

Nr 360.

Av herr **Lindblom m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 32, 33 och 34 §§ lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.

I proposition nr 236 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att antaga, bland annat, vissa ändringar i allmänna hyreslagen. Dessa ändringar avse dels en utvidgning av nu gällande regler beträffande möjligheterna att utan risk för avhysning erlægga hyran månadsvis oavsett om avtalet innehåller längre betalningsperioder, dels ock borttagande av den nu gällande regeln, enligt vilken hyresgäst, mot vilken hyresvärden på grund av hyresbetalningsförsummelse hos myndighet yrkat vräkning, är skyldig att, för att återvinna den förlorade hyresrätten, betala icke blott den oguldna hyran, utan även ersätta hyresvärden vad denne visar sig ha utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad.

Vad till en början beträffar *månadsbetalningsrätten*, som nu gäller för lägenheter, vilka omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro uthyrda till bostad, så har den verkställda utredningen tydligt visat, att en utvidgning i här berört hänseende att gälla exempelvis även affärs-lägenheter möter mycket starka betänkligheter. Sålunda har utsträckt rätt till månadsbetalning avstyrkts bland annat av Svea hovrätt, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen samt fem handelskamrar. Särskilt beaktansvärt synes vara, att jämväl statens hyresråd avstyrkt ändring i lagen.

Hyresrådet förklarar sig icke kunna tillstyrka en generell uppmjukning av bestämmelsen om månadsbetalning. Syftet att bereda lättnad i tillfälliga situationer av oförvållad betalningssvårighet bör icke förloras ur sikte. »Naturligtvis», fortsätter hyresrådet, »kan begränsningen till lägenheter om högst tre rum och kök diskuteras. För att i en så jämförelsevis nyligen tillkommen lagstiftning generellt ändra denna gränsdragning bör emellertid krävas, att allvarliga olägenheter visats vara förknippade med den gällande bestämmelsen, och något sådant har icke påvisats i detta fall.»

I vad hyresrådet sålunda anfört därom, att några allvarliga olägenheter icke visats vara förknippade med gällande lag, synes man obetingat kunna instämma. De hyresgäster, som av olika anledningar äro i behov av lättnader beträffande tiden för hyresbetalningen, äro säkerligen till allra största delen att finna bland dem som redan nu åtnjuta lagens stöd för hyresbetalning per månad. I den mån så icke är fallet, är det att antaga, att hyresvärdarna i allmänhet icke anse det med sin fördel förenligt att på grund av smärre dröjsmål till det yttersta hävda sin rätt. Något sådant motverkas ju för övrigt på ett effektivt sätt även av lagens bestämmelser om hyresgästs rätt att återvinna den förlorade hyresrätten, nämligen genom att betala hyran senast å tolfte söckendagen efter det att hyresvärden på grund av betalningsförsummelsen uppsagt det förverkade avtalet till upphörande i förtid. På sätt fastighetsägareförbundet i sitt remissyttrande framhållit, innebär detta, att om man sammanräknar den lagstadgade respittiden och återvinningsfristen, så erhåller hyresgästen ett rådrum för betalning som lagligen icke kan understiga sexton dagar. I den mån hyresvärden icke tillgriper uppsägning, så snart han har rätt därtill, förlänges detta rådrum ytterligare. Dessutom förtjänar beaktas vad fastighetsägareförbundet vidare framhållit, nämligen att ett avhysningsärende, även om det till det yttersta forceras, icke lagligen kan bringas till slut förrän å tjugofjärde dagen efter hyrans förfallodag och att praktiken utvisar, att den i verkligheten erforderliga tiden för en avhysning rör sig om fem å sex veckor. Med hänsyn till de sålunda berörda omständigheterna föreligger det uppenbarligen gott fog för den av hyresrådet hävdade uppfattningen, att de nu gällande bestämmelserna om rätt till återvinning av förverkad hyresrätt synas vara grundade på en lämplig avvägning av hyresgästens och hyresvärdens berättigade intressen.

Frågan om månadsbetalningsrätten, liksom även frågan om rätten att återvinna förverkad hyresrätt, har prövats av riksdagen så sent som i samband med 1939 års allmänna hyreslagstiftning. Det kan icke påvisas, att sedan dess något inträffat, som för normala förhållanden skulle behöva medföra ändringar i lagen. (För de svårigheter, vari hyresgäster kunna råka med hänsyn till militärinkallelser, har ju en särskild till tiden begränsad skyddslagstiftning rätt bot.) Däremot kvarstå, å andra sidan, de skäl, som tala för att hyresvärden bör vara berättigad att betinga sig att hyran betalas förskottsvis för icke alltför korta perioder. För finansieringen av hyreshusens förvaltning räknar hyresvärden regelmässigt med att vid kvartals- eller halvårsskiftena skola inflyta hyror till sådana belopp, att dessa täcka de merendels stora fasta utgifter — exempelvis ränta och amorteringar å inteckningslån — som vid nämnda tidpunkter skola regleras. Att plötsligt ställas inför situationen att hyresgäster, som åtagit sig att betala hyran kvartalsvis, i stor utsträckning undandraga sig denna sin skyldighet och erlægga den allenast för en månad kan lätt åstadkomma allvarliga rubbningar i ekonomin. Särskilt allvarligt kan detta vara, om innehavarna av affärslägen-

heter av kanske mycket stort omfång underlåta att betala i enlighet med avtalet.

Mot vad här anförts vill man måhända invända, att den föreslagna utsträckningen av månadsbetalningsrätten i själva verket icke är att betrakta såsom en rätt för hyresgästen; lagändringen innebär blott, att så länge han betalar hyran punktligt månadsvis, så riskerar han icke att bli vräkt. Teoretiskt sett är detta riktigt, men det lär icke behöva lida tvivel om att den stora allmänheten kommer att uppfatta ändringen såsom en verklig rätt att betala månadsvis även för stora bostadslägenheter och för affärslokaler. Hyresvärdens möjlighet att gentemot en tredskande hyresgäst utfå hyran kvartalsvis blir då beroende av att hyresvärderna lagsöker på det felande beloppet och tillgriper utmätningsåtgärder. Hyresvärdarna torde emellertid regelmässigt icke vilja tillgripa dylika åtgärder förrän i sista hand, under det att för hyresgästerna det ofta kan vara frestande att tillgripa en så okomplicerad åtgärd som att helt enkelt underlåta att betala.

Vid granskning av de skäl för och emot lagändringen, som under den förberedande utredningen anförts, kan man icke undgå den uppfattningen, att förslaget är svagt motiverat. Vid sådant förhållande synes det, att man bör undvika lagändring intill dess det visar sig, att en dylik är klart påkallad.

Vad härefter beträffar hyresgästens skyldighet att för återvinnande av förverkad hyresrätt gottgöra hyresvärderna för stämpel, lösen och delgivningskostnader, så synes det, att för förslaget i denna del om möjligt ännu svagare skäl föreligga. I varje fall lär man icke kunna motivera bestämmelsens borttagande med att det i allmänhet här rör sig om jämförelsevis ringa belopp. Även om beloppen icke äro stora, så har dock hyresvärderna åsamkats kostnaden genom en hyresgästens försummelse, och det synes därför allenast motsvara väl motiverade anspråk på skälighet, att hyresgästen blir nödgad gottgöra hyresvärderna för utgiften. För övrigt torde det förhålla sig så, att kostnaderna för delgivning av lagsökningshandlingarna lätt kunna stiga till icke så små belopp, t. ex. om delgivningen måste ske på främmande ort. Förbises bör icke heller, att en hyresgästs betalningsförsummelse kan upprepas och upprepas vid flera tillfällen; i sådana fall kunna de sammanlagda kostnaderna stiga till icke föraktliga belopp, vilka, enär här praktiskt taget alltid är fråga om hyresgäster utan utmätningsbara tillgångar, hyresvärderna icke kan återfå av hyresgästen.

Icke heller i fråga om denna hyresgästens skyldighet att utgiva expensersättning ha några verkliga missförhållanden blivit påvisade. Att fråntaga hyresvärderna en rätt till ersättning blott därför att innebörden av rättigheten blivit vid enstaka tillfällen missuppfattad av hyresgäster synes i varje fall vara ett mycket svagt skäl. Även den här ifrågavarande bestämmelsen har införts så sent som i samband med 1939 års hyreslagstiftning. Den motivering som då förelåg, har icke minskat i styrka.

Med hänvisning till vad sålunda anförts föreslås,

att propositionen nr 236 i vad den avser ändringar i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom måtte av riksdagen avslås.

Stockholm i april 1945.

E. A. Lindblom.

John Björck.

Emil Petersson.

Josef Hagman.

J. M. Bäckström.
