

Litteratur

ERIK GERLEMAN och HANS-ÅKE WÄNGBERG (redaktörer), Uppsatser om hyra och arrende — och om hyresnämnderna nu och i framtiden, Iustus, 2005, 141 sidor

Undertecknad undervisar på hyreslagen och på bostadsrättslagen. Det är ett viktigt rättsområde men — liksom många andra delar av fastighetsrätten — är det ett område där den rättsvetenskapliga forskningen är eftersatt. Därför var det en stor glädje för mig att stifta bekantskap med denna vänbok till avgående hyresrådet Bo L Nilsson. Samtliga författare utom Anders Victorin är eller har varit domare.

Som akademiker blir jag positivt överraskad av bidrag som Mauritz Bäärnhielms om sakliga och allmänna principer i fastighetsrätten. Här knyts gamla rättsprinciper samman med dagens rättsutveckling på ett sätt som får mig att mer tänka på en professor i rättshistoria än ett f.d. hovrättsråd.

Vänböcker har en speciell karaktär där stort och smått blandas. I Håkan Julius bidrag om hyresnämnderna och framtiden finns flera intressanta problem som borde belysas med forskning. Många av dessa problem, t.ex. otillåten ersättning vid byten, återbetalning av överhyra vid andrahandsupplåtelse och ombildningar till bostadsrätt, är konsekvenser av hyresregleringen och borde behandlas som utgångspunkter för en reformering av den.

Jan Adells beskrivning av principerna för hur skäligt bostadsarrende bestäms är intressant. Bostadsarrendatorer har samma befogade krav på ett effektivt be-

sittningsskydd som hyresgäster. Samtidigt kan en reglering inte långsiktigt avvika alltför mycket från marknadspriset utan att en mängd negativa följdverkningar uppstår. Baserat på Adells beskrivning drar jag slutsatsen att regleringen av bostadsarrenden verkar ge väsentligt mer utrymme för marknadskrafterna i jämförelse med bruksvärdessystemet. Har det skett på bekostad av arrendatorernas besittningsskydd? Om så inte är fallet finns det kanske ett användbart svenskt alternativ som kan utgöra ett mönster för en reformering av dagens bruksvärdessystem.

Diskussionen mellan Hans Svahn som vill överväga om alla hyrestvister bör prövas av hyresnämnden och Håkan Julius mer försiktiga linje där han istället förespråkar en utökad kompetens för hyresnämnden för att åtgärda de värsta bristerna med dagens prövningssystem är angelägen. Även Hans-Åke Wängberg diskuterar problemet med att frågor som ligger nära varandra prövas i olika instanssystem. Andra bidrag på det processrättsliga temat är Gerhard Wikrén's upphörandetalan vid hyresnämnd och förverkandetalan vid domstol, Bob Nilsson Hjorths samspel eller spänningar mellan lagen om skiljeförfarande och nämndlagen, samt Bo Rolfsons delgivning av uppsägning med juridiska personer.

Gerleman och Synnergrens artikel om bostadsarrendatorns dolda rättigheter har närmast lä-

robokskaraktär. Samtidigt behandlar den grunderna för svåra och praktiskt betydelsefulla intresseavvägningar. Ett exempel är anläggande av brunn och ett annat exempel är arrendators rätt att bygga fler hus eller bygga ut befintliga hus. Kommer bostadsarrendatorn inte överens med fastighetsägaren måste arrendatorn tolka rättsläget på egen risk. Det är inte lätt att göra. Håller arrendatorn sig inom sitt bygglov blir den avgörande frågan om arrendatorn utnyttjar arrendet för ett annat ändamål än vad som förutsattes vid upplåtelsen. Om arrendatorn utför en omfattande ny- eller tillbyggnation kan det alltså leda till att arrendet förverkas eller att besittningsskyddet bryts. Det är märkligt att det finns så lite systematiserad kunskap om riktlinjerna för sådana intresseavvägningar.

Erik Gerlemans utkast till en typindelning för rättsliga bedömningar av situationer då hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten är ett exempel på bra vardaglig rättsdogmatik. Medan Sten Adebäcks bidrag om abandonering av fastighet i konkurs visar hur verkligheten kan ställa en domare inför svåra problem som skapas av andra regler i rättssystemet än de som lagstiftaren tänkt att hyresnämnden skall tillämpa.

”Samtal med syneman” och ”Upplevelser som inte vill falla i glömska” av Erik Gerleman och Christer Grönevall är fina exempel på bidrag med ett allmänmänskligt perspektiv på juridik och juristers vardagliga arbete.

Bokens fokus ligger på processrättsliga frågor och på vardaglig juridik. Det är den vanliga bostadshyresgästens och bostadsarrendatorns problem som är i centrum. Det enda bidrag som bryter detta mönster och tar utgångspunkt i ett fastighetsägarperspektiv är Anders Victorins bidrag om kombinerade hyresavtal, facility management och principen om hyresavtal som det dominerande avtalet.

Sammanfattningsvis håller de olika bidragen en hög kvalitet. Jag kan med glädje rekommendera boken.

Per Norberg