

Nr 262.

Av herr **Lindblom m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

I proposition nr 97 har Kungl. Maj:t bland annat föreslagit riksdagen att antaga förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. Nämnda förslag innebär jämväl att till lagen skulle fogas en ny paragraf, 8 a, enligt vilken, i fall då lägenhet förhyres av flera eller då den som förhyr bostadslägenhet är gift, medhyresgästen respektive andra maken skulle vid hyresförhållandets upphörande äga under vissa förutsättningar övertaga lägenheten.

Lagstiftningen syftar sålunda till att göra ett avsteg från den för rationell fastighetsförvaltning grundläggande regeln att hyresvärden själv har att avgöra till vem han skall uthyra lägenheterna. Också uttalar departementschefen, att det »är naturligt, att en hyresvärd icke gärna vill finna sig i att uthyra en lägenhet till annan än den, som han en gång själv godtagit som hyresgäst». För en lagstiftning i strid mot detta lojala intresse måste uppenbarligen kunna åberopas starkt vägande skäl. Att några missbruk från hyresvärdarnas sida förekommit framgår emellertid icke av propositionen. Av hyresrådets yttrande framgår, att hyresrådet självt praktiskt taget saknar varje erfarenhet om förekomsten av missbruk. Den förfrågan rådet gjort hos Stockholms hyresnämnders centralkansli utvisar ingenting annat än att förfrågningar angående rättsläget gjorts hos kansliet i tämligen stor utsträckning. Däremot har ingenting blivit upplyst som utvisar, t. ex. att vid söndring i äktenskap hyresgästens make icke brukat få övertaga den gemensamt bebodda lägenheten.

Upphovet till förslaget synes vara en interpellation i andra kammaren den 13 februari 1945, därvid interpellanten till vederbörande statsråd framställde frågan: »Anser statsrådet det erforderligt att vidtaga åtgärder för genomförande av en lagstiftning, som bättre än nu tryggar familjens rätt att, därest den så önskar, kvarstanna i sin bostad även efter hemskillnad mellan makarna?» Interpellanten syftade sålunda icke längre än till att söndring i ett äktenskap icke skall behöva medföra, att familjen går miste om sin dittillsvarande bostad. I sitt svar på interpellationen den 7 mars samma år sysslade icke heller jus-

titie ministern med saken ur annan synpunkt. I det föreliggande förslaget ha emellertid betydande utvidgningar ägt rum, nämligen *dels* så att bestämmelserna skola vara att tillämpa icke blott på bostadslägenheter utan jämväl på alla affärslägenheter, *dels ock* så att make skall vara berättigad övertaga lägenhet oavsett om söndring mellan makarna föreligger.

Beträffande det fall att en *affärslägenhet* förhyres av två eller flera personer gemensamt, så har hyresrådet uttalat tveksamhet, huruvida det ifrågasatta skyddet är behöfligt. Fallen förekomma icke i större utsträckning, uttalar hyresrådet, och avsaknaden av en rätt för någon eller några av två eller flera hyresgäster att övertaga hyresrätten kanske i regel icke medför så stötande konsekvenser. Hyresrådet, som icke motsätter sig förslaget, »förutsätter dock, att hyresnämnderna i de fall, varom nu är fråga, med stor varsamhet skola utnyttja sin befogenhet att låta medhyresgäst övertaga lägenheten».

Sveriges fastighetsägareförbund anför följande:

»Utan att detta närmare skall behöva utvecklas, finner förbundet det uppenbart, att lagstiftaren i fråga om hyresgäster i affärshyresförhållanden icke bör uppträda såsom ett slags förmyndare för dem, då det gäller ekonomiska uppgörelser dem emellan. Om två eller flera personer slå sig ihop om förhyrande av lokal för sin rörelse, så bör med andra ord icke deras motpart i hyresförhållandet rimligen behöva stå någon risk eller underkasta sig några olägenheter därför att kompanjonerna ha inbördes tvistigheter. Det är ett minst sagt lojalt krav, att hyresvärden skall kunna få stå helt utanför sådana tvistigheter. Redan genom den nuvarande lagstiftningen åtnjuta affärshyresgästerna ett utomordentligt starkt skydd för sina intressen. Att sådana hyresgäster dessutom skulle komma i åtnjutande av ett alldeles särskilt skydd gentemot utomstående tredje man allenast av den anledningen, att de icke kunna hålla fred inbördes, är enligt förbundets mening en orimlig tanke.»

Det vill synas att de av förbundet sålunda åberopade skälen äro övertygande. Då därtill kommer, att det centrala hyresreglerande organet uppenbarligen varit synnerligen tveksamt angående lämpligheten av lagstiftning, torde starka skäl föreligga att avvisa förslaget i förevarande del.

Annorlunda ställer sig saken då fråga är om bostadslägenhet som bebos av makar, och detta särskilt om makarna ha minderåriga barn. I dylika fall kan det under nu rådande bostadsbrist vara rimligt att göra det avsteg från normala rättsförhållanden, som förslaget innebär.

Beträffande förutsättningarna för övertaganderättens inträde synes förslaget icke, vare sig i fråga om affärslägenheter eller bostadslägenheter, innebära en skälig avvägning av intressena.

För det första bör observeras, att, på sätt framgår bland annat av departementschefens yttrande, övertaganderätt skall kunna av hyresnämnden medgivvas, även om ogulden förfallen hyra icke erlägges. Och detta skall till och med gälla affärslägenheter. Att övertaganderätt sålunda principiellt skall kunna

medgivas även då hyresrätten är förverkad har departementschefen tydligen funnit vara synnerligen betänkligt; han framhåller ju såsom önskvärt, att för hyresnämnderna understrykes vikten av synnerlig försiktighet i här åsyftade fall. Riktigare synes vara att strikt upprätthålla kravet på att en definitivt förverkad hyresrätt icke skall kunna mot hyresvärdens bestridande transformeras till en ny hyresrätt.

Vidare bör framhållas det obilliga i, att hyresvärden skall vara skyldig att hålla envar, som kan tänkas vilja framställa anspråk på lägenhetens övertagande, underkunnig om att hyresförhållandet skall upphöra. Det bör vara kompanjonens respektive makens sak att därutinnan tillse, att någon orätt icke sker. Särskilt om uppsägningen sker från hyresgästsidan ter det sig särdeles obilligt, att hyresvärden skall vara skyldig att underrätta den eller de andra kompanjonerna respektive andra maken, att uppsägning har ägt rum. Ofrånkomligen skäligen synes i varje fall vara, att för en dylik underrättelse icke skall gälla strängare regler än som gälla för uppsägning. En uppsägning kan, därest vissa former iakttagas — eftersökande, uppsägningshandlings överlämnande till husfolk, avsändande av rekommenderad skrivelse — äga rum även utan att hyresgästen anträffas. Underrättelsen om att hyresförhållandet skall upphöra skulle emellertid enligt de nu föreslagna reglerna tillställas den eller de andra kompanjonerna respektive maken *personligen*. Så länge så icke skett, skulle den tid av fjorton dagar, inom vilken framställning om övertagande skulle ingivas till hyresnämnden, icke börja löpa. Det rimligaste är att av hyresvärden icke fordras mera än som gäller beträffande framförande av meddelanden till hyresvärd eller hyresgäst enligt 42 § allmänna hyreslagen och att hyresvärden sålunda anses ha fullgjort vad på honom ankommer, då han på inrikes postanstalt avlämnat rekommenderat brev om saken för befordran till mottagarens vanliga adress.

Med återopande av vad sålunda anförts få vi anhålla,

att riksdagen vid behandlingen av förevarande proposition måtte vidtaga sådana ändringar,

att övertaganderätten icke skall gälla affärslägenheter samt att lagen icke blir tillämplig i fall, där hyresrätten förverkats, ävensom att 42 § 1 stycket allmänna hyreslagen skall äga motsvarande tillämpning å meddelande till medhyresgäst respektive make att hyresförhållandet skall upphöra.

Stockholm den 13 mars 1946.

E. A. Lindblom.

Emil Petersson.

John Björck.

Josef Hagman.

Joh. Friggeråker.

J. M. Bäckström.