalets förfallande 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

⁸ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 64.

och ovillkorliga totalförbud böra 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 jämsställas med ett totalförbud. Har hyresreglerande myndighet i ett dylikt fall ansett uppsägning obillig och sålunda 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 — synes minoritetens ståndpunkt vara den riktiga. Under alla förhållanden synes majoritetens ståndpunkt bort motiveras även med andra skäl än hälsovårdsnämnds beslut av förevarande alternativa art.

Det bör anmärkas, att om hyresavtal förfaller på grund av totalförbud mot lägenhets begagnande, detta sker även om förbudet icke vunnit laga kraft och på den grund ännu icke skall tillämpas, för den händelse att det meddelats före tillträdesdagen.

Den andra befogenheten hyresgästen äger, då han lider intrång i sin nyttjanderätt, utgöres av rätt att häva avtalet, men en dylik i hyresförhållandet synnerligen ingripande befogenhet har 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 ett intrångs väsentliga betydelse torde man här, såsom exempelvis inom köpläran, ha att avgöra med ledning av intrångets verkningar i det konkreta fallet.⁹ Lagberedningen uttalar för övrigt härom vid nyttjanderättslagens tillkomst: »En obetydlig bristfällighet får icke

*Hyresgästs
hävningrätt.*

⁹ Almén, Om köp och byte av lös egendom, § 42 vid not 68 ff.

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 ingående från hyresgästens sida särskilt betingats, icke fullgjorts, är uppenbart, men icke heller i sådant fall synes en ovillkorlig uppsägningsrätt böra medgivas.»¹

Såsom ytterligare förutsättningar för hävningsrätt uppställer lagen, antingen att intrånget ej utan uppehåll kan undanröjas, såsom i regel, då det beror på myndighets förbud, eller också, att hyresvärden underlåter att, efter tillsägelse, så snart ske kan, därom besörja. 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, d. v. s. antingen vunnit laga kraft eller också oberoende härav skall börja tillämpas. Hävande kan ske utan hinder av att hyresvärd erbjuder sig åstadkomma rättelse.² Efter det att intrånget undanröjts, kan återigen hyresgästen numera enligt nya hyreslagstiftningen icke häva avtalet.³ De sålunda omnämnda reglerna framgå av §§ 10—12 och 16.

¹ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 207.

² K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 63 ff.

³ Walin, a. a., s. 73, uttalar i fråga om partiella förbud, som medföra intrång i nyttjanderätt och giva hävningsrätt, att »om hyres-

Vilka olägenheter som sålunda äro av den väsentliga betydelse, att avtalet på grund av desamma kan hävas, får givetvis avgöras från fall till fall. För vår del vilja vi här hänvisa 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.

Häves hyresavtalet av hyresgästen, skall det enligt 37 § i princip omedelbart upphöra att gälla. Men intet torde hindra, att avtalet uppsäges till upphörande först till senare dag, möjligen icke senare än enligt reglerna i 5 §; ett sådant förfarande synes ock ha godkänts i NJA 1915 s. 17. Uppsägning på grund av s. k. anteciperad mora, d. v. s. före tillträdesdagen, kan ej ske; undantag härifrån utgöra fall enligt 13 §, som nedan närmare skola behandlas.

En tredje befogenhet, som hyreslagen ger hyresgästen vid intrång i nyttjanderätten, är rätten enligt 11 och 16 §§ att kräva skäligen nedsättning i hyran för den tid intrånget varat. Tillskyndas hyresgäst intrång också under den tid, då hyresvärden företager reparationer för att bota befintlig brist, är hyresgästen berättigad till nedsättning även under denna tid och dessutom nedsättning för det särskilda intrång, reparationerna kunna åsamka. Storleken av ifrågavarande avdrag får bedömas efter skälighet för varje särskilt fall. Såsom allmän regel kan här endast sägas, att hyran skall nedsättas,

*Hyresgästs
rätt till ned-
sättning i
hyra.*

gästen tillträder lägenheten efter beslutets meddelande, han ej därefter äger uppsäga avtalet annat än för såvitt 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.

så att det belopp, som skall betalas, förhåller sig till det avtalade beloppet såsom lägenhetens faktiska värde, i det 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.⁴ 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 denna blir helt obeboelig under sommarmånaderna, bör givetvis nedsättning i hyran medgivas till större belopp än så stor del av hyran, som svarar mot den del sommarmånaderna utgöra av hela året.⁵

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 skola tillmätas betydelse vid bestämmandet av storleken av eventuellt skadestånd. Och om intrånget icke alls åsamkat hyresgäst någon olägenhet, t. ex. därför att han före hyrestiden frivilligt avflyttat från lägenheten, skall han ändock 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 kunna vara sådana, att de påverka lägenhetens värde; till grund för dettas bestämmande bör läg-

⁴ Almén, Om köp och byte av lös egendom, § 42 vid not 27 ff.

⁵ Walin, a. a., s. 64 ff.

gas värdet för den speciella grupp spekulanter hyresgästen tillhör.

Den nya hyreslagstiftningen 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 22 §; hyresgästen riskerar i sådant fall icke mora-påföljder i anledning av att viss del av hyran icke betalts.

En särskild fråga skall i detta sammanhang behandlas, som har betydelse för alla de befogenheter hyresgästen har gentemot hyresvärden på grund av intrång i nyttjanderätten, men som dock oftast blir aktuell i fråga om rätten till nedsättning i hyran. Den fråga, som här åsyftas, är spörsmålet, i vad mån hyresgästen på grund av passivitet kan gå förlustig sina ifrågavarande befogenheter, speciellt rätten till nedsättning i hyran.

*Verkan av
hyresgästs
passivitet.*

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, vad angår brister, som kunna avhjälpas, uttryckligen ha stadgats i 11 § beträffande rätt till självhjälp och rätt att häva avtalet. Beträffande särskilt rätt till hyresnedsättning, kan göras gällande, 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.⁶

⁶ Jfr härom Alexanderson i NJA 1933 s. 32 ävensom Ussing, Enkelte Kontrakter s. 441.

Rörande ifrågavarande spörsmål föreligga en del rättsfall. I NJA 1916 s. 148 förklarades hyresgäst icke berättigad till nedsättning m. m. för tid, efter vilken han erlagt förfallen hyra 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 å lägenheten eller i anledning av brister i densamma påfordrat nedsättning i hyran, hava gått förlustig den rätt till hyresnedsättning, som eljest kunnat tillkomma honom för tiden före nämnda dag. Ståndpunkten i sistnämnda mål kan tyckas ännu mera sträng för hyresgästen, så till vida som han här synes gå miste om sin rätt redan genom en underlåtenhet att anmärka och icke först genom en betalning utan anmärkning; påföljden härav skulle bliva, 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 åtgärder för avhjälpande av brist eller skadestånd för tid, innan tillsägelse skett till hyresvärden om åtgärder för avhjälpande av brist. Detta fall följer samma linje som det närmast föregående. Anmärkas kan, att blotta klagomål över bristen i detta fall icke synes ha ansetts tillfyllest. 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, medföra förlust av hyresgästens rätt. Hyresvärden hade här kännedom om bristen vid avtalslutet. Tilläggas kan, att slut-

ligen 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 avhjälpande av brist.⁷ 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.⁸

Från senare tid föreligger ett rättsfall NJA 1940 s. 98, där HD ställt sig mera välvillig mot hyresgästpartens krav. Här hade hyresgästen vid ett tillfälle påkallat avhjälpande av vattendropp från en förhyrd garagelägenhets tak in i lägenheten och därefter i samförstånd med husets vicevärd vidtagit provisoriska anordningar för avledande av vatten, vilka dock icke varit tillfyllest. Den omständigheten att hyran senare oavkortat inbetalats ansågs icke föranleda därtill, att vicevärden haft rimlig anledning antaga, att hyresgästen eftergivit honom »efter lag tillkommande rätt att, då såsom fallet blev, bristerna ej avhjälpes, 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.⁹ Slutligen har i NJA 1946 s. 146 hyresgästs rätt till ersättning

⁷ Hyreslagstiftningskommitténs betänkande s. 144. Jfr NJA 1945 A 185 (hyresvärd's yrkande om bränsletillägg ogillat, då han mottagit hyra utan erinran).

⁸ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 222 och 227.

⁹ Jfr NJA 1947 A 17.

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.

Vad angår det här behandlade spørsmålets lösning på grundval av ifrågavarande rättsfall, är därom 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 gjort detta, exempelvis genom att hyresvärden börjat vidtaga åtgärder för 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 avvetat bristen, och givetvis, då denne garanterat eller får anses ha garanterat dess avhjälpande eller förfarit svikligen eller i strid mot tro och heder. Något stöd för att i och för sig behandla sådana fall olika, då bristen förefunnits vid avtalsslutet eller uppkommit senare, giva ifrågavarande rättsfall icke.¹ Det förutsattes naturligtvis här, att bristen ej uppkommit genom hyresgästens vållande.

*Hyresgästs
skadeståndsrätt.*

Den sista av hyresgästens befogenheter gentemot hyresvärden i händelse av intrång i nyttjanderätten utgöres av skadeståndsrätt. Bestämmelser om sådan givas dels i 10 § rörande lägenhets förstörelse och totalförbud mot dess begagnande, i vilket fall hyresgästen har att styrka hyresvärdens vållande därtill eller till att hyresgästen icke utan dröjsmål erhållit

¹ Häremot Walin, a. a., s. 66—67. Jfr också om nämnda fråga förf:s uppsats i Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1943 s. 117. Anmärkas kan, att rättspraxis i vissa fall av periodiska prestationer varit liberal i fråga om återkravs rätt; se sålunda NJA 1939 s. 209.

meddelande om händelsen eller förbudet², dels i 11 § rörande brist, i vilket fall hyresvärden har att styrka, »att förefintlig brist 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. I fråga om skadestånd på grund av myndighets förbud må anmärkas, att man här givetvis har att taga hänsyn till om hyresgästen vid avtalets ingående gått med på att finna sig i de brister, som eventuellt föranlett beslutet; i så fall kan han icke göra gällande rätt till skadestånd.³ Skadeståndsskyldighet kan vidare föreligga på grund av garanti.

Hyreslagstiftningskommittén hade beträffande skadeståndsrätten i huvudsak föreslagit bibehållande av den i nyttjanderättslagen ursprungligen upptagna regeln, att skadeståndssanktionen skulle ingripa, dels där lägenheten var behäftad med brist, när avtalet slöts, och bristen då var hyresvärden veterlig eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas, dels ock då bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande, och dels slutligen då hyresvärden visat försumlighet vid avhjälpande av brist, för vilken han är ansvarig. I anledning av yrkande från Sveriges Fastighetsägare-

² Har hyresvärden haft giltig ursäkt för sitt dröjsmål med under rättelse, torde han ej bliva skadeståndsskyldig.

³ 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. Jfr Karlgren, a. a., s. 129 ff.

förbund om införande av force-majeureklausuler anmärkte departementschefen, att dessa 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».⁴

Denna skadeståndsplikt syntes departementschefen alltför omfattande, och han föreslog därför en gemensam bestämmelse, enligt vilken hyresvärden skulle utgiva skadestånd, så framt 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, lär, 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 nya hyreslagstiftningens regel och den tidigare regeln torde alltså bestå i dels att hyresvärden numera alltid 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

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 69.

vanlig uppmärksamhet upptäckas, men dels ock till nackdel för hyresvärden sålunda, att bevisbördan rörande culpa nu är omkastad.⁵ 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 naturligtvis även andra omständigheter, framför allt sådana, som pläga upptagas i hyreskontraktens force-majeureklausuler.

Vad beträffar själva culpabedömningen, kan såsom lätt in- *Rättspraxis.*
ses, icke i större utsträckning någon ledning hämtas från rättspraxis, helst som skadestandsfrågan i de flesta fall icke blivit aktuell i målen. Nämnas kunna 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 tillhörig, alltför klen 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 där- emot icke i NJA 1940 s. 98, där dock denna fråga icke be- dömdes av HD.

I fråga om anordningar i fastighet kunna, förutom de tidi- gare 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 hyres- värden härför ådömdes skadestånd, SvJT 1942 rf s. 19, där en

⁵ Se härom uttalande av Karlgren, a. a., s. 87 (med noten). I dansk lag § 15 tredje stycket och norsk lag § 14 femte stycket upptages en skadestandsregel, som överensstämmer med regeln i den svenska köp- lagens 42 § om skadestånd på grund av fel i köpt gods, vid specieköp.

takkrok lossnat, så att en däri upphängd ljuskrona nedfallit och skadats, varefter takkroken åter uppsatts genom hyresvärdens försorg av en elektrisk montör men enligt felaktig metod, 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. 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.⁶

Här bör ock nämnas NJA 1942 A 215, där hyresgäst tillerkändes gottgörelse för förlust han lidit, genom att han icke kunnat använda förhyrda lokaler för yrkesmässig mattren-göring med anledning av att de tagits i anspråk för inrättande av skyddsrum. Stöd härför kan emellertid ha hämtats från 10 § 2 mom. luftskyddslagen. En ledamot av HD var i detta fall skiljaktig och ville ogilla skadeståndstalan, enär utredningen icke föranledde därtill »att inom fastigheten funnos andra till luftskyddsrum lämpliga utrymmen, som med mindre intrång och skada för innehavaren kunnat tagas i anspråk för ändamålet», varför denne ledamot icke ansåg hyresvärden vållande till ifrågavarande skada och icke ville utdöma skadestånd enligt motsvarande skadeståndsregel i den ursprungliga nyttjanderättslagen.

Beträffande hyresvärds ansvar för medhjälpare märkas NJA 1941 s. 560, där han gjordes ansvarig för eldsvåda och explosion, som vållats av en självständig företagare, vilken

⁶ Se jämväl FFR 1941 s. 251, 256 och 267, FFR 1943 s. 239 och NJA 1942 A 212.

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 kunna några rättsfall nämnas, som röra skadeståndsberäkning på ifrågavarande område. 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 bedömning i de högre instanserna.

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.

Till särskild behandling har hyreslagen i 13—14 §§ utbrutit tvenne slag av kontraktsbrott från hyresvärdens sida, som från en synpunkt sett kunna sägas innebära s. k. mora, d. v. s. 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 färdigställt, och att lägenheten på denna grund icke är i färdigt

13-14 §§

skick å tillträdesdagen. Härunder skall inbegripas, att lägenhet nyinredes för väsentligen annat ändamål än tidigare. 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 äro i ordning, skola hemfalla under stadgandet.⁷ 14 § behandlar sådana 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 skola 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 äro bindande, skulle ett sådant avtal kunna tillerkännas giltighet, om icke dessa särskilda regler, som gjorts tvingande, ingrepe. 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.⁸

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.⁹ I övrigt skall emellertid hyresgästen äga rätt till nedsättning i hyran, vidare rätt att häva avtalet vid väsentligt dröjsmål, efter det hyresvärden tillsagts — såvida förhållandena ej äro sådana, att bristen ej kan utan uppehåll avhjälpas — och denne icke så snart ske kan resp. genast

⁷ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 74.

⁸ Hyreslagstiftningskommittén s. 202 ff (reservation till 14 §).

⁹ Hyreslagstiftningskommittén anf. st.

undanröjer hindret, samt slutligen rätt till skadestånd, då hyresvärden ej visar, att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse. Uppsägning kan ske även på grund av s. k. anteciperad mora i 13 §:s fall, d. v. s. före tillträdesdagen, om lägenheten uppenbarligen icke till denna kan bli användbar för sitt ändamål.

En av de mest betydande nyheterna i den nya hyreslagstiftningen innehålles i 19 §, som ger regeln om att hyresgäst icke kan med bindande verkan avsäga sig sina ovannämnda befogenheter; undantag gäller härvid för rätt till nedsättning i hyran för intrång till följd av att hyresvärden under härför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försäntande i avtalat skick eller visst annat arbete, som särskilt angivits i avtalet, samt slutligen också — vilket icke är minst betydelsefullt — för intrång till följd av sedvanliga underhållsarbeten.

*19 § om vissa
reglers tvingande natur.*

Förbehåll om avstående från ifrågavarande befogenheter är ogiltigt, vare sig det träffas före hyrestiden eller under densamma.¹ Förbudet mot sådant förbehåll är givetvis icke att fatta så, som om hyresgästen icke skulle kunna avstå från dessa sina rättigheter, sedan en viss skada redan inträffat. Icke heller utesluter det överenskommelse om viss förestående åtgärd, exempelvis reparation.²

Då å andra sidan alla överenskommelser rörande lägenhetens skick — om man bortser från 11 § tredje stycket — principiellt äro 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, d. v. s. berörande lägen-

¹ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 216.

² Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 32.

hetens skick, medan den reellt icke är det och omvänt. Några exempel kunna anföras. Om en lägenhet uthyres »i den mån och omfattning vederbörande myndigheter medgiva», ter sig detta formellt såsom en överenskommelse avseende lägenhetens skick. Därest emellertid hyresvärden sedermera vill återropa en dylik allmän klausul gentemot hyresgästen i ett speciellt fall, då denne lider intrång i sin nyttjanderätt till följd av att byggnadsnämnd meddelat visst föreläggande — måhända på den grund att hyresvärden icke ställt sig gällande byggnadsordning till efterrättelse — bör hyresvärden uppenbarligen icke hava framgång därmed. Och omvänt, därest hyresgästen av sagt sig sin skadeståndsrätt etc. för ett mycket speciellt fall, t. ex. om hyresvärden skulle underlåta iordningställa ett badrum till användbart skick, så måste en dylik överenskommelse givetvis rätteligen bedömas såsom ett avtal om lägenhetens skick och därför vara bindande. Det torde knappast finnas några andra hållpunkter att här gå efter än överenskommelsens karaktär av allmän eller speciell.³

Uppmärksamhet förtjäna härvidlag de vanliga force-majeureklausulerna, som också kunna åtkommas medelst 43 §.⁴ I vissa fall kunna de leda till överraskande rättsförluster för hyresgästen och böra därför icke anses giltiga; i andra fall äro de av mera ofarlig beskaffenhet. Att vid sidan härav bedöma en överenskommelse såsom giltig eller ogiltig, allteftersom den ingåtts i hyresgästens resp. hyresvärdens intresse, visar sig säkerligen i praktiken tämligen svårt.⁵

I fråga om den särskilda undantagsbestämmelsen i 19 § har man vid dess tillämpande också att anlägga motsvarande

³ Jfr förf:s rättsfallsöversikt i SvJT 1946 s. 260 ff.

⁴ Jfr förf:s uppsats i Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1943 s. 119 ff.

⁵ Jfr Walin, a. a., s. 71.

synpunkter. En allmän klausul om avstående av hyresnedsättning för »under hyrestiden förekommande moderniseringsarbeten» kan icke anses bindande.⁶ Med anledning av vissa hyreskontraktformulär bör också i detta sammanhang nämnas, att giltighet bör fränkännas sådana allmänna klausuler som att hyresgästen icke äger erhålla hyresnedsättning etc. på grund av reparationer, som »avse sådana brister i lägenheten, vilka vid avtalets ingående ej varit hyresgästen veterliga och icke kunnat med normal uppmärksamhet upptäckas», eller på grund av intrång i nyttjanderätten, som »orsakas hyresgästen genom tillfälliga avbrott i ledningar för vatten, avlopp och värme etc.».⁷

Till sist bör emellertid understrykas den av förf. intagna, tidigare berörda ståndpunkten att mindre olägenheter, som drabba en större allmänhet, knappast böra anses medföra, att brist i lägenhet kan anses vara förhanden.⁸

Till slut skall här beröras regeln i 20 §, som stadgar, att om lägenhet, som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, finnes vara så beskaffad, att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och bristen ej på tillsägelse genast avhjälpes av hyresvärden, hyresgästen äger utan hinder av annat förbehåll häva avtalet, ändå att sådan rätt icke eljest tillkommer honom. Vad angår frågan, när lägenhet skall anses helt eller till väsentlig del uthyrd till bostad, må hänvisas till vad i det föregående därom yttrats.⁹ Ifrågavarande lagregel, som fanns redan i den ursprungliga

20 §.

⁶ Hyreslagstiftningskommittén s. 57 och K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 91 ff.

⁷ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 68 ff.

⁸ Jfr förf:s uppsats i Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund 1943 s. 115.

⁹ Se ovan s. 122 ff.

nyttjanderättslagen, har emellertid nu fått väsentligt reducerad betydelse med hänsyn till alla de övriga tvingande regler, som den nya hyreslagstiftningen innehåller, särskilt angående verkan av myndighets förbud, vari ju även inbegripes hälsovårdsnämnds.

20 § innebär emellertid, att vissa eljest giltiga överenskommelser om lägenhetens skick, fränkännas giltighet, då de medföra, att lägenheten blir hälsovådlig¹; ogiltigheten synes dock endast hava verkan i det avseendet, att hyresgästen trots överenskommelsen blir bibehållen vid sin rätt att häva avtalet men däremot icke vid de andra befogenheterna enligt hyreslagen, rätt till hyresnedsättning etc. Tveksamt är, om ifrågasvarande bestämmelse också bör tillämpas, för den händelse överenskommelse rörande lägenhetens skick avser en speciell tilldragelse, exempelvis då kontrahenternas rättsförhållande regleras med anledning av en förestående reparation, som sedermera visar sig medföra, att lägenheten kommer i hälsovådligt skick.² Sannolikt bör den också här tillämpas.

Rättspraxis. 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 restaurantlokal. Däremot torde stadgandet ha tillämpats i NJA 1934 s. 190, då hyresgästen — en tandläkare — led men till sin hälsa genom musik från radioaffär.³

¹ 20 § 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 §, jämförd med 11 §, kan nämligen då icke av hyresgästen begagnas.

² Jfr Walin, a. a., s. 91 ff.

³ Jfr Nial i SvJT 1937 s. 478.

Beträffande andra olägenheter än buller märkes, att 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.

En ökad tillämpning av stadgandet lärer sålunda i rättspraxis kunna spåras, åtminstone vad angår buller, och torde få anses ligga i tidens krav.

KAP. VIII.

Rättsverkningarna av ohyras förekomst i lägenhet.

Allmänna anmärkingar.

Den nya hyreslagen innefattar ett flertal bestämmelser, i vilka förekomsten av ohyra i lägenhet i olika avseenden beröres och särskilda rättsverkningar därav fastställas. Anledningen härtill torde vara, dels att man på senare tid alltmer insett även det rent samhällseliga intresset av att bekämpa dylikt men i nyttjanderätten, varav ju ofta icke blott hyresgästen utan även närboende kunna drabbas, och dels det förhållandet, att botandet av en lägenhetens brist av detta slag i allmänhet kräver omfattande åtgärder, som understundom måste sträcka sig till angränsande lägenheter. Hyreslagstiftningskommittén behandlar också ohyrefrågan ganska utförligt.¹

Vad med ohyra förstås.

Vad som skall förstås med ohyra har emellertid icke närmare angivits i lagen. Hos hyreslagstiftningskommittén² anföres, att därmed främst åsyftas väggohyra, men att uttrycket »ohyra» emellertid är vidsträcktare och att dess närmare bestämning får överlåtas åt rättspraxis. Såsom ledning anger kommittén endast, att löss, som parasitera å människan, ävensom exempelvis mal och loppor icke äro att hänföra till ohyra, medan däremot dit räknas kackerlackor, myror och tvestjertar.³ Följaktligen torde dit kunna räknas sådana djur, som

¹ Hyreslagstiftningskommittén s. 62 ff.

² Hyreslagstiftningskommittén s. 69.

³ Jfr Walin, a. a., s. 82 och Ahlmark, a. a., s. 84. Den senares uttalanden äro felaktiga på denna punkt.

spridas utefter byggnaders fasta inredning — exempelvis s. k. husbockar eller trägnagare, som dit kunna sprida sig från möbler.

I propositionen till riksdagen fann departementschefen emellertid lämpligt föreslå, att lagens bestämmelser om ohyra skulle begränsas till sådana fall, där ohyran vore till men för hyresgästen.⁴ Detta förslag blev också accepterat. Något men för hyresgästen kan icke sägas uppkomma, exempelvis då den lägenhet, som är behäftad med ohyra, utgöres av ett stall eller ett fähus. Däremot torde väl i allmänhet sådant men vara förhanden, så snart det rör sig om byggnader, vari människor regelbundet bruka vistas, ej blott bostäder utan även exempelvis verkstadslokaler o. d. Detsamma gäller om byggnader, vari bohag eller fordon förvaras, vilka kunna bliva behäftade med ohyran, även om dessa byggnader äro fristående.

I 17 § första stycket stadgas, att förekomst av ohyra, som *Ohyra likställes med brist.* är till men för hyresgästen, skall medföra samma rättsverkningar som skada eller brist å lägenhet. Det har syntts lämpligt att uttryckligen ange detta i lagen, ehuru det rimligtvis skulle ha gällt oberoende härav. Härav följer då också, att hyresgästen gentemot hyresvärden äger utöva de befogenheter, som tillkommer honom i händelse av brist i lägenheten, detta såvida icke någon särregel i hyreslagen beträffande ohyra i något fall stadgar undantag från vad som sålunda principiellt gäller. Dessa befogenheter äro vidare tvingande till hyresgästens förmån, i den mån ej annat följer av 19 §.

Eftersom emellertid kontrahenterna fritt kunna avtala om lägenhetens skick, uppstår här dock frågan, i vad mån hyresgästen kan med bindande verkan godtaga en lägenhet, behäftad med ohyra. I princip torde hinder härför icke föreligga.

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 89.

Icke heller torde — annat än möjligen i något enstaka undantagsfall — den tvingande bestämmelsen i 20 § om hyresgästs rätt att uppsäga avtal beträffande hälsovådlig lägenhet kunna komma i tillämpning i förevarande fall.

Då det åter gäller att fastställa, när hyresgästen kan anses ha godtagit en lägenhet trots förekomsten av ohyra, torde presumptionen vara för att så icke skett. Bland tänkbara undantag kan nämnas det fallet, att hyresgästen förhyrt exempelvis ett ungarshotell 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

*Hyresvärdens
utrottnings-
skyldighet.*

En särskild förpliktelse ålägger 17 § andra stycket hyresvärdens, då ohyra förekommer i lägenhet, alldeles oberoende av om ohyran är att betrakta som brist i lagens mening, alltså även i det fall, då den införts i lägenheten i följd av hyresgästens åtgärder. Är det fråga om lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad⁷, och utgör lägenheten dessutom »del av hus», är hyresvärdens, »ändå att hyresgästen må vara ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande». Anledningen till att en dylik förpliktelse har ålagts hyresvärdens, 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. Förpliktel-

⁵ Jfr Walin, a. a., s. 85.

⁶ Jfr angående klausulen om uthyrning »i befintligt skick» NJA 1936 s. 328 och 1937 s. 423, omnämnda ovan s. 148 o. 149. Se också om verkan av hyras erläggande trots förekomsten av ohyra NJA 1936 s. 431, omnämnt ovan s. 162.

⁷ Jfr ovan s. 122 ff.

sen begränsades emellertid på tillskyndan av departementschefen och skall såsom nämnts icke avse lägenhet, som utgöres av helt hus, t. ex. av hyresgästen förhyrd villa, ej heller lägenhet, vari hyresgästen bedriver näring, t. ex. industriell verksamhet ävensom hotellrörelse o. d.⁸ En rörelse av senare slaget föranleder 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 framför allt inom litteraturen ifrågasatts, huruvida hyresgästen äger påfordra, att hyresvärden begagnar sig av det mest effektiva och hastigt verkande men samtidigt för människor mycket farliga och därför med åtskilliga förberedelser och kostnader förenade medlet för ohyras utrotande, nämligen cyanväterökning.⁹ I propositionen angående hyreslagen förklarade departementschefen, att med »tjänliga» åtgärder avsågos »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 ett sådant 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 bliva,

⁸ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 89 ff.

⁹ Se såfunda Walin, a. a., s. 83 noten och Ahlmark, a. a., s. 87.

¹ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 90 och 84.

att hyresgästen endast i undantagsfall kan påfordra användandet av ett så farligt medel som cyanväte. Därtill kommer nu, att under de senaste åren uppfunnits nya medel, vilka enligt erfarenhetens rön synas vara lika effektiva som cyanväte men ofarliga för människor, nämligen de s. k. DDT-preparaten; den enda nackdelen med dessa medel i jämförelse med cyanväterökning lär vara, att effekten inträder något långsammare. Cyanväterökning begagnas därför numera ytterst sällan i städerna utan egentligen endast beträffande fristående byggnader på landsbygden. Numera torde också hyresgästen i allmänhet få anses vara betjänt med användandet av de nya medlen.

*Hyresgästs
hävningssrätt.*

I fråga om de befogenheter, hyresgästen vid förekomsten av ohyra äger gentemot hyresvärden, må blott nämnas, att hyresgästens rätt att uppsäga avtalet vid väsentligt intrång till följd av ohyra är oberoende av om hyresvärden tilläventyrs må kunna visa giltig ursäkt för det förhållandet, att ohyran icke kan utan uppehåll utrotas. Såsom exempel härpå kan nämnas SvJT 1933 rf s. 12, där hyresgäst ansågs äga rätt häva hyresavtal i ett fall, där hyresvärdens dröjsmål med ohyreutrotningen berodde på att en angränsande lägenhet icke kunnat utrymmas till följd av den där boende hyresgästens sjukdom.

*Hyresgästs
skadeståndssrätt.*

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 å lägenheten, rätt till skadestånd, såvida hyresvärden ej visar, att förhållandet icke beror på hans försummelse. Det är emellertid att märka, att för att förekomsten av ohyra skall betraktas såsom en brist å lägenheten, det bör stå fast, 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 läkarepraktik, att hyresgästen torde äga 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 förutsättningen blott, att hyresgästen är utan ansvar för ohyran. Hyresgästen har nämligen »städse rätt till ersättning för oundgänglig kostnad, som genom åtgärd för ohyrans utrotande tillskyndats honom». Ordet »städse» torde utmärka *dels* att här är fråga om ett strikt ansvar, *dels* att begränsningen till »oundgänglig kostnad» ej föreligger, då ansvaret grundar sig på vållande eller presumerat vållande.

Det är emellertid att märka, att hyresgästs rätt till ersättning för kostnader begränsats till lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad. 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 med hänsyn till 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 giva honom samma ersättningsrätt, för den händelse ohyran inkommit i hans egen lägenhet och det står fast, att han är utan ansvar därför.

² K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 90.

³ I NJA 1941 s. 560 har hyresvärd gjorts ansvarig för försummelse av självständig företagare, som han anlitat för ohyreutrotning.

Beträffande omfattningen av ifrågavarande ersättningsrätt kan fråga uppstå, vad som skall inbegripas under »oundgänglig kostnad». I detta hänseende betonade lagutskottet i sitt utlåtande över hyreslagen, »att stadgandet icke må tillämpas så snävt, att det kommer att verka obilligt mot hyresgästen».⁴ Måhända kan stadgandet i princip sägas böra tolkas så, att all direkt förlust genom lägenhetens utrymning, såsom flyttkostnader och utgifter för tillfällig bostad, skall ersättas men däremot icke den inkomstminskning, hyresgästen lidit därigenom.

De ovan omförmälda reglerna, som äro 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 oundgängliga kostnad, äro tvingande till hyresgästens förmån, liksom reglerna om hyresgästs befogenheter i allmänhet vid förefintlig brist å lägenheten.

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 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.

*Hyresgästs
skyldigheter.*

I detta sammanhang böra ock de övriga regler, som hyreslagen innehåller ifråga om hyra, behandlas. I detta hän-

⁴ Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag s. 32.

seende 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, därest ohyra förekommer i lägenheten, oavsett på vad sätt den inkommit. Försummar hyresgästen detta, kan han bli ansvarig för skada, som åstadkommes genom ohyrans spridning. Dessa nu nämnda skyldigheter framgå av 24 § tredje stycket hyreslagen, som med skada eller brist å lägenheten jämställer det förhållandet, att lägenheten befinnes behäftad med ohyra.

Hyreslagstiftningskommittén 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 vore eller med skäl kunde *misstänkas* vara behäftat med ohyra (25 § andra stycket).⁶ Såsom hyreslagstiftningskommittén yttrat, står det »i överensstämmelse med ett sådant stadgandes syfte att hyresvärden i hyresavtalet, såsom nu på vissa håll sker, uppställer 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, helst som hyreslagstiftningskommittén härom uttalat: »Att i lagen som generell

⁵ Hyreslagstiftningskommittén s. 68.

⁶ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag, s. 104.

⁷ Hyreslagstiftningskommittén s. 68.

regel införa föreskrift härom har dock ej ansetts påkallat.» Någon »självhjälpsrätt» kan givetvis icke anses tillkomma hyresvärden, för den händelse 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 gäller icke här.

Enligt 26 § första stycket äger hyresvärden utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten, då det gäller besiktning för utrönande av om ohyra finnes därstädes. Och enligt sista stycket i samma stadgande är hyresgästen, såsom i det föregående omnämmts, pliktig att tåla inskränkningar i sin nyttjanderätt, då dessa föränledas av utrotande av ohyra, icke blott vad angår den av honom förhyrda lägenheten utan också andra lägenheter i fastigheten. I dylikt fall äger hyresgästen gentemot hyresvärden samma befogenheter som då den av honom förhyrda lägenheten är behäftad med ohyra och detta är att betrakta som brist å densamma; dessa befogenheter äro tvingande till hyresgästpartens förmån. Hyresgästen äger alltså vid väsentligt intrång hävningsrätt, låt vara att sådan rätt säkerligen blott bör statueras i mycket få undantagsfall, eftersom intrånget orsakas av en åtgärd, som är så betydelsefull ur det allmännas synpunkt som ohyreutrotning.

*Hyresrätts
förverkande.*

Beträffande åter hyresvärdens befogenheter må märkas, att denne förutom skadeståndsrätt på grund av hyresgästens vållande till ohyras förekomst eller spridning kan ha rätt få hyresrätten förklarad förverkad. För en dylik rättsverkan har emellertid krävts en 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 32 § har också stadgats i femte punkten, att hyresrätten är

⁸ Walin, a. a., s. 129 och Ahlmark, s. 91.

förverkad »om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtits till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten eller genom underlåtenhet att underätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten». Enligt 33 § äger ej hyresvärden åberopa nämnda förhållande, om han icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick kunskap därom.

Såsom förutsättning för förverkandet har emellertid icke såsom beträffande andra förverkandeanledningar i 32 och 33 §§ 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 liksom exempelvis hyresgästens obehöriga överlåtelse av lägenheten 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 här ifrågavarande förverkandeanledning reglerats, föranledde vid hyreslagens tillkomst 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 ifrågavarande förverkandeanledning fått en annan utformning än den förverkandeanledning, som har sin grund i att lägenheten vanvårdats eller tillsynen brustit (enligt 32 § sjätte punkten och 33 § första punkten). I ett rättsfall från den äldre hyreslagens tid, NJA 1923 s. 55, där motsvarande äldre förverkandebestämmelse om bristande åt allmän tillsynsplikt

⁹ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 173.

¹ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 220.

tillämpades, hade ohyra införts i den till hotellrörelse nyttjade lägenheten av personer, vilka där mottagits såsom gäster, och ohyran hade småningom ökat till 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 32 § syntes leda till att uppsägningsrätt för hyresvärden vore utesluten, sedan hyresgästen utrotat ohyran.² Det torde här icke vara för djärvt att antaga, att stadgandet bör tolkas så, att utebliven rättelse utgör förutsättning för förverkande. Femte punkten av 32 §, som tillkom först i propositionen, synes ha blivit mindre omsorgsfullt redigerad.³

Det bör till sist framhållas, att den i 32 § femte 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 under-

² K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 266.

³ Jfr Walin, a. a., s. 173—174, som ifrågasätter, om icke till stöd för en sådan mening kan åberopas, att hyresgästen skall ha varit vållande till »förekomsten» av ohyran. Walin framhåller också undantagsbestämmelsen i 32 §, 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.

rätta hyresvärden om förekomsten av ohyra, förutsättes, att hyresgästen anses skyldig hålla sig underrättad om lägenhetens tillstånd. Det kräves dock, att hans underlåtenhet bidragit till att ohyran spritts i fastigheten.

KAP. IX.

Hyresvärds utförande av förbättringsarbeten i lägenheten.

Allmänna anmärkningar.

Den nya hyreslagstiftningen har i väsentlig grad utvidgat hyresvärdens rätt att utföra arbeten i lägenheten under hyres-tiden. Såsom motivering härför har hyreslagstiftningskommittén anfört: »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 förevarande särskilda avsnitt skola 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 förorsakats honom.

Den nya hyreslagen giver nu i 26 § hyresvärden i princip rätt att utföra alla slags arbeten i lägenheten. Det behöver

¹ Hyreslagstiftningskommittén s. 95.

härvidlag icke röra sig om reparationsarbeten, som äro nödvändiga för fastighetens behöriga underhåll, utan kan också gälla moderniseringsarbeten, som höja en fastighets värde, och till och med rena försköningsarbeten, vilka äro av den art, att de icke nämnvärt påverka fastighetsvärdet. Olika villkor gälla 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 över huvud taget ej gälla 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 19 § ha av sagt sig rätten till nedsättning i hyran.

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, därest 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 §, jämförd med 11 §, d. v. s. rätt till nedsättning i hyran, rätt att häva avtalet vid väsentligt intrång och rätt till skadestånd, därest icke hyresvärden exculperar sig.

*Brådskande
förbättrings-
arbete.*

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 dock här måste sägas ha lidit intrång i sin nyttjanderätt. I detta sammanhang äro att anmärka rättsfallen i SvJT 1918 rf s. 18 och 1928 rf s. 33. Observeras bör, att hyresgästen enligt 19 § med bindande verkan kan avsäga sig rätten till nedsättning i hyran, om arbetet kan karakteriseras såsom sedvanligt underhåll av lägenheten. I ett rättsfall 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.

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 ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. 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, som var uthyrd, med hyresgästens medgivande av hyresvärden iordningställt till ett skyddsrum och för detta ändamål vissa ändringar utförts i lokalen, bl. a. uppförande av murverk till förstärkande av vissa murar. Sedan ändringsarbetena fullbordats, uppkommo 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, enär skadan vore en oundviklig följd av arbetet. Hyresvärden 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 detsamma kunnat giva upphov till fukt, som vore skadlig för varulagret, varför hyresvärden bort tillse, att lokalen på betryggande sätt uttorkats. Här blev det alltså fråga om culpa *vid* arbetets utförande.

En andra kategori av arbeten utgöres av mindre brådskande förbättringsarbeten, som icke vålla väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Vad beträffar 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».² Vid lagförslaget senare remissbehandling framställdes dock anmärkning häremot, närmast föranledd av en reservation inom kommittén.³ Departementschefen synes för sin del varit böjd att tvärtom betrakta framdragandet av sådana ledningar såsom mera betydande arbeten.⁴ 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.⁵ 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 denna lagrummets förhistoria torde man ha att från fall till

Mindre brådskande förbättringsarbete av mindre betydelse.

² Hyreslagstiftningskommittén s. 95.

³ Hyreslagstiftningskommittén s. 196 ff.

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 107.

⁵ Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 34 ff.

fall bedöma frågan, om stamledningars framdragande hör till denna andra kategori av arbeten eller icke.

Beträffande här ifrågasvarande andra kategori arbeten kan måhända också ifrågasättas, om uttrycket »förbättringsarbete» skall anses innebära någon inskränkning till visst slags arbete. Nämnade uttryck är givetvis vidsträcktare än uttrycket »reparationsarbeten». Det kan dock möjligen diskuteras, huruvida rena »försköningsarbeten» kunna falla under denna andra kategori, eller om de alltid äro hänförliga till den tredje kategorien, nämligen »annat arbete», varom förmåles i tredje punkten av 26 §, andra stycket. Någon antydning i förarbetena om att uttrycket »förbättringsarbete» valts för att medföra en sådan inskränkning, finnes emellertid icke; uttrycket har närmast övertagits från den äldre lagen, men icke heller i Lagberedningens förslag till Jordabalk har uttryckets innebörd behandlats. Under sådana förhållanden torde alla mindre brådskande arbeten, som icke vålla väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, skäligen kunna hänföras under ifrågasvarande andra kategori.

Rätten att utföra nu ifrågasvarande slag av arbete förutsätter tillsägelse minst en månad i förväg. Vidare må arbetet icke utföras under sista månaden av hyrestiden, d. v. s. måste vara avslutat före denna månads ingång. 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 §, 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 av sagt sig, generellt då det är fråga om sedvanligt underhåll av lägenheten enligt 19 § andra punkten, och vidare då

lägenheten skall försättas i avtalat skick eller beträffande visst särskilt angivet arbete enligt samma lagrum; i de båda sistnämnda fallen kräves följaktligen, att arbetets karaktär mera direkt framgår av eller specificerats i parternas avtal. Liksom beträffande den första kategorien arbeten är rätten till nedläggning oberoende av om hyresgästen avflyttat från lägenheten.

Beträffande hyresgästens rätt till skadestånd gäller här i främsta rummet regeln i 11 §, jämförd med 16 §, att hyresvärden är skadeståndsskyldig, såvida han icke kan exculpera sig. Denna regel är tvingande till hyresgästens förmån.⁶ 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 en händelse, som motiverar arbetenas igångsättande, och då bör skadeståndsrätt på denna grund föreligga, men eljest har skadeståndsrätten här sitt egentliga utrymme, då det gäller försummelse *vid* arbetets utförande. I detta hänseende må för övrigt observeras den redan 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 blir tämligen inskränkt, om blott ovannämnda allmänna bestämmelser skulle få åberopas till stöd härför, har hyresvärden genom 26 § tredje stycket andra punkten ålagts ett särskilt strikt ansvar för skada, vilken åsamkas hyresgästen genom arbete, som här avses. Denna bestämmelse är emellertid icke av tvingande natur. Skulle ett avtal om avstående från dylik skadeståndsrätt i sin tillämpning vara obilligt, kan möjligen den allmänna jämningsregeln i 43 § komma till användning. Denna sär-

⁶ Jfr här lagrådets uttalande i K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 219.

skilda skadeståndsrätt blir aktuell exempelvis i fråga om inkomstminskning, som en affärsidkare kan ha lidit. Den mera direkta skada, som genom arbetet åsamkas själva lägenheten, är i allmänhet nödvändigt förbunden med själva arbetet, och i sådant fall lärers frånvaron av hyresvärdens culpa vara uppenbar, såvida icke försummelse ägt rum *vid* arbetets utförande.

Annat arbete. Vad slutligen beträffar det tredje slaget av arbete, som i 26 § andra stycket tredje punkten betecknas såsom »annat arbete», d. v. s. arbete, som är mindre brådskande men vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, giver lagen ingående regler, under vilka förutsättningar sådant arbete får utföras. Hyresvärden har att låta delgiva hyresgästen meddelande om sin vilja att utföra arbetet. Detta meddelande bör noggrant angiva arbetets art och den tidsperiod, under vilken arbetet avses skola utföras. Hyresgästen har därefter en vecka på sig att bestämma sig för huruvida han på grund av det kommande väsentliga intrånget vill häva avtalet. En sådan särskild hävningsrätt har nämligen i lagen tillagts honom, i det han har erhållit rätt att, oberoende av hyrestidens längd, uppsäga avtalet till upphörande å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen. Även om hyresgästen icke begagnar sig av denna hävningsrätt, har han rätt att få arbetena uppskjutna under motsvarande tid. Dessa hyresgästens två i lag tillagda förmåner kan han 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.

Beträffande rätten till nedsättning i hyran och rätten till skadestånd gälla samma regler som beträffande den ovan nämnda andra kategorien av arbeten. Har hyresgästen funnit sig i arbetenas utförande, kan han icke därefter uppsäga av-

talet annat än om det utföres på sådant sätt, att detta i och för sig vållar hyresgästen väsentligt intrång.

Till slut må allmänt beröras spörsmålet, i vad mån kontrahenterna kunna träffa bindande avtal angående gottgörelse till hyresgästen för förbättringsarbeten. Ett dylikt avtal kan äga betydelse, då 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 alltid jämlikt 19 § kunna avsäga sig sin rätt beträffande visst förestående arbete mot viss gottgörelse, detta på grund av 19 § andra punkten. Detsamma gäller beträffande sådant skadestånd enligt 26 §, som utgår enligt dispositiva regler. Grundar sig skadeståndet återigen på en tvingande regel, vilket innebär, att det grundar sig 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. Vidare slutsatser än som nu nämnts torde man icke kunna draga av lagutskottets utlåtande vid hyreslagens tillkomst, att regeln i 19 § första punkten icke läser innebära, att avtal, varigenom parternas rättsförhållande med anledning av en viss, förestående åtgärd regleras, skall äga laga verkan allenast i den mån, detta följer av stadgandets andra punkt.⁷

Avtal om gottgörelse för arbeten.

⁷ Andra lagutskottets utlåtande vid 1939 års riksdag nr 38 s. 32. Jfr Ahlmark, a. a., s. 123 ff och Walin, a. a., s. 138 not 7.

KAP. X.

Hyresgästens allmänna skyldigheter vid lägenhetens nyttjande.

*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 tilldrager sig härvidlag ändamålet med själva uthyrningen uppmärksamhet. Huvudregeln blir därvid, att en lägenhet, såsom 23 § stadgar, icke må 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 detsamma. Hyresgästens skyldighet att finna sig i vad hyresavtalet bestämmer angående ändamålet, är emellertid icke undantagslös. Hyresvärden kan nämligen icke gentemot hyresgästen åberopa »avvikelse som för honom är utan betydelse». 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, huruvida lägenheten skadas genom användningen för det nya ändamålet. Om t. ex. en bostadslägenhet användes för affärsverksamhet med därav följande täta besök av allmänhet, måste hyresvärden sägas kunna erhålla men genom den nya användningen.¹ Samma

¹ Då del av bostadslägenhet nyttjas till kontor, torde dock domstolarna i allmänhet intaga en för hyresgästen mindre sträng ståndpunkt.

slutsats torde icke alltid kunna dragas för det motsatta fallet, att en affärslägenhet nyttjas såsom bostad. Här om skall strax ytterligare bli tal. 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, är avvikelserna också av betydelse för hyresvärden.

En betydelsefull fråga uppstår, om hyresvärden, då lägenheten uttryckligen uthyrt till bebos av vuxna personer men sedermera kommer att nyttjas även av småbarn, kan åberopa detta förhållande till stöd för ett påstående, att lägenheten härigenom kommer att utsättas för sämre behandling, t. ex. vad beträffar tapeter och väggar, och att avvikelserna följaktligen har betydelse för honom. Förf. vill hålla före, att denna 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, äger han ju i allt fall sin skadeståndsrätt mot hyresgästen för försummad vårdnadsplikt, såsom nedan närmare skall omförmlas. Det torde vidare icke vara uteslutet att bortse från tillämpningen av en kontraktsbestämmelse, att lägenhet icke må nyttjas för barn, jämlikt 43 §, med åberopande av att tillämpningen strider mot god sed i hyresförhållanden.

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 i det speciella fallet av att lägenheten 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 hava 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 affärlägenhet icke står obegagnad; dock torde detta fall knappast kunna inpressas bland hyresgästens skyldigheter enligt 23 §.²

I fråga om bostadslägenheter kan det understundom ligga i hyresvärdens ekonomiska intresse, att en lägenhet som uthyrts för vuxna icke nyttjas för barn, och detta av den anledningen, att andra hyresgäster i huset kunna bliva störda och hyresvärden härigenom måhända gå miste om dem såsom hyresgäster. Om det rör sig om ett 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.

Därest hyresgästen eftersätter sin skyldighet att icke nyttja lägenheten för annat ändamål än det kontraktsenliga, kan givetvis skadestånd ifrågakomma.^{2a} Enligt 32 § fjärde punkten kan emellertid också hyresrätten förklaras förverkad. Härför

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 32 § åttonde punkten. Se jämväl danska hyreslagen § 64 första stycket.

^{2a} Vad beträffar skyldighet på grund av en kontraktsklausul, att lägenheten skall bebos av äldre personer, är det självfallet, att skadestånd här knappast kan bliva aktuellt.

förutsättes dock, dels att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse, dels enligt 33 § att rättelse icke skett före hyresvärdens uppsägning^{2b} och dels att hyresgästens kontraktsbrott icke kan sägas vara av ringa betydelse enligt 32 § näst sista stycket. I sistnämnda fall kan blott skadestånd men icke förverkande bli påföljden.

Till belysande av de krav, domstolarna ställt för att avvikelser i förhållande till upplåtelseändamålet skall anses vara för handen, kunna nämnas några rättsfall. I NJA 1920 s. 581 hade hyresgästen begagnat tvenne 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 pr dag hade uppgått till c:a 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.

Vid sidan av förpliktelsen att nyttja lägenheten för det avsedda ändamålet har i 23 § andra stycket uppställts en för-

Rättspraxis.

Skyldighet att ej inrymma främmande personer.

^{2b} Då hyresgästen vid obehörig partiell sublokation uppsagt sin underhyresgäst till avflyttning, får detta anses innebära rättelse.

pliktelse för hyresgästen att icke i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärdens. Härav följer e contrario, att hyresgästen erhållit den betydelsefulla rätten till partiell sublokation utan hyresvärdens samtycke. Lämpligheten av dylik rätt hade vid tillkomsten av den äldre hyreslagen varit omtvistad. Lagberedningen fann sig för sin del icke kunna föreslå densamma, men vid riksdagsbehandlingen ville man på denna punkt icke godtaga Lagberedningens förslag.³ Hyreslagstiftningskommittén föreslog 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 i 23 § andra stycket.

Rättspraxis. Vad beträffar frågan, i vilka fall men för hyresvärdens skall anses uppkomma genom rumsuthyrning, torde man ha rätt att draga en tämligen snäv gräns beträffande dylikt men.⁴ Rättsfallen härom ha i allmänhet 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.⁵ I NJA 1931 s. 165 ansågs den omständigheten, att den person, till vilken hyresgästen ämnade överlåta lägenheten, komme att bedriva rumsuthyrning i stor skala, icke innefatta fog för hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen.⁶ Och i detta sammanhang kan ock nämnas det nyss nämnda rättsfallet NJA 1949 s. 141. Angående i övrigt gränsen mellan överlåtelse och partiell sublokation må hänvisas till den föregående framställningen.

³ NJA II 1908 s. 136 ff.

⁴ Jfr Walin, a. a., s. 112 och Ahlmark, a. a., s. 55 ff.

⁵ Omnämmt ovan s. 83.

⁶ Omnämmt ovan s. 97. Jfr även NJA 1945 A 138.

Ehuru därom ingenting säges i lagstadgandet, torde hyresgästen icke i hyresavtalet vare sig direkt eller indirekt kunna avsäga sig sin rätt till partiell sublokation. Den i hyreskontrakt ofta förekommande bestämmelsen, att parterna äro överens om att varje uthyrning i andra hand skall vara till men för hyresvärden, läser på grund härav i allmänhet icke äga någon betydelse. Någon gång bör 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 kräves mindre förutsättningar än eljest, för att men skall anses uppkommit för hyresvärden. I princip torde man få anse, att rätten till partiell sublokation är av tvingande natur. Till stöd härför läser ävenledes kunna åberopas regeln i 23 § första stycket, att hyresvärden icke får åberopa avvikelse beträffande upplåtelseändamålet, som för honom är utan betydelse. Och det är vidare att märka, att sådant hyresgästens kontraktsbrott, som är av ringa betydenhet, enligt 32 § näst sista stycket, icke kan föranleda hyresrättens förverkande. Är åter det för hyresvärden uppkomna menet icke av ringa betydenhet, förutsätter hyresrättens förverkande ytterligare, dels enligt 32 § fjärde punkten, att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse och dels enligt 33 §, att rättelse icke skett, innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet.

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 genom hans vållande därå kommer». Enligt 24 § sista stycket får hyresgästens ansvarighet för lägenhet, som är uthyrd allenast till bostad, icke genom förbehåll i avtalet utsträckas utöver vad sålunda och eljest i 24 § stadgas.

*Allmän
vårdnadsplikt.*

I praktiken kan det vålla svårigheter att avgöra, huru långt denna hyresgästens allmänna vårdnadsplikt sträcker sig. Härvid torde främst böra hänvisas till 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 ordinarie 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.⁷ För casus svarar givetvis alltid hyresvärden.

En särskild fråga blir, huruvida och i vad mån hyresgästen i sådana fall, då bestämmelsen om utsträckningen av hans vårdnadsplikt är tvingande till hans förmån, kan åta sig underhållsskyldighet beträffande lägenheten. Huvudregeln torde härvid bliva, att hyresgästen kan åta sig sådan underhållsskyldighet, som kan antagas ha föranlett nedsättning i hyran till däremot svarande skäligen belopp. Har bestämmelse i avtalet om underhållsskyldighet tillkommit för att kringgå lagens tvingande regel om vårdnadsplikt, är den givetvis ogiltig. En tillämpning av generalklausulen i 43 § kan stundom också ifrågakomma.

*Förändring
av inredning.*

Ifråga om hyresgästens vårdnadsplikt har särskilt diskuterats, i vad mån hyresgästen äger förändra lägenhetens inredning. I allmänhet torde han icke hava rätt därtill, enligt vad Lagberedningen hävdar i sina motiv till motsvarande äldre bestämmelse.⁸ Från rättspraxis kan dock nämnas NJA 1949 s. 141, där hyresgästen i en tvårumslägenhet, som förhyrts att användas till kontor och utställning, uppsatt två

⁷ Ovan s. 131 ff och 145 ff. Jfr om golvunderhåll s. 146 n. 3^a.

⁸ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 214—215.

skiljeväggar, något som dock icke ansågs medföra någon rättslig påföljd för honom.⁹

Lagberedningen 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 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 lagen om vad till fast egendom är att hänföra. Det betonades i domen därjämte, att anspråk på egendomen framställdts kort efter avflyttningen. HD ville tydligen icke här statuera något »förverkandefång» av bakugnen till fastighetsägarens förmån. Måhända har HD därvid influerats av den reglering, som ett likartat fall beträffande arrende erhållit enligt 18 § arrendelagen; enligt detta stadgande har arrendatorn tre månader på sig att avhämta byggnader och annat, som han införlivat med den arrenderade fastigheten. Bestämmelse i avtalet om hyresgästs förverkande av egendom torde kunna åsidosättas enligt 43 §, såsom skett i NJA 1947 s. 107.

Det bör anmärkas, att hyresavtalets särskilda bestämmelser också kunna giva anledning att bedöma en hyresgästs vårdnads- och skadeståndsskyldighet mildare än eljest. I detta hänseende kan hänvisas till rättsfallet NJA 1943 s. 581, som förf. i annat sammanhang närmare berört.¹

⁹ Jfr NJA 1940 A 192, där skadeståndspåföljd för hyresgästen inträdde.

¹ Om skadestånd såsom »biförpliktelse» vid kontrakt i Festskrift, tillägnad Vilhelm Lundstedt s. 51.

24 § innehåller också regler, enligt vilka hyresgäst vid utövandet av sin vårdnadsskyldighet är ansvarig för personer, som av en eller annan anledning uppehålla sig i lägenheten. Redan Lagberedningen hade velat statuera ett ansvar för tjänare och medlemmar av hyresgästens familj ävensom andra personer, vilka med hyresgästens tillstånd komma i lägenheten, således även besökande.² Vid granskning av Lagberedningens förslag framställdes emellertid anmärkningar inom Högsta Domstolen, och den äldre hyreslagens motsvarande bestämmelse kom att begränsas till »husfolk» och »dem, som av hyresgästen inrymts i lägenheten».³ I sitt förslag till nya hyreslagen tog emellertid hyreslagstiftningskommittén ett steg tillbaka i riktning mot Lagberedningens förslag och lät ansvarigheten omfatta jämväl personer, som på hyresgästens inbjudan erhålla tillträde till lägenheten (»gäster») samt dem, som »för hyresgästens räkning utföra arbete i lägenheten».⁴ Denna utvidgning accepterades i lagen. Kommittén ansåg arbetet utföras »för hyresgästens räkning», då det skedde på order av honom och kostnaden skulle stanna å honom, däremot ej, då 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 äldre som i den nyare hyreslagen begränsats till »skada genom vårdslöshet eller försummelse» från dessa personers sida. Denna begränsning hade föranletts av Lagberedningen, som i sitt förslag härom uttalade: »Ansvarigheten sträcker sig

² Lagberedningens förslag till Jordabalk I, s. 213.

³ NJA II 1908 s. 149.

⁴ Hyreslagstiftningskommittén s. 85. Dess förslag synes inspirerat av den danska hyreslagen, enligt vars 40 § hyresgästen svarade för »hans Husstand eller andre Personer, som af ham har faaet Adgang til det lejede».

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.»⁵

Anledningen till att man på sätt som nämnts ålagt hyresgästen ett strikt ansvar i vissa fall, ligger i öppen dag, ty detta strikta ansvar torde vara ägnat att skärpa hyresgästens försiktighet, när det gäller vården av lägenheten, såtillvida som han därigenom tvingas dels att vara noggrann beträffande valet av dem, som han insläpper i lägenheten, samt dels också att öva särskild tillsyn över deras förhavanden därstädes.

Det bör emellertid understrykas, att hyresgästens ansvarighet strängt 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 i 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 personliga egenskaper. Har han varit bekant med den besökande tidigare eller blivit det, medan denne någon stund vistats i lägenheten, eller har han i allt fall haft tillfälle att förvissa sig om den besökandes kvalifikationer, såsom beträffande för hans räkning anställda arbetare, bör han ansvara, men icke eljest.

Man kan diskutera, huru den i lagrummet angivna personkretsen förhåller sig till den krets av personer, för vilka en

⁵ Lagberedningens förslag till Jordabalk I s. 213.

person i ett obligatoriskt rättsförhållande i allmänhet svarar i deras egenskap av medhjälpare i det obligatoriska rättsförhållandet. I detta sammanhang må hänvisas till NJA 1941 s. 560, där hyresvärd, vilken för ohyreutrotning 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. I båda dessa fall har det dock rört sig om medhjälpare vid utförandet av den motparten tillkommande prestationen eller därtill hörande prestation, exempelvis en transportprestation. I jämförelse därmed synes onekligen hyresgästs strikta ansvar för exempelvis gäster ganska strängt, då ju dessa knappast kunna sägas biträda honom vid vården av lägenheten.⁶

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 hyresvärdens att hava försäkring till täckande av förlust härav.⁷

Tveksamhet har yppat sig beträffande frågan, huruvida 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, huruvida denna

⁶ Jfr Björling, Galdenårs ansvar för medhjälpare, i Skrifter tillägnade Thyrén, s. 508 ff, och Almén, Köplagen, § 23 vid not 25.

⁷ Jfr rättsfallen NJA 1918 s. 229, FFR 1938 s. 171, SvJT 1944 rf s. 51 och NJA 1946 s. 573. Se även Lundstedt, Strikt ansvar II: 1 s. 548 ff.

uppfattning är riktig, och för sin del hävdar, att hyresgästen skulle vara ansvarig för sådan uppsåtlig skadegörelse, som enligt allmänna uppfattningen huvudsakligen framstode såsom vanvård av lägenheten.⁸ Härvid har pekats på sådana fall, som då hyresgästens barn av okynne uppsåtligen förorsakat skadegörelse genom att skära i paneler o. d., eller då hyresgästs make eller gäst gör sig skyldig till något liknande förfarande, som kan karakteriseras såsom vanvård av lägenheten.

Det torde givetvis vara ganska svårt att på denna punkt frångå ett uttryckligt uttalande av Lagberedningen, som är upphovet till regeln om hyresgästens ansvar för husfolkets försummelse. I princip synes hyresgästen i enlighet därmed böra vara fri från ansvar för uppsåtligt förfarande. Frågan hur långt hyresgästens ansvar sträcker sig, torde framför allt bero på vad man hänför till uppsåt. Om hyresgästens hustru eller en vuxen son till honom skadar lägenhetens inredning, kanske rent av på grund av illvilja mot hyresvärdens, eller kanske i tanke att skada hyresgästen genom att åvälva denne att betala ersättning, torde hyresgästen icke bli ansvarig. Icke heller torde väl detta bli fallet, om någon nu nämnd person exempelvis förövar attentat mot någon i huset boende, så att inredning förstöres.

Vad beträffar återigen sådana »dolösa» handlingar, som företagas 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

⁸ Walin, a. a., s. 117 ff. Jfr Björling, a. a., s. 125, som kommer fram till en begränsning om ansvaret för uppsåt genom kravet på adekvat kausalitet, och Almén, Köplagen, § 23 vid not 15—22.

hyresgästen ansvarig men då på grund av egen culpa in inspiciendo. Är det en främmande person, vilken fått hyra rum i lägenheten, som gör sig skyldig till uppsåtlig skadegörelse, torde det givetvis kunna fordras av hyresgästen, att han uppsäger den inneboende till avflyttning, i händelse upprepar av den uppsåtliga skadegörelsen kan befaras, vid äventyr att hyresgästen sedermera kan anses skyldig till egen culpa in eligendo. Men eljest synes hyresgästen ej kunna åvälvas ansvar. Beträffande hotellfastigheter och lokaler, som användas till industriell verksamhet, torde hyresvärden också få finna sig i en viss skadegörelse till följd av okynne o. d., såvida han icke här begagnar sig av sin otvivelaktiga rätt att i hyresavtalet betinga sig hyresgästens ansvar för sådan skada. Därutöver är hyresgästen ansvarig för egen eller arbetarnas culpa.

Då det föreligger ren dolus från skadegörarens sida, lärer följaktligen hyresgästen knappast kunna bli ansvarig utan någon egen åtgärd eller underlåtelse, som kan rubriceras såsom egen culpa.⁹ Beträffande uppfattningen, att endast sådan uppsåtlig skadegörelse, som »framstår som vanvård av lägenheten», medför skadestånd, må märkas att »vanvård» i detta fall väl alltid kan anses förutsätta en åtgärd eller — oftast — en underlåtenhet att ingripa från hyresgästens sida.

En särskild fråga i detta sammanhang är spörsmålet, huruvida bevisskyldigheten beträffande förefintlig culpa i likhet med 23 § köplagen åligger den för skadan ansvarige, i detta fall alltså hyresgästen, eller dennes motpart.¹ Det torde icke

⁹ Jfr Ahlmark, 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.

¹ Jfr Almén, Köplagen, § 23 vid not 10—14 samt Walin, a. a., s. 117 med där anförda rättsfall.

finnas anledning här frågå huvudregeln, att den som påstår culpa, d. v. s. hyresvärden, har bevisbördan därför. Skulle så ej vara förhållandet, borde detta uttryckligen ha angivits i lagbudet.

Vid sidan om hyresgästens allmänna vårdnadsplikt stadgar 24 § också — i andra stycket — en underrättelseplikt för den händelse skada timar eller brist yppas i lägenheten. Är det fråga om sådana skador, med vars avhjälpande — enligt vad hyresgästen bort inse — icke kan anstå utan äventyr, exempelvis skador å vattenledningar, skall underrättelse till hyresvärden se genast. Underhållsskyldigheten beträffande lägenheten åligger nämligen denne. Hyresgästen kan icke urskulda sig med att han eller hans husfolk icke iakttagit skadan. 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 såvida 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 slutligen 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 dock 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 42 § fullgöras genom rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress eller på annat ändamålsenligt sätt. Erhåller hyresgästen vetskap

*Underrättelse-
plikt.*

om att sådant meddelande ej nått hyresvärden, torde han vara skyldig sända nytt meddelande.

*Ansvar vid
överlåtelse.*

I 24 § fjärde stycket stadgas, att hyresgästen, om han utan hyresvärdens samtycke överlätit lägenheten till annan, är ansvarig för sådan skada, för vilken denne varit ansvarig, om lägenheten varit uthyrd till honom. Regeln torde vara ett uttryck för en allmän grundsats om ansvar för substitut och torde ha gällt även utan uttryckligt stadgande. Hyresgästen blir följaktligen här även ansvarig för substitutets husfolk, gäster etc., eftersom han indirekt är orsaken till dessas vistelse i lägenheten. Stadgandet torde kunna analogiskt tillämpas, då hyresgästs dödsbo i sitt ställe satt någon, som hyresvärden icke är pliktig taga för god. Då lägenheten enligt 7 § med hyresvärdens samtycke överlåtits å annan, är, såsom där nämnts, hyresgästen fri från sina skyldigheter enligt avtalet, om ej hyresgästen gjort förbehåll i motsatt riktning. Dyligt förbehåll kan emellertid ha begränsats till ansvar för hyrans erläggande, och under sådana förhållanden är hyresgästen också fri från själva vårdnadsplikten.

*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. Det är att märka, att hyresgästen sålunda här endast svarar för egen culpa, däremot icke för sitt husfolks, sina gästers, etc. Hans ansvar för egen culpa är å andra sidan strängt formulerat. Han svarar synbarligen även

för s. k. culpa levissima, ity att han skall hålla *noggrann* vårdnad över vad som förekommer i lägenheten.

Angående innehållet i dessa hyresgästens 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.² Hyreslagstiftningskommittén hade föreslagit, att hyresvärdarna skulle kunna med för hyresgästerna bindande verkan utfärda ordningsföreskrifter jämväl efter hyresavtalets ingående.³ Departementschefen strök emellertid denna bestämmelse under den motiveringen, att det syntes lämpligare, att erforderliga föreskrifter av förevarande natur intoges i hyreskontrakten.⁴ I de flesta vanliga hyreskontraktsformulär förekomma också ordningsregler, vilkas åsidosättande dock blott under de förutsättningar, som strax skola nämnas, kunna medföra hyresrättens förverkande.

Enligt 32 § sjätte punkten förverkas hyresrätten, om hyresgästen eller någon, till vilken han överlåtitt lägenheten, bryter emot vårdnadsplikten enligt 24 § eller brister åt sina skyldigheter enligt 25 §, under förutsättning dels att hyresvärden tillsagt hyresgästen om rättelse, och dels, enligt 33 §, att rättelse ej skett, innan hyresvärden uppsagt avtalet. Viktigt att ihågkomma är emellertid, att hyresrätten å andra sidan icke kan förklaras förverkad, därest hyresgästen icke brutit mot dessa sina legala plikter, detta om man bortser från ett undantagsfall beträffande brytande mot avtalsförpliktelser, som för hyresvärden är av synnerlig vikt, och varom strax bliver tal. Hyresgästen kan följaktligen icke med förverkandepåföljd avtalsvis ikläda sig strängare skyldigheter beträffande vård-

*Hyresrätts
förverkande.*

² Jfr SvJT 1923 rf s. 52.

³ Hyreslagstiftningskommittén, s. 91.

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag, s. 104.

nad, underrättelseskyldighet och tillsyn än vad som framgår av de legala reglerna. Därvid bör dock observeras, att hans vårdnads- och underrättelseplikt beträffande lägenhet, som icke uthyrts allenast till bostad, kan utvidgas enligt 24 § sista stycket.

Beträffande hyresgästens förverkande av hyresrätten må dessutom märkas, att förverkandepåföljd ej inträder, om hyresgästens kontraktsbrott är av ringa betydelse^{4a}, 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 (32 § åttonde punkten). Hyresvärden har här rätt att uppsäga avtalet inom en tid av en månad från erhållen kännedom om hyresgästens förseelse eller den sista yttringen därav, om det är fråga om en perdurerande förseelse (33 §). Exempel på sådana förpliktelser är skyldigheten att hålla särskilt tyst i lägenheter, där det finnes sjuka närboende o. s. v. Möjligen kan också dit hänföras ett förbud mot att hålla hund i fall, där sådant förbud är särskilt viktigt för hyresvärden.⁵

Plikt att lämna tillträde.

Hyresgästen är slutligen skyldig lämna hyresvärden tillträde till lägenheten för nödig tillsyn och då reparationer skola utföras i densamma, samt är pliktig förevisa lägenheten, då den är ledig till uthyrning. Beträffande den sistnämnda skyldigheten må märkas, att hyresgästen icke är pliktig själv visa lägenheten utan endast att låta den förevisas. Hyresvärden torde vara ansvarig för skada, som eventuella hyresspekulanter kunna åsamka hyresgästen i följd av visningen.

Någon skyldighet att låta förevisa lägenheten för eventuella

^{4a} Jfr ovannämnda SvJT 1923 rf s. 52.

⁵ Jfr Skarstedt, a. a., s. 208 och Walin, a. a., s. 128 noten.

fastighetsspekulanter äger däremot icke hyresgästen, såvida icke bestämmelse därom intagits i hyresavtalet.

Då hyresgästen bryter mot sin plikt att lämna hyresvärden tillträde till lägenheten, kan hyresrätten förklarad förverkad enligt 32 § sjunde punkten, under förutsättning dels, enligt 33 §, att rättelse ej skett, innan hyresvärden uppsagt avtalet, och dels att hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt. I sistnämnda hänseende torde han kunna åberopa, att han varit tillfälligt borta eller att någon legat sjuk i lägenheten. 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 i allmänhet icke medföra, att sådan rättelse från hyresgästens sida, varom förmäles i 33 §, ägt run, och handräckningen utesluter följaktligen icke möjligheten av att hyresvärden efter uppsägning kan få hyresrätten förklarad förverkad.

KAP. XI.

Om hyrans erläggande.

Allmänna anmärkningar.

Beträffande hyrans storlek råder givetvis enligt nya allmänna hyreslagen full avtalsfrihet, eftersom denna lag icke innefattar några bestämmelser för de extraordinära förhållanden, som äro föranledda av bostadsbrist etc. För närvarande gäller emellertid såsom bekant vid sidan av denna lag 1942 års lag om hyresreglering, enligt vilken hyran icke får fastställas utöver i lagen närmare angiven nivå annat än på vissa särskilda skäl och efter prövning av hyresnämnd. De särskilda frågor, som uppstå vid tillämpningen av denna sistnämnda lag, falla utanför ramen för här ifrågavarande arbete.

Hyran utgår i allmänhet i penningar men kan även vara bestämd att utgå exempelvis i varor. Vid sidan av prestation i penningar eller varor förekommer också, att hyresgästen åtager sig arbete eller andra tjänstbarheter. Till och med då vederlaget för nyttjanderätten uteslutande skall bestå i arbete eller andra tjänstbarheter, kan avtalet äga den karaktären, att det rätteligen bör betecknas såsom hyresavtal och icke såsom arbetsavtal.¹ För det fall, att hyran skall inkludera jämväl arbetsprestationer, bliva jämlikt 21 § femte stycket hyreslagen bestämmelserna i §§ 45—48 arrendelagen tillämpliga. Beträf-

¹ Jfr förf:s arbete »Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom», s. 42 ff.

fande dessa senare bestämmelser må här hänvisas till vad förf. i ett annat sammanhang härom anfört.²

Beträffande hyrans förfallotid blir i första hand kontrahenternas överenskommelse i avtalet gällande. Det är mycket sällan, som hyresavtalet icke innehåller några bestämmelser därom.³ För den händelse emellertid i något undantagsfall överenskommelse saknas, har lagen givit en dispositiv regel i 21 § första stycket för det fall, att hyran skall utgå i penningar, nämligen att den skall betalas, där den beräknas för helt, halvt eller fjärdedels år, senast å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas. Lagen har sålunda sanktionerat det system med förskottsbetalning, som utbildat sig i det praktiska livet under tiden närmast före dess tillkomst. Den modifikation i förhållande till ren förskottsbetalning har dock gjorts, att hyra, som beräknats för längre tid än fjärdedels år, behöver betalas i förskott blott för denna sistnämnda tid.

Hyrans förfallotid.

I några avseenden kan tolkningen av nämnda regel i 21 § första stycket bliva föremål för tvekan. Uttrycket »ett fjärdedels år» har valts efter påpekande av lagrådet och åsyftar en tidsperiod om tre månader, oavsett å vilken av årets dagar perioden tager sin början. Det mera vanliga uttrycket »kvar-tal» har ansetts mera syfta på kalenderkvar-tal än på den första, andra o. s. v. del av hyrestiden, som utgör ett fjärdedels år.⁴ Om hyrestiden löper från den 1 maj till den 1 november

² Förf:s arbete »Om begreppet nyttjanderätt till fast egendom», s. 47 ff.

³ Hyresvärden kan även genom sitt uppträdande efter hyresavtalet, t. ex. genom mottagandet av hyra utan anmärkning, ha givit hyresgästen anledning antaga, att han medgivit ändrad betalningstid. Jfr SvJT 1944 rf s. 18.

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 214 och 218.

samma år och hyran beräknas för ett fjärdedels år, bör alltså hälften därav erlägges den 30 april och hälften den 31 juli. I ett dylikt fall lära dock omständigheterna mången gång tala för att förskottsbetalning av hela hyran varit åsyftad. Avser hyrestiden exempelvis fem månader och beräknas hyran för samma tid, har förskottsbetalning av hela hyran uttryckligen stadgats. Detsamma är också fallet, då hyrestiden är än längre och hyran icke beräknats för helt, halvt eller fjärdedels år. I fråga om mycket långa hyrestider torde dock å andra sidan såsom regel framgå av omständigheterna, att hyran skall uppdelas i flera poster, i allmänhet var och en avseende högst ett fjärdedels år.

*Tillämpning
av lag om be-
räkning av
lagstadgad tid.*

Uttrycket »senast å sista söckendagen» kan vålla tvekan med anledning av den s. k. regeln om bankholidays i 2 § i 1930 års lag om beräkning av lagstadgad tid och 5 § andra stycket skuldebrevslagen. I dessa stadganden likställas påskafteon, midsommarafton och julafton med helgdag på det sätt, att företagandet av lagstadgad åtgärd, som sist skall företagas å någon av dessa tre dagar, eller förfallotiden för skuldebrev, då denna inträffar å någon av dem, framflyttas till nästa söckendag. Då dessa dagar otvivelaktigt äro att betrakta såsom söckendagar, kan emellertid i praktiken fråga uppkomma, huruvida hyra, som enligt hyresavtalet eller lagens dispositiva regler skulle komma att förfalla å någon av dessa dagar, rätteligen bör betalas därå eller å den närmast föregående söckendagen. Att förfallodagen icke kan förskjutas framåt torde ju vara klart med hänsyn till det förhållandet, att om hyras normala förfallodag infaller å sön- eller helgdag, förfallotiden förskjutes till närmast föregående söckendag. Problemet om betalning av hyra, som förfaller å bankholiday, blir särskilt aktuellt beträffande påskafteon, som ju ofta kan inträffa under tiden den 29—31 mars.

Hyreslagstiftningskommittén hade föreslagit en allmän framflyttning 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.⁵ Det måste dock därvid observeras, att hyreslagstiftningskommitténs förslag i övrigt avvek från propositionen såtillvida, att förslaget stadgade betalning å första dagen av varje kvartal, medan propositionen i likhet med lagtexten stadgade betalning å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år. Departementschefens uttalande sammanhängde tydligen med att förfallotiden för hyra i propositionen bestämts till söckendag, varför någon särskild regel för sön- och helgdag icke behövde givas. Då intet särskilt i stadgandet härom anförts, torde man ha att betrakta en bankholiday såsom söckendag.⁶ En motsatt åsikt kan icke vinna stöd i de angivna lagrummen i lagen om beräkning av lagstadgad tid och skuldebrevslagen, som ju förskjuta förfallodagen framåt i tiden. Frågan får sin egentliga praktiska betydelse, då det gäller att avgöra, om hyresgäst, som betalt sin hyra först å andra söckendagen efter en förfallodag, som utgör bankholiday, skall anses ha jämligt 32 § första punkten förverkat sin hyresrätt. Detta torde på angivna skäl kunna förnekas.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök *Förfallotid i fråga om smålägenheter.* däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, har lagen emellertid infört en tvingande regel i 21 § andra stycket, som innebär, att hyresvärden beträffande dylika smålägenheter icke kan av hyresgästen utkräva hyra för hur lång tid i förskott som helst. Hyresgästen behöver nämligen beträf-

⁵ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 100.

⁶ Jfr Walin, a. a., s. 94.

fande dessa lägenheter icke betala hyra för mera än en kalendermånad i förskott, å sista söckendagen före varje sådan månad, om man bortser ifrån att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfalldag. 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 o. s. v. 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 o. s. v. till och med 50 kronor den 31 påföljande mars.

Särskilt om värmeersättning.

I de flesta hyresavtal, som röra fastigheter med centraluppvärmning, är det numera vanligt, att vid sidan om den s. k. grundhyran 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 (det s. k. inklusivesystemet) eller så icke är förhållandet (det s. k. exklusivesystemet). I praktiken förekomma som bekant i detta hänseende ett flertal olika bränsleklausuler.⁷ I rättspraxis har genom NJA 1920 s. 116 fastslagits samma förfallotid för de särskilda bränsletillägg, som härigenom komma att utgå, som för grundhyran.

Särskilt sätt för hyras beräkning.

Beträffande sättet för hyrans beräkning må vidare nämnas, att i praktiken förekomma kontrakt, där hyresbeloppet rättats efter penningvärdet, exempelvis genom att sättas i

⁷ Jfr Värmekostnadsakkunnigas utredning angående värmekostnaden i hyreshus (SOU 1942: 20) s. 19 ff. Det bör observeras, att be-teckningen grundhyra i hyresregleringslagen förekommer i en annan bemärkelse, nämligen den hyra, lägenhet betingade vid 1942 års in-gång.

relation till levnadskostnadsindex. I NJA 1943 s. 52 uttalade HD, att en klausul om hyras höjning i enlighet med höjning av socialstyrelsens levnadskostnadsindex över visst tal kunde vid mera betydande stegring av nämnda indextal medföra en otillbörlig höjning av hyran, varför följaktligen tillämpningen av en sådan klausul skulle kunna åsidosättas med stöd av 43 § hyreslagen. I det aktuella fallet ansågs icke en sådan stegring ha inträtt, att denna generalklausul kunde begagnas. Att sätta hyran blott i relation till det s. k. hyresindex bör måhända anses tillbörligt.

Beträffande betalningsorten har 21 § tredje stycket givit *Betalningsort.* den regeln, att en hyresskuld i likhet med penningsskuld i allmänhet är vad man på tyska plägar kalla »Bringschuld», d. v. s. det åligger gäldenären-hyresgästen att prestera hos borgenären-hyresvärdens. Prestationen skall fullgöras i hyresvärdens hemvist eller å annan plats, som av honom anvisats. Hyreslagen har sålunda icke såsom skuldebrevslagens 3 §, vilken väl får anses analogiskt tillämplig beträffande penningbetalningar i allmänhet, gjort en skillnad mellan det fall, då *(borgenären)* är affärsman och betalningen skall erläggas i affärslokalen, och det fall, då så icke är förhållandet och betalningen skall erläggas i bostaden. Då hyreslagens nämnda stadgande talar om hemvist, torde därmed få avses hans *borgenären* stad. Såvida 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 dylik betalningsort mången gång framgå av omständigheterna.

Till undvikande av rättsförlust för hyresgästen har uttryckligen stadgats, att betalning städse kan ske genom postanvisning eller postgiro. 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.

Beträffande det fall att hyresvärden under hyrestiden flyttar till utrikes ort, ansåg hyreslagstiftningskommittén icke någon särskild bestämmelse påkallad med hänsyn till den stadgade möjligheten att betala genom postanvisning.⁹ Det är dock i betraktande av eventuella transfereringssvårigheter icke alltid en dylik betalning kan begagnas. För ifrågavarande fall torde man böra godtaga en betalning under hyresvärdens tidigare bostadsadress i enlighet med 3 § skuldebrevslagen eller till hans affärslokal, om han är affärsman. Enligt en särskild regel i 21 § tredje stycket sista punkten är hyresvärd pliktig vidkännas kostnaden, då hyran skall erläggas å annan ort än den, där lägenheten finnes; hyresgästen torde följaktligen i detta fall vara berättigad avdraga eventuellt porto å hyran. Denna bestämmelse är dock icke tvingande till hyresgästens förmån.

Det måste observeras, att hyresvärden kan åberopa sig på lagens regler om betalningsort endast, då annat ej förutsatts eller framgår av omständigheterna. Har hyresvärden exempelvis under en längre tid plägat avhämta hyran hos hyresgästen och icke tillkännagivit, att han i fortsättningen ämnar underlåta detta, kan han icke gentemot hyresgästen åberopa, att denne bort tillstålla honom hyran. I överensstämmelse härmed har utgången blivit i NJA 1920 s. 113. Att hyresvärden vid något enstaka tillfälle, exempelvis beträff-

⁸ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 100.

⁹ Hyreslagstiftningskommittén s. 75.

fande en hyra, som förfallit under sommartid, brukat avhämta hyran hos hyresgästen, torde däremot icke vara tillräckligt för att hyresgästen skall anses ha anledning förutsätta det samma 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.

21 § fjärde stycket innehåller den viktiga regeln, att såvitt angår frågan, huruvida hyresgästen bevarat sin hyresrätt gentemot stadgandet i 32 § första punkten eller återvunnit sin hyresrätt enligt 34 §, hyresvärden vid postanvisnings- eller postgirobetalning skall anses ha mottagit hyran den dag, postanvisning eller inbetalningskort avlämnats å postanstalt eller giro- eller utbetalningskort inkommit till postgirokonto- ret. Stadgandet i 21 § fjärde stycket sträcker icke sina verkningar längre än nu nämnts och medför följaktligen icke, att hyresgästen genom vad han sålunda fullgjort blir fri från skulden. Skulle beloppet t. ex. återgå till honom, torde han vara skyldig åter utbetala det, och bestämmelsen influerar vidare icke på hyresvärdens rätt till ränta.

Betalning torde vidare kunna ske medelst check, för vilken täckning finnes, och postremissväxel. Betalningen synes här böra anses mottagen, då hyresvärden, efter att ha åtnjutit skälig tidsfrist, får anses ha 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 i nya hyreslagen hyresgästen erhållit en allmän rätt till betalning genom posten, bör även en betalning medelst

*Betalnings-
sätt.*

check eller postremissväxel i allmänhet godtagas.^{9a} Detta betalningssätt torde för övrigt, då betalningsmottagaren är bosatt å ort, där bankkontor finnes, vara bekvämare för honom än betalning genom posten.

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 jämlikt 1927 års lag om gälds betalning genom penningars nedsättande i allmänt förvar kan vara berättigad att nedsätta betalningen hos överexekutor på det sätt, som i denna lag angives, för den händelse hyresvärden vägrar mottaga erbjuden betalning, eller hyresgästen är hindrad verkställa den på grund av hyresvärdens bortovaro, sjukdom eller någon annan av denne beroende omständighet eller i följd av ovisshet om vem som är rätt hyresvärd.

*Genfordran
mot hyra.*

Med hänsyn till att hyresvärdens anspråk att bekomma hyra, då sådan skall utgå i penningar, kan bliva föremål för invändning från hyresgästens sida om genfordringar, hava särskilda regler ansetts erforderliga, för att icke hyresgästen skall förverka sin hyresrätt på grund av underlåten betalning i det fall, då han gör gällande en motfordran, som sedermera mot hans förmodan underkännes. Sådana regler hava givits i 22 §.

I somliga hyreskontrakt förekomma emellertid särskilda klausuler, enligt vilka hyra skall erläggas utan invändning om genfordran. En sådan klausul har för övrigt i rättsfallet SvJT 1940 rf s. 33 förklarats icke tillämplig efter hyrestidens

^{9a} Jfr Olivecrona, Skillnaden mellan penningskuld och varuskuld, i Festskrift för Ekeberg s. 406 ff.

utgång. I princip torde emellertid en sådan klausul äga giltighet i och för sig, även om ett hyresgästens återopande av genfordran i trots av densamma och underlåtenhet att betala vad mot genfordringen svarar, icke bör medföra hyresrättens förverkande, i händelse nu genfordringen är riktig och kvittningssgill. Detta får anses vara en följd av lagens ståndpunkt, att hyresrätten endast kan förverkas med stöd av vissa i lag särskilt angivna grunder, en ståndpunkt, som jämväl intogs av den äldre hyreslagen. Under dennas tid ogillades också hyresvärds talan om förverkande i det här avsedda fallet i SvJT 1922 rf s. 41.¹

För att icke hyresgästen med hänsyn till risken att förverka hyresrätten på grund av underlåten hyresbetalning skall bliva mindre benägen att yrka kvittning, framför allt med sådana genfordringar, som grunda sig å själva hyresförhållandet, såsom rätt till avdrag å hyran, skadestånd etc., har hyresgästen erhållit rätt att nedsätta belopp, motsvarande genfordran, hos överexekutor. Denna rätt gäller alla genfordringar, även handlån till hyresvärden etc. 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 genfordringen helt eller delvis icke kan godkännas. Denna regel är tvingande till hyresgästens förmån. Nedsättningen har vidare den verkan, att det blir hyresvärdens och icke hyresgästens sak att anhängiggöra talan angående befogenheten av genfordringen. 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 detsamma blir skyddat mot hyresgästens borgenärer.

¹ Jfr motsatt åsikt i SvJT 1924 rf s. 76.

Nedsättningen kan verkställas även innan hyran förfallit till betalning. Vid nedsättningen skola vissa uppgifter bifogas angående hyresförhållandet o. s. v., huvudsakligen för att hyresvärden, som ju skall hava meddelande från överexekutor, skall kunna identifieras, och för att han skall kunna bedöma befogenheten av hyresgästens kvittningsinvändning. Säkerhet, som överexekutor skäligen kan godkänna, skall ställas för den kostnad, som kan tillskyndas hyresvärden, exempelvis processkostnader och advokatarvode vid förlikning.

Hyresgästen äger givetvis icke nedsätta större del av hyran än vad som svarar mot hans påstådda genfordran. Gör han det, 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 utgiva dröjsmålsränta från fordringens förfallodag även å det nedsatta beloppet.

Möjligheten till nedsättning utesluter givetvis icke, att hyresgästen avdrager ett visst belopp å hyran utan nedsättning, under återopande av genfordran, men han löper då risken, att hyresrätten kan förklaras förverkad på grund av underlåtenhet att betala hyran, därest genfordringen underkännes. Utgör det avdragna beloppet blott en mindre del av hyran, behöver dock denna påföljd icke inträda genom att underlåtenheten anses vara av ringa betydelse enligt 32 § näst sista stycket.

*Hyresrätts
förverkande.*

32 § 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 penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen, dock att, där hyra

skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, hyresrätten ej är förverkad, såvida icke hyresgästen är i dröjsmål med erläggande av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två söckendagar efter samma månads början eller be-
träffande hyran för första kalendermånaden under hyrestiden efter förfallodagen. Skulle den sista av de två nämnda söcken-
dagarna inträffa å s. k. bankholiday, torde hyresgästen ha ytt-
erligare en söckendag till godo för erläggande av hyra till
undvikande av hyresrättens förverkande.

Den omständigheten, att hyresgästen underlåter att betala även den del av förfallen hyra, som belöper på kommande kalendermånader, medför givetvis icke, att han ej anses vara i dröjsmål därmed. Han kan riskera moraränta etc., det är blott påföljden av hyresrättens förverkande, som i detta fall till hyresgästens förmån har eliminerats. För förverkande förut-
sattes vidare enligt 33 §, att rättelse icke skett, innan hyresvärden uppsagt avtalet. Det förhållandet, att hyresgästen efter uppsägningen återopat kvittningsgilla genfordringar hos hyresvärden, vilka överstigit hyresbeloppet och förefunnits redan vid hyrans förfallotid, har i rättsfallet SvJT 1921 rf s. 42 icke ansetts medföra, att rättelse skett. Att märka är vidare, att hyresgästen enligt 34 §, som strax närmare skall omnämnas, också har en viss rätt att, såsom det något oegentligt kallas, »återvinna» hyresrätten även under viss tid efter uppsägningen. För bevarande av hyresrätten kräves icke, att mera än det på vederbörande kalendermånad belöpande hyresbeloppet betalas, således ej s. k. moraränta etc. Med hyra förstås enligt förevarande stadgande även ersättning för värme och varmvatten, såsom framgår av det förut nämnda rättsfallet NJA 1920 s. 116.²

² Vattenavgift har i ett särskilt fall icke ansetts jämställd med hyra i SvJT, 1937 rf s. 50.

Då hyresvärd vägrar att mottaga förfallet hyresbelopp och i stället direkt uppsäger hyresgästen, när denne erbjuder honom beloppet, medför detta uppenbarligen icke, att icke rättelse dock får anses ha skett beträffande en tidigare underlåtenhet att betala. Hyresgästen kan i detta fall, för att vara på den säkra sidan, i händelse tvist uppstår, om erbjudandet föregått uppsägningen eller icke, 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, är hyresgästen skyldig omedelbart erlægga beloppet, såvida han icke nedsatt beloppet enligt föreskrifterna i 1927 års lag. Däremot äger icke hyresgästen — såsom för övrigt framgår av det föregående — nedsätta beloppet enligt 22 § hyreslagen hos överexekutor utan att han samtidigt påstår sig äga kvittningsskuld motfordran. Hyresgästen måste givetvis 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, när hyresgästen icke hållit sig redo att vid förnyat krav erlægga 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.

För att hyresrätten skall förklaras förverkad, skall emellertid enligt 32 § näst sista stycket ytterligare en förutsättning vara uppfylld, nämligen att vad som lägges hyresgästen till last icke skall vara av ringa betydelse. Helt naturligt har denna bestämmelse ofta kommit att åberopas av en hyresgäst, som på grund av ren glömska underlåtit erlægga 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 betydenhet». Då undantagsbestämmelsen förutsätter ringa betydenhet »för hyresvärden», torde hyresgästen vidare icke få åberopa sina egna subjektiva förhållanden såsom ursäkt för dröjsmålet.

I rättspraxis har också klart fastslagits, att motsvarande likalydande undantagsbestämmelse i den äldre hyreslagen icke kan tillämpas, då det rör sig om ren glömska från hyresgästens sida. I detta hänseende må hänvisas till NJA 1921 s. 92.³ Att icke heller hyrans erbjudande omedelbart efter uppsägningen, som i sin tur ägt rum kort efter respittidens utgång, har ansetts medföra, att dröjsmålet vore av ringa betydenhet, framgår av NJA 1921 s. 446. I det förra av de där refererade målen ansågs hyresgästen icke kunna urskulda sig med att hyresvärden vid betalningstillfälle, som inträffade ett år tidigare och liksom det i målet avsedda under sommaren, avhämtat hyran hos hyresgästen, och i det senare ansågs hyresgästen, en bank, icke till sitt försvar kunna åberopa, att den tidigare hyresvärden och ägaren till fastigheten alltid plägat 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 betydenhet 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 tillägg förfallit till betal-

Rättspraxis.

³ Jfr emellertid SvJT 1920 rf s. 57.

ning, 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 hava kungjorts för hyresvärden dessförinnan, icke ansetts medföra befrielse för hyresgästen från påföljden av hyresrättens förverkande.

*Återvinande
av hyresrätt.*

I 34 § gives hyresgästen en särskild möjlighet att, såsom det kallas, »återvinna» sin enligt 32 § första punkten förverkade hyresrätt, även då rättelse inte skett före uppsägningen. Hyresgästen får nämligen icke på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, där senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlægges till hyresvärden eller nedsättes hos överexekutor enligt föreskrifterna i 22 § hyreslagen. 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 söckendag till godo för erläggandet av hyra till undvikande av hyresrättens förverkande. För att visa att rättelse skett senast å tolfte söckendagen efter uppsägningen, har hyresgästen ytterligare erhållit en frist av två söckendagar, i det att beslut om hans vräk-

ning icke må meddelas, förrän fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

För att återvinna hyresrätten behöver hyresgästen icke fullgöra mer än den månadsbetalning, som utgör förutsättning för att hyresrätten icke skall anses förverkad enligt 32 § första punkten. Den särskilda återvinningsmöjligheten står icke hyresgästen till buds, då av hyrestiden återstår mindre än en månad, när hyresrätten förverkas. Denna sistnämnda regel torde vara särskilt förtjänt av hyresgästpartens uppmärksamhet, eftersom den torde gälla trots hyresgästens möjlighet enligt nuvarande hyresregleringslag att förlänga hyresförhållandet. Med hänsyn till denna möjlighet kan hyresgästen nämligen lätt förledas att tro, att ifrågavarande återvinningsrätt under nuvarande förhållanden alltid skulle stå honom till buds.

Vad beträffar hyresrättens förverkande på grund av underlåtenhet att prestera vederlaget, behandlar 32 § andra punkten det fall, att hyresgästen på grund av avtalet skall utföra arbete eller annan tjänstbarhet och undandrager sig att fullgöra vad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska.⁴ Ett dylikt förhållande från hyresgästens sida utgör också grund för hyresrättens förverkande under förutsättning dels jämlikt 33 § att rättelse ej skett före hyresvärdens uppsägning av avtalet och dels jämlikt 32 § näst sista stycket att vad som lägges hyresgästen till last icke är av ringa betydelse för hyresvärden. Denna sistnämnda undantagsbestämmelse, vars tillämpning här icke röner inflytande av någon fixerad bestämmelse i däremot svarande huvudregel, torde få större betydelse beträffande denna andra punkt än beträffande första punkten i 32 §.

32 § andra punkten.

⁴ Är arbetsprestationen obestämd, är utfästelsen därom ogiltig. Jfr 2 kap. 45 §.

KAP. XII.

Om hyresgästs rätt till ersättning vid hyresförhållandets upphörande i vissa fall.

Allmänna anmärkningar och historik.

§§ 38—40 i nya hyreslagen giva regler till förmån för hyresgästen i syfte att genom skadeståndssanktion förhindra hyresförhållandets upplösning eller åstadkomma dess förlängning i sådana fall, då något beaktansvärt intresse för hyresvärden i motsatt riktning icke kan anses föreligga. De äro väl att skilja från reglerna i 1942 års hyresregleringslag, som under nuvarande kristid giver hyresgäst en rätt att bo kvar mot hyresvärdens vilja. Över huvud taget torde nämligen hyresgästens intresse av att bo kvar i lägenheten få tillerkännas företräde framför ett hyresvärdens motsatta intresse, då ju den förre i många avseenden kan ha inrättat sig speciellt efter lägenheten, medan den senare i regel endast har ett ekonomiskt intresse i fastigheten. Under lång tid före hyreslagens tillkomst hade frågan diskuterats, hur lagstiftningen bäst kunde tillgodose hyresgästens nämnda intresse, vilket för övrigt ansågs sammanfalla med det allmänna intresset av att förlustbringande omflyttningar i möjligaste mån förhindrades. Från hyresgästhall påyrkades därvid införandet av en verklig options- eller prioritetsrätt, d. v. s. rätt för en hyresgäst att behålla lägenheten framför andra, även sedan hyrestiden utgått.

Ifrågavarande spörsmål hade säkerligen aktualiserats främst

genom den bostadsbrist, som följde i första världskrigets spår och som nödvändiggjorde en särskild provisorisk lagstiftning av liknande karaktär som den nuvarande hyresregleringslagen. I denna provisoriska lagstiftning, lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring, som utfärdades 1917 och med vissa ändringar återkom de följande åren, gavs hyresgästen ett skydd mot sådan hyresvärdens uppsägning, som icke skett med samtycke av särskilt för varje ort tillskapad myndighet, hyresnämnd. En utredning för reformering av den allmänna hyresrätten, som igångsattes på 1920-talet, utmynnade emellertid endast i ett förslag om en skadeståndsrätt för hyresgästen, för den händelse hyresvärden vägrade honom hyresförhållandets förlängning.¹ Denna skadeståndsrätt skulle omfatta, förutom självfallet hyresgästs direkta kostnader med anledning av flyttning från lägenheten, även annan ekonomisk förlust, och därtill ersättning för den s. k. ideella skada, som vore förknippad med avstämmandet från lägenheten. Vissa normer uppdrogos också för sådan hyreshöjning, som borde kunna tolereras utan att föranleda skadestånd; härvid skulle framför allt ett allvarligt menat anbud från en tredje man om högre hyra komma i betraktande.

Den sålunda framlagda utredningen kom icke att direkt läggas till grund för lagstiftning, men däri framlagda förslag blevo i stor utsträckning föremål för diskussion under senare lagstiftningsarbete. En rädsla synes tidigt ha yppat sig för att den föreslagna s. k. prioritetsrätten skulle minska utbudet av lägenheter och därmed omsättningen på hyresmarknaden. Därjämte synes man ha befarat, att den föreslagna skadeståndsrätten skulle komma att verka synnerligen ojämnt, för

¹ Lundstedt, Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten (SOU 1923: 76).

den ene som en bagatell i förhållande till lägenhetsförlusten, för den andre som en vinst vid sidan av ett önskat våningsbyte. Den under början av 1930-talet inträffande deflationskrisen, som medförde ett överskott på lägenheter, bidrog till att minska intresset att skydda hyresgästs lägenhetsinnehav.

Under 1930-talet hade emellertid det s. k. hemskyddsbehovet rönt beaktande inom lagstiftningen i Danmark och Norge. Vad Danmark beträffar, kan här blott såsom intressant framhållas bestämmelsen, att vid varje nytt hyresförhållande skall finnas en provotid på ett år, under vilken parterna skola ha tillfälle lära känna varandra och under vilken hyresavtalet fritt får uppsägas av hyresvärden. Sedan detta år gått till ända, fortsättes avtalet ouppsägbart med vissa längre intervaller; en del undantag från dessa regler finnas, såsom beträffande hus, som skola rivas, villafastigheter o. s. v.²

Hyreslagstiftningskommittén föreslog i sitt betänkande 1938, att hyresgäst, som i två år innehaft bostadslägenhet, skulle äga företrädesrätt framför annan att förhyra lägenheten.³ Om hyresvärden vägrade, skulle påföljden dock endast bliva en skadeståndsrätt och detta blott under de förutsättningarna, att det ej för hyresvärden vore av väsentlig betydelse, att hyresförhållandet upphörde, samt att hyresvärden ställt otillbörliga villkor för ny upplåtelse. Bland omständigheter av väsentlig betydelse för hyresvärden ansågs komma i betraktande, »att huset skall rivas eller ombyggas, att lägenheten innehafts på grund av viss tjänsteställning och skall användas av efterträdare till hyresgästen, att hyresvärden är i behov av lägenheten för eget bruk eller för att kunna tillhandahålla bostad åt någon, gentemot vilken han eller hans hustru är underhållsskyldig etc.». Däremot ansågs ej i nämnda ord-

² Danska allmänna hyreslagen §§ 54—58.

³ Hyreslagstiftningskommittén s. 110 ff.

ning böra beaktas »den omständigheten, att hyresvärden av tredje man erhållit ett särskilt förmånligt hyresanbud, såvida icke hyresvärden i sådant fall erbjudit hyresgästen att kvarbo till motsvarande hyra, som enligt anbudet kunnat erhållas». Vad beträffar villkor, som »med hänsyn till omständigheterna måste anses otillbörligt», avsågs därmed i främsta rummet en begärd hyreshöjning, som »gått så mycket utöver vad rådande marknadsläge kunnat motivera, att den framstår såsom otillbörligt». Ett annat exempel på ett otillbörligt villkor angavs vara, att hyresgästen vid ett hyresförhållande, grundat på förlängning år från år, skulle binda sig för ett flertal år framåt. Det betonades dock härjämte att vid varje bedömande om ett villkor vore otillbörligt, måste beaktas, huruvida villkoret stode i strid mot vad som kunde anses förenligt med god sed på hyresmarknaden. De nämnda bestämmelserna i kommitténs förslag skulle enligt uttryckligt stadgande icke äga tillämpning beträffande lägenhet, som utgjorde del av större lägenhet och uppläts i andra hand, samt beträffande lägenhet i hus, inrymmande endast två bostadslägenheter, av vilka den ena beboddes av hyresvärden.

Skadeståndet skulle omfatta all hyresgästen genom flyttningen tillskyndad skada, såsom kostnader för transport och emballering av flyttsaker samt andra med flyttningen direkt sammanhängande utgifter, t. ex. till hantverkarhjälp för inställning i den nya lägenheten men vidare också under vissa betingelser ersättning till hyresgästen på den grund, att han icke utan väsentlig merkostnad kunnat erhålla annan, likvärdig bostad och slutligen gottgörelse för den rent ideella skada, som kunde anses förenad med uppbrottet från den gamla lägenheten. Beträffande affärslägenheter av vissa uppräknade slag, vilka innehafts i fem år, föreslogs en ersättning efter den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden,

som hyresgästen genom drivande av sin rörelse åstadkommit, det s. k. good-will-värdet.⁴

I propositionen till 1939 års riksdag vågade man icke föreslå så stränga bestämmelser till hyresgästens skydd, som kommittén förordat.⁵ Den avtalade hyrestid av två, resp. fem år, som utgjorde förutsättning för hyresgästens ersättningsrätt beträffande en bostadslägenhet, resp. en affärlägenhet, slopades emellertid och ersattes med en sexmånaderstid, men i stället formulerades i lagens 38 § förutsättningen för ersättningsrätten på ett annat och mera generellt sätt. Påföljden gjordes nämligen beroende av att hyresvärden för hyresförhållandets förlängning uppställt villkor, som var otillbörligt, eller vägrat medgiva förlängning av sådan anledning, att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Ifrågavarande generella förutsättning stadgades beträffande såväl bostads- som affärlägenheter.

*Närmare om
otillbörligt
villkor etc.*

Någon motivering för ändringen i förhållande till kommitténs förslag gavs icke i propositionen. Det hänvisades främst till de likalydande ordalag, som användes beträffande den s. k. generalklausulen, 43 §, om tillämpningen av sådana villkor i hyresavtal, som domstol på någondera kontrahentens yrkande kunde jämka eller lämna utan avseende. Det framhölls därvid, att den av kommittén föreslagna generalklausulen icke mött invändning i remissyttrandena. Beträffande den närmare innebörden av detta stadgande har emellertid någon större ledning icke heller givits av kommittén eller i propositionen.

Beträffande ändringen av ifrågavarande generella bestämmelse i 38 § torde få antagas, att avsikten varit att giva hyresgästens skydd en inskränktare räckvidd än enligt kommitténs

⁴ Hyreslagstiftningskommittén s. 132 ff.

⁵ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 138 ff.

förslag, vars innebörd varit, att hyresvärden för att undgå skadeståndsskyldighet måste visa, att det för honom vore av väsentlig betydelse, att hyresförhållandet upphörde. Möjligen kan ändringen också sägas syfta till ett mera objektivt bedömande av vad som skall anses utgöra obefogad vägran att förlänga hyresförhållandet.

I propositionen omnämnes särskilt, att det icke bör tillmätas betydelse, att det varit hyresgästen, som från början motsatt sig slutandet av avtal med bindande verkan för längre tid; ett giltigt skäl härför kunde vara, exempelvis att hyresgästen ju på förhand aldrig med säkerhet kunde veta, vilka personer som bleve hans grannar, och för den skull måste hålla möjligheten öppen att flytta till annan lägenhet. I fråga om bostadslägenheter angavs vidare såsom en *icke* giltig orsak för uppsägning, att hyresgästen efter sin inflyttning i lägenheten fått ett eller flera barn. Beträffande affärlägenheter skulle det uppenbarligen strida mot god sed, därest hyresvärden uppsade en skötsam hyresgäst för att tillgodogöra sig den good-will, som vore förenad med av denne bedriven rörelse. Angående de i kommitténs förslag direkt gjorda undantagen beträffande lägenhet, som utgjorde del av större lägenhet och uppläts i andra hand, samt beträffande lägenhet i hus, inrymmande endast två bostadslägenheter, av vilka den ena beboddes av hyresvärden, ansågos i propositionen särskilda undantagsbestämmelser i lagen icke behövlige med hänsyn till den nya utformning av 38 §, som förordades i propositionen.

Beträffande övriga fall, då hyresvärds vägran att förlänga hyresförhållandet skall anses obefogad, torde man vara hänvisad till en fri prövning. Det viktigaste fallet är otvivelaktigt, då hyresvärden vill höja hyran utöver hyresnivån för lägenheter av ifrågavarande slag. Det i kommitténs förslag uppgivna fallet, att hyresvärden vill upplåta lägenheten åt en

honom närstående person, torde enligt nutida uppfattning om hyresgästens ställning icke heller i allmänhet kunna anses utgöra giltigt skäl för vägran.⁶ Icke ens det fallet, att hyresvärden själv ämnar inflytta i lägenheten, torde, då det exempelvis rör sig om ett större hyreshus, utgöra ett sådant skäl. Sådana fall, som då huset skall ombyggas eller rivras, böra däremot oftast medföra, att hyresvärden anses ha rätt befria sig från sina hyresgäster, även om ombyggnads- eller rivningsåtgärden ter sig mindre försvarlig ur ekonomisk synpunkt.

*Jämförelse
med hyres-
reglerings-
lagen.*

En liknande bedömningsfråga uppställer sig för övrigt vid tillämpningen av den under innevarande kristid gällande hyresregleringslagen, enligt vilken hyresnämnd kan ogiltigförklara uppsägning eller förlänga hyresförhållande, därest hyresvärds vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Det säger sig självt, att med hänsyn till den rådande bostadsbristen ifrågavarande bestämmelser kommit att tillämpas ganska strängt till hyresgästens favör, en tillämpning, som givetvis icke kan överflyttas utan vidare till området för här behandlade bestämmelser, avsedda för normala förhållanden, även om det nu i detta fall blott kommit att röra sig om en begränsad skadeståndspåföljd. En viss ledning från hyresregleringslagens tillämpning torde dock kunna hämtas särskilt från sådana fall, där uppsägning av hyresgäst icke ansetts obillig ens enligt hyresregleringslagen.

Bland dylika fall intager uppsägning från s. k. personalbostäder en framträdande plats. Då bostaden behöves för att bereda plats åt en hyresgästens efterträdare såsom arbetstagare hos hyresvärden, kan det i allmänhet icke sägas, att hyresvärdens vägran att förlänga hyresförhållandet är obe-

⁶ Jfr Walin, a. a., s. 192 och Ahlmark, a. a., s. 150.

fogad.⁷ Då det gäller bostadsrättsföreningar, vilkas ekonomi kan bringas i oordning genom förlängning av hyresavtal, som av någon anledning kommit att slutas beträffande lägenheter i deras fastigheter, eller organisationer, vilkas lokaler främst äro avsedda att tjäna kulturella eller politiska ändamål, förekommer det även, att hyresgästens intresse att få kvarsitta tillmätas mindre betydelse.⁸ Andra situationer utmärkas av att uthyrningen endast är av tillfällig beskaffenhet, även om den dock gäller under den sexmånaderstid, som erfordras för att här behandlade lagregler över huvud taget skola vinna tillämpning. Exempel härfpå utgör det fall, att lägenheten uthyrts under den tid, hyresvärden är bortrest. Om hyresgästen varit införstådd därmed, torde ingen invändning kunna resas mot att han ej får behålla lägenheten. I vissa fall, då hyresgästen särskilt förbundit sig att avflytta i händelse av fastighetens försäljning, har denna omständighet blivit av avgörande betydelse.⁹ Rör det sig återigen om en andrahandsuthyrning av en del av hyresvärdens lägenhet, har under rådande bostadsbrist uppsägning av hyresgästen mången gång ansetts obillig enligt hyresregleringslagen. Detta torde emellertid knappast kunna anses vara fallet vid tillämpning av de här behandlade reglerna i allmänna hyreslagen.

I rättspraxis ha ifrågavarande bestämmelser, såsom helt naturligt är, i följd av det utsträckta hemskydd, som hyresregleringslagen under innevarande kristid skänkt hyresgästparten, icke i högre grad blivit aktuella. I NJA 1945 s. 660 hade en hyresgäst blivit uppsagd, emedan hans tre barn i ål-

Rättspraxis.

⁷ Hyresrådets utslag S 827 22 dec. 1944, AD 28 15 febr. 1946, AD 305 19 juni 1946.

⁸ Hyresrådets utslag L 139 5 september 1944, S 415 5 september 1944, AD 836 9 november 1946.

⁹ Hyresrådets utslag S 177 25 april 1944 och AD 23 15 februari 1946.

den 7—9 år uppträtt störande för en skötsam och för hyresvärden önskvärd hyresgästfamilj, som bebodde lägenheten under. Den uppsagde hyresgästen genmålde, att frun i denna familj »klagat över varje ljud, som kunde uppfattas, framhållande sina nerver, sin hälsa och sina antika möbler, som fordrade fullständig ro». Hyresvärden förmenade, att han i denna situation varit tvungen att uppsäga endera hyresgästen och härvid träffat sitt val så, att han uppsagt den, mot vilken anmärkningar förekommit. Uppsägningen ansågs strida mot god sed i hyresförhållanden, och hyresgästen tillerkändes 700 kronor i flyttningkostnader. Det kan tänkas, att uttalandena i lagens förarbeten om tillgodoseendet av familjer med barn medverkat till utgången.

I NJA 1946 s. 298 ogillades emellertid hyresgästens talan med tre röster mot två i HD i ett fall, då lägenheten — en kontorslägenhet — skulle införlivas med en annan lägenhet, som förhyrdes av en annan hyresgäst, vilken hyresvärden hade större ekonomiskt intresse av att få behålla i fastigheten. I domen åberopades, att den förre hyresgästen aldrig ifrågasatt att skaffa sig långtidskontrakt, och att hyresvärden erbjudit denne en annan lägenhet, vilken, om ock mindre lämplig än den tidigare lägenheten, dock icke borde varit »oantaglig». I NJA 1946 s. 388 gällde frågan, huruvida en Folkets Husförenings uppsägning av en biografägare, som vissa dagar i veckan drivit biograförelse i en sal i föreningens fastighet, strede mot god sed i hyresförhållanden. Föreningen åberopade, att ändamålet med uppsägningen vore att tillhandahålla allmänheten en bättre offentlig lokal för föredrag, teater och sammanträden. Hyresgästen åberopade å sin sida, att uppsägningen skett för att föreningen måtte kunna ensam tillgodogöra sig den inkomst, som härflöte av lokalens användning för biograförelse. Hyresgästens talan om ersättning för

flyttningskostnader bifölls med tre röster mot två i HD. De härvid skiljaktiga ledamöterna åberopade sig bl. a. på arten av föreningens verksamhet. Hyresgästens begäran om ersättning för ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden avsågs emellertid, likaledes med tre röster mot två i HD.¹

Enligt uttrycklig föreskrift gälla såsom nämnts ifrågakörande hemskyddsbestämmelser blott beträffande hyresavtal, som slutits för minst sex månader, varmed måste jämföras avtal, som slutits för obestämd tid men ej kunna bringas till upphörande genom uppsägning förrän efter minst sex månader. Såsom villkor för tillämpningen gäller vidare, att hyresrätten ej förverkats. Härmed torde avses, att avtalet uppsagts på någon i 32 § omnämnd förverkandegrund. Men även om hyresgästen icke vederbörligen blivit uppsagd med stöd av någon bestämmelse i 32 § men ändock försummat sina skyldigheter enligt detta stadgande eller eljest, kan giltig anledning till vägran att förlänga avtalet föreligga. I propositionen nämnes för övrigt i detta sammanhang ett sådant fall, som att hyresgästen genom buller stör sina grannar nattetid.²

Å andra sidan kan en hyresgästs försummelse ha varit sådan, att avtalet tidigare kunnat uppsägas enligt 32 §, utan att skäl原因 till hyresvärds vägran av avtalets förlängning kan anses föreligga. Exempel härför är, att hyresvärden uttryckligen ursäktat hyresgästen, att lång tid förflutit efter kontraktsbrottet, att ett upprepande av detsamma icke behöver befaras eller att kontraktsbrottet varit av synnerligen ringa betydelse för hyresvärden. Enligt uttrycklig bestämmelse kan hyresgästen icke åberopa sig på sina rättigheter enligt de här behandlade reglerna, då han försummat sina skyldigheter efter det uppsägning skett, varmed torde jämföras

Särskilda förutsättningar för tillämpning av 38-40 §§.

¹ Jfr Andra lagutskottets utlåtande nr 15 vid 1943 års riksdag.

² K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 140.

las vid hyresavtal, slutna för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, att han försummat sina skyldigheter, efter det han framställt begäran om hyresförhållandets förlängning.

Den rättsföljd, som de ifrågavarande stadgandena uppställer till hyresgästens skydd, har i lagen begränsats till en ersättningsrätt, som i propositionen benämnes skadeståndsrätt. Omfattningen av denna »skadeståndsrätt» har betydligt inskränkts i jämförelse med hyreslagstiftningskommitténs förslag. Det yppades vid lagförslagets behandling i riksdagen också farhågor för att den inskränkta skadeståndsrätten skulle komma att innebära ett allvarligt försvagande av hyresgästens skydd.³

*Ersättning för
flyttningskost-
nader.*

Beträffande bostadslägenheter utgöres skadeståndet enligt 38 § första stycket av skälig gottgörelse för de kostnader, som äro förenade med flyttningen från lägenheten. Enligt propositionen skulle dit hänföras »alla nödiga direkta utgifter i samband därmed».⁴ Dit hör, utöver själva transportkostnaden, särskilda kostnader för iordningställandet av den nya lägenheten, såsom påläggning av korkmattor etc., inköp av sådana föremål, som måste anskaffas för att befintliga ej kunna passas in i den nya lägenheten, såsom t. ex. gardiner o. d. Där emot hör ej hit ersättning för att hyresgästen måste betala högre hyra för den nya lägenheten. Det måste särskilt betonas, att kostnaderna skola vara »nödiga» för att kunna ersättas enligt 38 §. Under tider, då bostadsbrist råder, torde dit också få hänföras sådana flyttningskostnader, som äro en följd just därav, t. ex. transportkostnader till en avlägset belägen stadsdel, där hyresgästen kunnat uppbringa en ny våning.

³ Andra kammarens protokoll vid 1939 års riksdag nr 38 s. 107.

⁴ K. Prop. nr 166 till 1939 års riksdag s. 141.

I fråga om affärlägenheter, d. v. s. lägenheter, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, är enligt 38 § andra stycket hyresgästen dessutom berättigad till ersättning för lägenhetens s. k. good-will-värde, närmare bestämt till skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden, som åstadkommits genom hans verksamhet, ävensom genom föregående hyresgästs verksamhet, i händelse han övertagit sin verksamhet från denne. Såsom uttrycklig förutsättning för ifrågavarande »skadeståndsrätt», såsom propositionen nu kallar den, har emellertid upptagits, att hyresvärden eller annan person efter hyresgästens avflyttning i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art.

*Ersättning för
good-will-
värde.*

Frågan, om förvärvsverksamheten är av liknande art, kan understundom vålla tvist. Den ledande synpunkten torde här bli, huruvida den fortsatta rörelsen kan draga nytta av den gamla kundkretsen eller icke. En affär, som handlar med en mängd olika slag av varor, kan ofta sägas ha dragit nytta av en tidigare specialaffär. Från viss synpunkt måste t. ex. också en teater sägas vara en rörelse av liknande art som en biograf.

Skadeståndet begränsar sig helt till den ökning av lägenhetens värde, som själva verksamheten medfört, och omfattar följaktligen icke en av konjunkturen beroende värdeökning. Ökningen tager sig oftast uttryck i att hyresvärden, när han icke själv fortsätter rörelsen, kan betinga sig högre hyra av en tillträdande hyresgäst än han eljest kunnat; man har alltså att jämföra den nya hyran med den normala hyran för en affärlägenhet i allmänhet på den ifrågavarande platsen å motsvarande tid men däremot icke nödvändigtvis med den tidigare utgående hyran. Öppnar den avflyttande hyresgästen affärsrörelse i grannskapet av den förra lägenheten, kan ersättningsanspråket helt bortfalla. I det ovannämnda rättsfallet

NJA 1946 s. 388 ansågs icke någon good-will-ersättning böra utgå beträffande en biograförelse, som drivits några gånger i veckan i en sal, tillhörande ett Folkets Hus.

Det teoretiskt intressanta beträffande ifrågavarande »skadeståndsrätt» är, att den är helt oberoende av om förlust uppstått för hyresgästen. Även om dennes rörelse efter flyttningen giver honom samma förtjänst, som han tidigare erhållit, är han berättigad till ifrågavarande ersättning. En dylik ersättningsrätt kan därför från en synpunkt sett sägas utgöra ett exempel i svensk rätt på tillämpningen av principen »obehörig vinst».⁵

*Det formella
förfarandet.*

Beträffande det formella förfarandet vid tillämpning av här behandlade regler gäller, att hyresgästen, om avtalet uppsagts, inom en vecka skall giva hyresvärden meddelande, att han önskar behålla lägenheten, varefter det åligger hyresvärden att utan dröjsmål, d. v. s. efter mycket kort frist, uppgiva sina villkor för förlängning av hyresförhållandet eller sina skäl till vägran att medgiva förlängning.^{5a} Hyresgäst såväl som hyresvärd anses jämlikt 42 § ha fullgjort vad på honom ankommit i fråga om meddelande till motparten, genom att avlämna rekommenderat brev å postanstalt inom riket för befordran till motpartens vanliga adress. Hyresgästens omnämnda veckofrist torde kunna förlängas med stöd av 2 § i lagen om beräkning av lagstadgad tid. Underlåter hyresvärden att besvara ett av honom mottaget meddelande från hyresgästen med begäran att få behålla lägenheten, skall så anses, som om han obehörigen vägrat förlängning.

⁵ Jfr förf:s uppsats i SvJT 1949 s. 655 och Hellner, Om obehörig vinst, s. 251.

^{5a} Då hyresavtal skall upphöra i och med att viss arbetsanställning upphör, torde situationen få betraktas som om avtalet uppsagts. Jfr Svennegård i FT 1947 s. 272.

Är det fråga om hyresavtal med en hyrestid, som skall tilländagå utan uppsägning — och den allmänna förutsättningen, att avtalet slutits för minst sex månader, är uppfylld — åligger det hyresgästen jämlikt 39 §, därest han önskar behålla lägenheten, att giva hyresvärden meddelande därom minst tre månader, eller om avtalet slutits för ett år eller längre tid, minst sex månader före hyrestidens utgång. I övrigt gäller samma förfarande som ovan nämnts. Hyresgästens frist kan förlängas med stöd av nämnda bestämmelse i lagen om beräkning av lagstadgad tid.

Enligt uttrycklig bestämmelse i 40 § äro här ifrågavarande regler tvingande till hyresgästens favör.

KAP. XIII.

Om preskription av hyresanspråk.

Allmänna anmärkningar. En särskild preskriptionsbestämmelse beträffande hyresfordringar ger nya hyreslagen i 41 §. Denna bestämmelse äger sin förebild i den äldre hyreslagen. Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Nämnda tidsfrist kan förlängas med stöd av 2 § i lagen om beräkning av lagstadgad tid.

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, å vilka växel utställt och talan grundar sig å 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.

Preskriptionens utgångspunkt. Preskriptionen skiljer sig från den allmänna tioåriga fordringspreskriptionen, förutom beträffande preskriptionstidens längd, i främsta rummet genom dess utgångspunkt, hyresetidens slut. Enligt ett äldre rättsfall, NJA 1913 s. 549, har en motsvarande preskriptionstid beträffande arrende ansetts böra

räknas från nyttjanderättstidens utgång, även då nyttjanderättshavaren kvarsuttit en tid därefter. HD var här dock icke enhälligt. Ett synnerligen praktiskt problem uppstår vid automatisk förlängning av ett hyresavtal. Eftersom HD fastslagit, att förlängningsavtalet i sådant fall skall betraktas såsom nytt avtal, kan göras gällande, att preskription skall räknas för varje förlängningstid. Å andra sidan förklara motiverande arrendebestämmelse angående preskriptionens rättsgrund, att »rättssäkerheten synes fordra, att en fullständig och slutlig uppgörelse framtvings inom en tid, då tillfälle till utredning är för båda parterna öppen».¹ Då hyresgästen kvarsitter i lägenheten, finnes alltså stora möjligheter till sådan utredning. Med hänsyn också till, att preskriptionsstadgandet är dispositivt — såsom strax vidare skall omnämnas — synes det riktigtast att låta avtalets förlängning framflytta preskriptionens utgångspunkt, även om en sådan slutsats kan synas tveksam.²

Även beträffande sättet för preskriptionsavbrott skiljer sig ifrågavarande preskription från den allmänna fordringspreskriptionen, såtillvida som en rättslig åtgärd, talans anhängiggörande, är erforderligt. Talan, som anhängiggjorts vid orätt forum, har i SvJT 1916 rf s. 389 icke ansetts avbryta preskription, och detta har icke heller enligt SvJT 1940 rf s. 47 ansetts vara fallet med konkursbevakning. *Preskriptionsavbrott.*

Slutligen är verkan av ifrågavarande preskription kraftigare än den allmänna fordringspreskriptionen. Är fordringen preskriberad enligt här ifrågavarande lagregler, kan den endast åberopas kvittningsvis gentemot en s. k. konnex huvudfordran, *Preskriptionens verkan.*

¹ Lagberedningens förslag till Jordabalk s. 180.

² Jfr SvJT 1946 rf s. 78 beträffande preskription vid överlåtelse av hyresrätt. Här ansågs fordran mot överlåtaren preskriberad, enär samtycke enligt 7 § hyreslagen till överlåtelse utan villkor förelegat.

d. v. s. en fordran, som härrör ur samma hyresförhållande. Ifrågavarande preskription torde icke utesluta tillämpningen av den allmänna tioåriga preskriptionen.³

Preskriptionens dispositiva natur.

Preskriptionsbestämmelsen i fråga anses vara av dispositiv natur i motsats till den allmänna fordringspreskriptionen. Den torde vidare — och detta i likhet med denna — icke böra beaktas ex officio av domstolen. Till stöd för sistnämnda uppfattning kunna anföras NJA 1939 s. 662 angående den tvååriga preskriptionsbestämmelsen i 1916 års bilansvarighetslag ävensom SvJT 1924 rf s. 75. Frågan torde väl dock vara, om icke en ensidig avsägelse av preskriptionen kan lämnas utan avseende med stöd av 43 § hyreslagen.

³ Lagberedningens förslag till Jordabalk s. 181.

KAP. XIV.

Jämkning av otillbörliga hyresvillkor.

I sitt förslag till ny hyreslag upptog hyreslagstiftningskommittén jämväl en s. k. generalklausul, innebärande att villkor, som upptagits i hyresavtal, och vars *tillämpning* uppenbarligen vore stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, kunde jämkas eller lämnas utan avseende. Generalklausulen hade sina förebilder i 33 § avtalslagen samt motsvarande bestämmelser i 1927 års försäkringsavtalslag och 1936 års skuldbrevslag. Motivet för införande av en dylik bestämmelse i hyreslagen var framför allt, att *hyresgästen* i allmänhet ansågs intaga en underlägsen ställning i förhållande till hyresvärdens, även om det dock betonades, att stadgandet kunde åberopas av båda parterna i rättsförhållandet. Vid lagförslagets behandling rönnte ifrågavarande bestämmelse icke någon anmärkning och upptogs i 43 §.

Allmänna anmärkningar.

Beträffande stadgandets tillämpning till *hyresvärdens* förmån anförde kommittén, att villkor, vilkas tillämpning redan vid avtalets tillkomst måste anses otillbörligt tillgodose hyresgästens intressen, torde höra till undantagen.¹ Däremot vore det tänkbart, att ändrade förhållanden under hyrestiden kunde motivera en jämkning till hyresvärdens förmån, och såsom exempel härpå anfördes »att ett hyresavtal mot en redan från början mycket låg hyra slutits för lång tid, varunder på grund

¹ Hyreslagstiftningskommittén s. 135 ff.

av fallande penningvärde den avtalade hyran måste anses orimligt låg, eller att, vid förhyrning på lång tid mot en hyra, som innefattar gottgörelse även för centralvärme och varmvatten, bränslekostnaderna stegrats på onormalt sätt». Kommittén betonade vidare, att hänsyn finge tagas såväl till olägenhet, som bestämmelsen tillskyndade ena parten, som till andra partens intresse av bestämmelsens efterföljd. I rättspraxis har ifrågavarande generalklausul på grund av de efter hyreslagens tillkomst snart inträdande krisförhållandena egendomligt nog kommit att begagnas i större utsträckning till hyresvärdens förmån än till hyresgästens. Detta torde nog emellertid bero på att fall, då hyra kunnat jämkas nedåt, icke blivit aktuella på grund av hyresregleringen.

*Från början
otillbörliga
villkor.*

I hyreskontrakt stipulerade villkor, som *från början* äro otillbörliga, lända emellertid oftast *hyresgästen* till nackdel. I detta hänseende äro framför allt att ihågkomma en mängd schablonmässiga klausuler i de tryckta formulären till hyreskontrakt. I rättspraxis har 43 § hyreslagen i NJA 1947 s. 107 åberopats av hyresgästen beträffande ett i hyresavtal intaget villkor, att hyresgästen ej ägde göra gällande äganderättsanspråk på viss, av honom bekostad fast inredning i av honom för en tid av cirka sex år förhyrda fabrikslokaler, som han tidigare under längre tid förhyrt. Det anfördes härvid, att hyresgästen nedlagt betydande kostnader på lokalerna, och hänvisades till omständigheterna vid avtalets tillkomst, vilka synas ha inneburit ett tvångsläge för hyresgästen med hänsyn till rådande svårighet att anskaffa lokaler. 43 § ansågs tillämplig. Intressant är, att i målet även åberopades 31 § avtalslagen angående ocker. 43 § hyreslagen kom här att suppleera denna regel. Ytterligare exempel, i vilka hyresgäst bör kunna med framgång åberopa 43 §, äro klausuler, att hyresgästen vid kontraktsbrott från hans sida, som medför hyres-

rättens förverkande, skall gälda hyra intill hyrestidens utgång. Att på detta sätt från början fixera hyresgästens skadestånd måste uppenbarligen strida mot god sed i hyresförhållanden. I detta sammanhang bör emellertid också ihågkommas 37 § avtalslagen.

Till hyresvärdens favör har 43 § i praktiken åberopats i en mängd fall, då hyresvärden, beträffande kontrakt, som slutits på relativt lång tid, gjort gällande, att bränslekostnaderna för lägenheten i följd av nuvarande krisförhållanden stegrats på ett onormalt sätt. Man har därvid haft förutnämnda uttalande i hyreslagstiftningskommitténs betänkande att hänvisa till, och alldeles oberoende därav lär det vara en plausibel åsikt, att en generalklausul av ifrågavarande art bör kunna träda i tillämpning, då efter en relativt lång tids förlopp eller ingripande händelser, såsom krig etc., det faktiska läget är ett helt annat än parterna förutsatt.²

*Hyresvärdens
åberopande
av 43 §.*

Beträffande flera av de mål, i vilka tillämpning av 43 § i ena eller andra riktningen påyrkats och denna bestämmelses betydelse för befintliga force-majeureklausuler blivit aktuell, har förf. tidigare uttalat sig, och anledning saknas att ånyo här upptaga nämnda problem till behandling.³ Rättsfall, som sålunda berörts av förf., återfinnas i NJA 1942 s. 601, 1943 s. 166 och 248, 1944 s. 454 samt SvJT 1941 rf s. 52. En jämkning av hyran på grund av ökade bränslekostnader har vidare skett i NJA 1945 A 172 och 1947 A 96. I dylika fall har oftast avtalet »försetts» med någon av hyresrådets bränsleklausuler, i händelse parterna ej kunnat enas om annan klausul.

Det torde enligt NJA 1943 s. 35 åligga hyresvärden att styrka bränslekostnadens stegring; i nämnda fall ogillades hy-

² Jfr NJA 1946 s. 679.

³ TSA 1943 s. 110 ff och SvJT 1946 s. 258 ff.

resvärdens talan med hänsyn till att han underlåtit framlägga räntabilitetskalkyler för fastigheten. Den omständigheten, att i hyreskontraktet förefunnits en icke ifylld bränsleklausul, har i SvJT 1944 rf s. 36 samt NJA 1945 A 287 ansetts icke för-
anleda till att hyresvärden med stöd redan av själva avtalet kunde bekomma bränsletillägg men har å andra sidan givetvis icke ansetts utgöra hinder för tillämpning av 43 § vid väsentligt ökade bränslekostnader.

Bland övriga fall, där tillämpning av 43 § ifrågasatts, kan nämnas det i annat sammanhang omnämnda rättsfallet NJA 1943 s. 52, där HD uttalade, att vid hyra, som bestämts efter levnadskostnadsindex, en otillbörlig höjning, som kunde för-
anleda tillämpning av 43 § kunde tänkas inträda vid mera betydande stegring av indextalet; sådan stegring ansågs icke föreligga i det aktuella fallet.⁴ I fråga om force-majeureklausuls begagnande i fall, då hyresgäst lidit intrång i sin nyttjanderätt till följd av myndighets förbud av annan art än bränslerestriktioner, märkas rättsfallen NJA 1943 s. 453 och SvJT 1944 rf s. 91, varom förf. ävenledes i annat sammanhang uttalat sig.⁵

I ytterligare vissa fall bör den sociala utvecklingen kunna anses motivera, att 43 § ingriper, exempelvis beträffande klausuler, att hyresgäst ej må hysa barn i lägenheten, att hyresgäst skall vara skyldig avflytta från lägenhet omedelbart sedan han blivit uppsagd från anställning, att uppsägningstid är olika bestämd för de båda kontrahenterna, att hyresgästen ålagts viss, alltför obestämd arbetskyldighet etc.⁶

⁴ Ovan s. 219 ff.

⁵ SvJT 1946 s. 260 ff.

⁶ Jfr härtill de lege ferenda Svennegård, Social hyreslag s. 5 ff.

Förkortningar.

Arrendeutredningen = Statens offentliga utredningar 1938: 38 (Betänkande med förslag till ändringar i arrendelagstiftningen).

FFR = Försäkringsjuridiska föreningens rättsfallssamling.

FT = Förvaltningsrättslig tidskrift.

Hyreslagstiftningskommittén = Statens offentliga utredningar 1938: 22 (Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning).

NJA = Nytt juridiskt arkiv.

SvJT = Svensk juristtidning.

TfR = Tidsskrift for Rettsvidenskab.

TSA = Tidskrift för Sveriges Advokatsamfund.

UfR = Ugeskrift for Retsvæsen.

Undén = Undén, Östen, Svensk sakrätt.

Zetterberg—Hedfeldt = Hyresregleringen, andra omarbetade upplagan, utgiven av Erik Hedfeldt.

Rättsfallsregister.

Nytt juridiskt arkiv.

1881 s. 378	127	1921 s. 92	227
1905 s. 281	167	s. 158	38, 69
1910 s. 479	54	s. 161	222, 228
1911 s. 395	32	s. 201	82, 88
1913 s. 108	160	s. 239	83, 91, 92, 200
s. 134	39, 49	s. 256	97
s. 205	49	s. 307	221
s. 360	42	s. 446	221, 227
s. 549	244	1923 s. 55	185
s. 630	69	s. 148	56
1914 s. 64	67	1924 s. 177	11, 84
1915 s. 17	134, 147	s. 421	145
	159, 174	1926 s. 464	95, 102
1916 s. 148	162	1927 s. 623	167, 169
s. 229	158, 175	1928 s. 70	148, 162, 178
s. 357	144	1929 A 503	64
1917 s. 217	17	1931 s. 38	135, 148, 151, 175
s. 230	54	s. 165	97, 101, 200
s. 331	162	s. 580	244
s. 389	190	s. 623	29, 59, 63
s. 615	56	1932 s. 407	70
1918 s. 229	206	s. 457	138
s. 467	144	1933 s. 32	161
s. 506	147, 148, 167	s. 257	84, 94, 98, 102
1919 s. 173	72	s. 321	27
1920 s. 108	81, 89	s. 447	203
s. 113	220	s. 545	110
s. 116	218, 225, 227	1934 s. 190	134, 169, 174
s. 287	75	1936 s. 328	148, 178
s. 521	82, 88	s. 431	148, 162, 178
s. 581	199		

1937 s.	337	124		A	238	29
	s. 423	149, 178		1945 s.	610	138
1938 s.	31	146			s. 660	100, 237
	s. 349	64, 74		A	71	50
	s. 422	19		A	138	200
	s. 489	31, 32		A	172	249
1939 s.	57	135, 169, 174		A	185	163
	s. 209	164		A	202	145
	s. 213	104, 137, 159		A	287	250
	s. 529	27	1946 s.	34	244	
	s. 662	246		s. 146	163	
1940 s.	98	163, 167		s. 201	31, 33	
	s. 199	136, 163, 167		s. 298	238	
A	64	146		s. 365	155	
A	192	203		s. 388	238, 242	
1941 s.	560	168, 181, 206		s. 573	18, 206, 244	
A	235	29		s. 623	135	
1942 s.	601	249		s. 671	73	
	s. 704	48, 55, 56		s. 679	249	
A	212	168	1947 s.	107	203, 248	
A	215	168		s. 121	112	
1943 s.	35	249		s. 411	135, 190	
	s. 52	219, 250		A	17	163
	s. 114	168		A	96	249
	s. 166	249	1948 s.	101	17	
	s. 248	150, 249		s. 331	55	
	s. 356	206		s. 547	59	
	s. 453	145, 250		s. 614	80, 114, 222, 226	
	s. 581	203	1949 s.	68	86, 88, 92	
A	21	29, 33		s. 101	87, 91	
A	159	29, 55		s. 141	199, 200, 202	
1944 s.	28	38		s. 213	145, 146, 155, 165	
	s. 216	31, 145, 146		s. 221	113, 114, 116	
	s. 249	85, 90, 91, 92		s. 352	49	
	s. 322	125	1950 s.	131	142	
	s. 454	249		s. 662	67, 69	

Svensk Juristtidning.

1916 Rf. s.	389	245	1918 Rf. s.	17	62, 69
1917 » »	291	134, 169, 174		» »	18 190
	» »	450 136, 167		» »	52 17

1919	Rf. s.	53	72	1940	Rf. s.	33	222
1920	» »	5	17		» »	47	245
	» »	57	227		» »	53	42, 66
1921	» »	31	49	1941	» »	19	24
	» »	42	225		» »	52	249
1922	» »	9	97	1942	» »	3	167, 169
	» »	41	223		» »	19	167, 169
1923	» »	52	211, 212	1943	» »	26	58
1924	» »	75	246	1944	» »	18	215
	» »	76	223		» »	36	250
1926	» »	36	55, 56		» »	51	206
1927	» »	53	163		» »	67	60
1928	» »	33	190		» »	91	145, 250
1933	» »	12	180	1946	» »	47	153
1937	» »	50	225		» »	78	245
				1949	» »	597	89

Ugeskrift for Retsvæsen.

1938	s.	839	92	1942	s.	882	137
1939	s.	177	137	1945	s.	290	29
	s.	611	33				

Försäkringsjuridiska föreningens rättsfallssamling.

1938	s.	171	206	s.	267	168	
1941	s.	251	168	1943	s.	239	168
	s.	256	168				

Sakregister.

(Siffrorna hänvisa till den sida, där vederbörande sak behandlas, eller om detta sker å flera sidor i följd, till den första av dem.)

Actio quanti minoris 160.

Affärslägenhet 88, 101, 196, 241.

Andrahandsupplåtelse 21.

Anmaning att avflytta 74.

Ansvar för andra personer, hyresgästs 204.

Anteciperad mora 159, 171.

Arbetare, hyresgästs ansvar för 204.

—, hyresvärds ansvar för 206.

Arbetarebostad 14, 236.

Arbete, hyresvärds rätt att utföra i lägenhet 188.

—, vederlag för hyra 214.

Arbetsavtal, gräns mot hyresavtal 13.

Arrende, gräns mot hyra 21.

Arsenik 175.

Avdrag å hyra 159, 189, 192, 194, 222.

Avhjälpande av brist å lägenhet 152, 170, 184.

Avkortning av hyra 159, 189, 192, 194, 222.

Avträdande av lägenhet 42, 75, 106, 124, 128, 159, 194, 228.

Avvikelse från kontraktsändamål 197.

Bankholiday 216, 225, 228.

Barn, hyresgästs ansvar för 207.

Barn, uppsägning med anledning av 99, 197, 237, 250.
Befintligt skick 146.
Befogenheter, hyresgästs vid brist 151.
Benefika avtal 17.
Bestämd hyrestid 39, 63.
Betalningsort för hyra 219.
Betalingssätt för hyra 221.
Betalingstid för hyra 215.
— för bränsletillägg 218.
Bevisbörda, omkastad 166, 208.
Biograf, good-will-ersättning för 238, 242.
Bolagsavtal, gräns mot hyresavtal 15.
Borttagande av föremål i lägenhet 202.
Bostadslägenhet 122, 199.
Brandskada 206.
Brist å lägenhet 129, 134, 151, 177.
Brådiskande arbete 189.
Bränsleklausuler 218.
Bränslekostnader 218, 227, 248.
Buller 134, 147, 174.
Byggnad 11.

Check vid hyresbetalning 221.
Conductor 21.
Cyanväterökning 180.

Dolus i fråga om skadegörelse 206.
Dröjsmål vid betalning av hyra 224.
— vid upplåtelse av lägenhet 169.
Död, hyresgästs 118.

Eldsvåda 153.
Elektriska ledningar 133.

Ensamförsäljningsrätt till varor, avtal om, gräns mot hyres-
avtal 15.

Epidemilagen 154.

Explosion 137, 168.

Fardag 42, 75.

Fastighetsspekulanter 213.

Fastighetsägareförbund, Sveriges 8, 78.

Flera hyresgäster 52, 89, 126.

Flyttningskostnader 240.

Force majeure-klausuler 171.

Form för hyresavtal 26, 110.

Främmande personer, inrymmande av 80, 101, 199.

Främmande ändamål för lägenhets begagnande 196.

Fukt 135.

Fullmakt vid uppsägning 48.

Fönsterruta 167.

Förbehåll om hyresrätt vid försäljning 17.

— vid samtycke till överlåtelse 114.

Förbud, myndighets 141, 154.

Förbättringsarbeten i lägenhet 188, 191.

Förevisning av lägenhet 212.

Förfallotid för hyra 215.

— för bränsletillägg 218.

Förlängning av hyresförhållande 39, 60, 239, 244.

Förlängningstid 32, 41.

Förmånsrätt för hyresfordran 103, 115, 116.

Försköningsarbeten 192.

Förstörelse av lägenhet 153.

Försäljningsstånd 15.

Förvaring, avtal om 12.

Förverkande av hyresrätt 77, 92, 184, 198, 201, 211, 213,
224, 228.

Förutsättningar, bristande 144.

Förändring av lägenhet 202.

Garageupplåtelse 12.

Gasexplosion 137.

Generalklausul 9, 247.

Genfordran mot hyra 222.

Glödlampor 133.

God sed i hyresförhållanden 9, 235, 247.

Good-will-värde, ersättning för 241.

Golvunderhåll 146.

Gottgörelse för arbeten 195.

Gårdsplan 138.

Gäster, hyresgästs ansvar för 204.

Halkning 138, 168.

Handräckning 213.

Helgdag 216.

Helinackordering 16.

Helnyttjanderätt 12.

Hemskillnad 18.

Hemvist 56, 220.

Hinder i nyttjanderätt 129, 134, 151.

Hiss 145.

Hotell 16, 45, 145, 178, 208.

Hund 212.

Hus 11.

Husbock 177.

Husfolk, ansvar för 56, 204.

Hyra, betalning av 214.

Hyresreglering, jämförelse med 236.

Hyresspekulanter 212.

Hyrestid 37.

Hälsovådlig lägenhet 173.

Hälsovårdsnämnds förbud 155.

Hävningsrätt, hyresgästs 77, 157, 180, 190, 192, 194.

—, hyresvärds 77, 92, 184, 198, 201, 211, 213, 224, 228.

Inackordering 16.

Inlagsavtal, gräns mot hyresavtal 13.

Inredning, förändring av 202.

Inrymmande av främmande personer i lägenhet 80, 101, 199.

Intermittenta hyrestider 73.

Intrång i nyttjanderätt 129, 134, 151.

Intyg om frihet från ohyra 183.

Jord 21.

Juridisk person, uppsägning av 45, 92.

Klubblokal 134, 147.

Kommun, uppsägning av 45, 65.

Konkurrens mellan olika rättigheter 142.

Konkursbevakning 245.

Konkursbo, uppsägning av 46.

Korkmattor 35, 240.

Korttidsavtal 25.

Kostnader, hyresvärds 123.

Kostnadsersättning 224.

Kronan, uppsägning av 45.

Kvarsittande i lägenhet 72.

Kvittning 222, 245.

Kylskåp 35.

Källare 33.

Lagstadgad tid, beräkning av 216.
Ledning 173, 191.
Lega av lös egendom, avtal om, gräns mot hyresavtal 14.
Levnadskostnadsindex, använt vid beräkning av hyra 218.
Livstidsavtal 127.
Ljusskylt 16.
Locator 21.
Lägenhet 11, 83.
Lös egendom, avtal om nyttjanderätt till, gräns mot hyres-
avtal 14.

Makes rätt till lägenhet 18, 50, 53, 127.
Matos 151.
Maximitid för hyresupplåtelse 37, 69.
Medhjälpare, ansvar för 206.
Men i nyttjanderätt 129, 134, 151.
Men vid inrymmande av främmande personer 99, 200.
Menighet 95.
Militärt ändamål 60.
Minderåriga, hyresgästs ansvar för 207.
—, uppsägning med anledning av 99, 197, 237, 250.
Moderniseringsarbeten 189.
Mora vid betalning av hyra 224.
— vid upplåtelse av lägenhet 169.
Moraränta vid betalning av hyra 225.
Motfordran mot hyra 222.
Muntligt avtal 27.
Musik 135, 174.
Myndighets förbud 141, 154.
Månadsbetalning 217.

Nedsättning av hyra enligt 1927 års lag 222, 226.
— av hyra hos notarius publicus 222, 228.

Nedsättning av hyra hos överexekutor 160, 223, 226.
Nedsättning i hyra 159, 189, 192, 194, 222.
Normalkontrakt 36.
Notarius publicus 222, 228.
Nytt avtal 33.
Närstående, överlåtelse av lägenhet till 90.

Obehörig vinst 242.
Obestämd hyrestid 39.
Ohyra 148, 176.
Oljud 134, 147, 174.
Ombyggnad 232.
Optionsrätt 230.
Ordningsföreskrifter 211.
Otillbörligt villkor 234, 247.

Partiell sublokation 80, 199, 201.
Passivitet i fråga om anmärkande å brist 161.
Pensionatsrörelse 16, 145.
Perdurerande förseelse 208.
Plantering 21.
Portokostnad 220.
Portvakt 14, 138, 159.
Postanvisning vid hyresbetalning 219, 221.
Postgiro vid hyresbetalning 219, 221.
Postremissväxel vid hyresbetalning 221.
Preskription av hyresrätt 244.
Prioritetsrätt 230.
Prolongation av hyresförhållande 39, 60, 239, 244.

Reparationsarbeten 188.
Restriktioner, inverkan å hyresförhållande 150.

Retentionsrätt för hyresfordran 103, 115, 116.
Riksförbund, Hyresgästernas 8, 78.
Ringa betydighet i fråga om kontraktsbrott 92, 199, 201, 212,
213, 227, 229.
Rumsuthyrning 101, 200.
Ränta 225.
Rättelse i fråga om kontraktsbrott 77, 185, 199, 201, 211, 213,
225, 228.
Rättsvillfarelse 29.
Rörledning 173, 191.

Självhjälprätt, hyresgästs 152, 170, 184.
Skadebringande egenskap beträffande lägenhet 138.
Skadegörelse, uppsåtlig 206.
Skadestånd, beräkning av 169, 239.
Skadeståndsrätt 164, 180, 184, 190, 193, 194, 198, 241.
Skick, lägenhets 129, 145.
Skiljeväggar i lägenhet 199.
Skriftlig form för hyresavtal 26, 110.
Skyddsrum 168, 190.
Skyldigheter, hyresgästs allmänna 195.
Skälig anledning att vägra överlåtelse 95.
Smålägenheter, vid hyresbetalning 217.
Sommarrestaurang 73.
Sopnedkast 170.
Stadsplan 37.
Stamledningar 173, 191.
Stank 135.
Strömbrytare 133.
Stämning 56.
Subconductor 21, 103.
Sublokation 21, 80.

Sublocator 21.
Substitution 79, 119, 210.
Sveda och värk 169.
Svikligt förfarande 143.
Säkerhet för kostnadsersättning 224.
Säkerhetsproppar 133.

Takdropp 167.
Takkrok 168.
Telefonledning 16.
Tillbehör till fastighet 203.
Tillägg till skriftligt hyresavtal 31.
Tillsyn, hyresvärds rätt till 184, 212.
Tillsynsplikt, hyresgästs 210.
Tillträde, hyresvärds rätt till 184, 212.
Tillträdesdag 76.
Tolkning av hyresavtal 145.
Totalförbud för lägenhets nyttjande 154.
Total sublocation 80.
Trappor 138, 170.
Tredska vid utförande av arbete 209.
Trädgårdsodling 23.
Trägnagare 177.
Tvingande lagregler 44, 105, 125, 171, 182, 189, 192, 194,
196, 199, 201, 211, 217, 223, 243, 247.
Tvångsupplåtelse 18, 60.
Tyst förlängning av hyresavtal 39.

Underhållsskyldighet beträffande lägenhet 131, 202.
Underrättelseplikt, hyresgästs 209.
Uppsätlig skadegörelse 206.
Uppsägning, behörighet att företaga 50.
—, behörighet att mottaga 54.

Uppsägning, förfarandet 44.

—, innehåll 56.

—, hyresgästs rätt till 77, 94, 121, 157, 180, 190, 192, 194.

—, hyresvärdets rätt till 77, 92, 184, 198, 201, 211, 213, 224, 228.

Uppsägningstid 42, 106, 124, 159, 194.

Utrotning av ohyra 178.

Utrymning av lägenhet 75, 182.

Vanvård av lägenhet 201.

Varmvatten 150, 218, 248.

Vattenavgift 225.

Vattenflöde 136, 167.

Vice värd 50, 169.

Villa 179, 233.

Vindskontor 35.

Visning av lägenhet 212.

Vräkningsansökan 56.

Vådeld 153.

Våningsbyte 79.

Vårdnadsplikt, hyresgästs 201.

Vägran till överlåtelse av lägenhet 95.

Värmekostnader 218, 227, 248.

Värmeledning 35, 173, 191.

Värmetillägg, betalning av 218, 227, 248.

Åsämjande om muntlighet 28.

Återvinning av hyresrätt 228.

Ägareförbehåll till föremål i lägenhet 203, 248.

Äkta makar 18, 50, 53, 127.

Ändamål med lägenhets nyttjande 196.

Ändring i skriftligt hyresavtal 31.

Ökning i lägenhets värde 241.

Ölutskänkningsrättigheter såsom förutsättning för hyresavtal 144.

Överlåtelse av lägenhet 77, 87, 210, 245.

Översvämning 136, 167.

INNEHÅLL.

	Sid.
<i>Kap. I.</i> Inledning	7
Äldre lagar och 1734 års lag, s. 7. — 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom, s. 8. — 1939 års hyreslagstiftning och dess nyheter, s. 8. — Lagar i våra nordiska grannländer, s. 10.	
<i>Kap. II.</i> Om begreppet hyresavtal	11
Objektet »hus», s. 11. — Innebörden av begreppet helnyttjanderätt, s. 12. — Särskilt om garageupplåtelse, s. 12. — Gränsen mellan hyresavtal och arbetsavtal, s. 13. — Gränsen mellan hyresavtal och upplåtelse av nyttjanderätt till lös egendom, s. 14. — Gränsen mellan hyresavtal och avtal om ensamförsäljningsrätt till varor, s. 15. — Avtal om s. k. helinackordering, s. 16. — Övriga tveksamma fall, s. 16. — Benefika nyttjanderätter till hus, s. 17. — Nyttjanderätter, tillkomna genom förbehåll vid fastighetsförsäljning, s. 17. — Tvångsupplåtna nyttjanderätter, s. 18. — Makes rätt att nyttja lägenhet efter hemskillnad, s. 18. — Hyresupplåtelser i andra hand, s. 21. — Gränsen mellan hyra och arrende, s. 21. — Vissa korttidsavtal s. 25.	
<i>Kap. III.</i> Om hyresavtals ingående	26
Fall, då muntligt avtal är giltigt utan »åsämjande», s. 26. — Fall, då muntligt avtal icke är giltigt utan »åsämjande», s. 27. — Innebörden av »åsämjande», s. 27. — Ändring och tillägg i hyresavtal, s. 31. — Gränsen mellan ändring och nytt avtal. Denna gränsdragnings betydelse, s. 31. — Formkrav beträffande ändring och tillägg, s. 34. — Tryckta kontraktsformulär, s. 35.	

Kap. IV. Om hyrestiden 37

Hyresavtals utlöpande vid maximitidens utgång, s. 37. — Den grundläggande regeln om hyrestider, s. 39. — Hyresavtals förlängning med viss »uppsägningstid» eller utan angivande av förlängningstid, s. 41. — Närmare beräkning av uppsägningstid, s. 42. — Lägenhets avträdande å fardag, s. 42. — Kungl. Maj:ts rätt att bestämma flyttningdag enligt 47 §, s. 43. — Förfarande vid uppsägning, s. 44. — Särskilt om skriftlig uppsägning, s. 46. — Särskilt om muntlig uppsägning, s. 48. — Kravet på fullmakt för uppsägning, s. 48. — Rätt att företaga uppsägning såsom uppsägande part, s. 50. — Särskilt om uppsägning av makars hyreskontrakt, s. 50. — Särskilt om uppsägning, som är nödvändig för förhindrande av avtals förlängning, s. 52. — Uppsägning i vissa särskilda fall, s. 56. — Uppsägnings innehåll, s. 56. — Hyrestidens utlöpande vid rekvisitionsförfarande, s. 59. — Regeln om automatisk förlängning av hyresavtal på grund av hyresgästens kvarsittande, s. 60. — Förutsättningen härför, att avtal gällt »viss tid», s. 60. — Rättspraxis härom, s. 62. — Särskilda fall, då maximitiden för hyresavtal överskridits, s. 69. — Slutsatser av samtliga rättsfall, s. 71. — Vad med »kvarsittande» i lägenhet förstås, s. 72. — Vad med anmäning att avflytta förstås, s. 74. — Regeln i 4 §, s. 75.

Kap. V. Om överlåtelse av lägenhet 77

Allmänna anmärkningar, s. 77. — Substitution och sublokation, s. 79. — Rättspraxis, s. 80. — Resultat av rättsfallsgranskning, s. 87. — Särskilt om upplåtelse till närstående, s. 90. — Tillämpning av regeln i 32 § näst sista stycket beträffande överlåtelse, s. 92. — Hyresgästs uppsägningsrätt, s. 94. — Frågan, när vägran att samtycka till överlåtelse är ogrundad, s. 95. — Rättspraxis härom, s. 95. — Resultat av rättsfallsgranskning, s. 98. — Särskilt om upplåtelse till barnrika familjer, s. 99. — Särskilt om upplåtelse till personer, som ämna uthyra rum, s. 101. — Särskilt om skillnad mellan långtidskontrakt och korttidskontrakt, s. 101. — Särskilt om upplåtelse till affärsrörelse, s. 101. — Särskilt om betingande av högre hyra, s. 102. — Den tilltänkte subkonduktorns personliga egenskaper, s. 103. — Hyresvärds

underlåtenhet att lämna besked i fråga om överlåtelse, s. 105. — 7 §-ens tvingande natur, s. 105. — Lägenhetens avträdande vid uppsägning, s. 106. — Frågan om rätt att dröja med uppsägning, s. 106. — Rättsverkningar, då hyresvärden givit samtycke till överlåtelse, s. 108. — Särskilt om samtycke utan förbehåll, s. 109. — Den förre hyresgästens frihet från förpliktelser i detta fall, s. 113. — Särskilt om samtycke med förbehåll, s. 114. — Tidpunkten för förbehåll, s. 116.

Kap. VI. Om verkan av hyresgästs död 118

Allmänna anmärkningar, s. 118. — Dödsboets rätt att uppsäga avtalet, s. 121. — Frågan, vad med bostadslägenhet skall förstås, s. 122. — Särskilt om hyresvärdens onyttiga kostnader vid hyresgästs död, s. 123. — Avtalets upphörande vid uppsägning, s. 124. — Dödsboets avstående från uppsägning under månadsfristen, s. 125. — Särskilt om fall, då den ene av två hyresgäster dör, s. 126. — Särskilt om livstidsavtal, s. 127.

Kap. VII. Om lägenhetens skick och hinder för hyresrätts utövning 129

Allmänna anmärkningar, s. 129. — Reglerna om lägenhetens skick, s. 130. — Motsvarande bestämmelser i dansk och norsk rätt, s. 132. — Rättsfall om lägenhetens skick, s. 134. — Närmare om olägenheter, som kunna vålla hyresgäst men, s. 135. — Olägenhets anknytning till lägenheten, s. 137. — Skadebringande egenskaper hos lägenhets anordningar, s. 138. — Intrång i form av myndighets förbud, s. 141. — Särskilt om hänsynstagande till kontrahenternas avtal, s. 142. — Rättsfall rörande tolkning av hyresavtal, s. 145. — Klausulen »i befintligt skick», s. 146. — Rättsfall angående nämnda klausul, s. 147. — Resultat av rättsfallsgranskning, s. 149. — Regeln i 11 § tredje stycket, s. 150. — Allmänna anmärkningar om hyresgästs speciella befogenheter, s. 151. — Rätt till brists avhjälpan, eventuellt genom självhjälp, s. 152. — Särskilt om lägenhets förstörande, s. 153. — Särskilt om myndighets förbud, s. 153. — Rättsfall rörande totalförbud, s. 155. — Hyresgästs rätt att häva av-

talet, s. 157. — Hyresgästs rätt att erhålla nedsättning i hyran, s. 159. — Förlust av rätt till nedsättning genom passivitet, s. 161. — Hyresgästs skadeståndsrätt, s. 164. — Särskilt om rättspraxis angående denna, s. 167. — Reglerna i 13—14 §§ hyreslagen, s. 169. — Reglerna om hyresgästs befogenheter äro av tvingande natur, s. 171. — Lägenhets hälsovådliga beskaffenhet, s. 173. — Rättspraxis härom, s. 174.

Kap. VIII. Rättsverkningarna av ohyras förekomst i lägenhet 176

Allmänna anmärkningar, s. 176. — Vad med ohyra skall förstås, s. 176. — Förekomst av ohyra likställes med brist, s. 177. — Hyresvärds skyldighet utrota ohyra med tjänliga åtgärder, s. 178. — Hyresgästs rätt att uppsäga avtalet, s. 180. — Hyresgästs skadeståndsrätt, s. 180. — Hyresrättens skyldigheter vid ohyras förekomst, s. 182. — Hyresrättens förverkande på grund av ohyras förekomst eller spridning, s. 184.

Kap. IX. Hyresvärds utförande av förbättringsarbeten i lägenheten 188

Allmänna anmärkningar, s. 188. — Brådskande förbättringsarbeten, s. 189. — Mindre brådskande förbättringsarbeten, som ej vålla väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, s. 191. — Arbeten av annat slag, s. 194. — Avtal om gottgörelse åt hyresgäst vid förbättringsarbeten, s. 195.

Kap. X. Hyresgästs allmänna skyldigheter vid lägenhetens nyttjande 196

Hyresgästs skyldighet att ej nyttja lägenhet för främmande ändamål, s. 196. — Frågan om avvikelse från upplåtelseändamålet är utan betydelse för hyresvärden, s. 196. — Rättspraxis härom, s. 199. — Hyresgästs skyldighet att icke i lägenheten inrymma främmande personer, s. 199. — Rättspraxis härom, s. 200. — Hyresgästs allmänna vårdnadspflicht beträffande lägenheten, s. 201. — Särskilt om förändring av lägenhetens inredning, s. 202. — Särskilt om hyresgästs an-

svar för andra personer med avseende å vårdnadsplikten, s. 204. — Särskilt om hyresgästs ansvar för andras uppsåtliga skadegörelse å lägenheten, s. 206. — Hyresgästs underrättelseplikt, s. 209. — Hyresgästs ansvar vid överlåtelse av lägenheten, s. 210. — Hyresgästs allmänna tillsynsplikt, s. 210. — Hyresrättens förverkande på grund av hyresgästs bristande åt sina allmänna skyldigheter, s. 211. — Hyresgästs skyldighet lämna hyresvärd tillträde till lägenheten, s. 212. — Hyresrättens förverkande på grund av hyresgästs bristande åt denna skyldighet, s. 213.

Kap. XI. Om hyrans erläggande 214

Allmänna anmärkningar, s. 214. — Allmänt om hyrans förfallotid, s. 215. — Särskilt om tillämpning av lagen om beräkning av lagstadgad tid i nämnda fall, s. 216. — Särskilt om hyrans förfallotid beträffande smålägenheter, s. 217. — Särskilt om värmeersättning o. d., s. 218. — Särskilt om hyrans rättande efter levnadskostnadsindex, s. 218. — Betalningssorterna för hyra, s. 219. — Betalningssättet för hyra, s. 221. — Hyresgästs åberopande av genfordran och förfaringsättet därvid, s. 222. — Hyresrätts förverkande på grund av underlåten hyresbetalning, s. 224. — Rättspraxis härom, s. 227. — Återvinnande av hyresrätt, s. 228. — Hyresrätts förverkande på grund av underlåtenhet att utföra arbete etc., s. 229.

Kap. XII. Om hyresgästs rätt till ersättning vid hyresförhållandets upphörande i vissa fall 230

Allmänna anmärkningar och historik, s. 230. — Närmare om vad som skall förstås med otillbörligt villkor eller förfarande, som strider mot god sed i hyresförhållanden, s. 234. — Jämförelse med hyresregleringslagens motsvarande stadgande, s. 236. — Rättspraxis om §§ 38—40 hyreslagen, s. 237. — Särskilda förutsättningar för tillämpning av §§ 38—40 hyreslagen, s. 239. — Hyresgästs rätt till ersättning för flyttningkostnader enligt 38 § hyreslagen, s. 240. — Hyresgästs rätt till ersättning för s. k. good-will-värde beträffande affärslägenheter, s. 241. — Det formella förfarandet enligt §§ 38—40 hyreslagen, s. 242.

	Sid.
<i>Kap. XIII.</i> Om preskription av hyresanspråk	244
Allmänna anmärkningar, s. 244. — Preskriptionens begrän-	
ning till hyresfordringar, s. 244. — Preskriptionens utgångs-	
punkt, s. 244. — Preskriptionsavbrott, s. 245. — Preskrip-	
tionens verkan, s. 245. — Preskriptionsbestämmelsens dis-	
positiva natur, s. 246.	
<i>Kap. XIV.</i> Om jämkning av otillbörliga hyresvillkor . . .	247
Allmänna anmärkningar, s. 247. — Från början otillbörliga	
villkor, s. 248. — Hyresvärd's åberopande av 43 §, s. 249.	
Förkortningar	251
Rättsfallsregister	252
Sakregister	255
Innehållsöversikt	266

SKRIFTER UTGIVNA AV
JURIDISKA FAKULTETEN I LUND

- I. KARL OLIVECRONA: **Döma till konung.** 2: -
II. KARL OLIVECRONA: **Domen i tvistemål.** 8: 50
III. HJALMAR KARLGREN: **Skadeståndsläran.** 8: 50
IV. FOLKE SCHMIDT: **Faran och försäkringsfallet.** 8: 50
V. SVEN LARSSON: **Om personligt betalningsansvar för in-teckning.** (Slutsåld)
VI. PER NILSSON-STJERNQUIST: **Om handräckningsutslag.** 8: 50
VII. FOLKE SCHMIDT, L. GRÄNTZE, A. ROOS: **Arbetstid och semester för jordbrukets utarbetare.** 5: -
VIII. ALBERT ERNBERG: **Grunder för gruverätt till stenkol och eldfasta leror.** 7: 50
IX. TORE STRÖMBERG: **Om konfiskation som brottspåföljd.** 14: -
X. HÅKAN STRÖMBERG: **Om rättsförhållandet mellan offentliga anstalter och deras nyttjare.** 16: -
XI. SVEN BRAMSJÖ: **Om avtals återgång.** 16: -
XII. FRITJOF LEJMAN: **Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.** 17: -
XIII. PER NILSSON-STJERNQUIST: **Föreningsfirmas funktion.** 8: 50

C. W. K. GLEERUP, LUND

Pris kr. 17: -