

Nr 354.

Av herrar **Holmbäck** och **Petersson**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.

I propositionen nr 212 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att lagarna om hyresreglering och kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola förlängas till och med den 30 september 1949, att lägenhet, som av en eller båda makarna förhyrts till bostad för gemensamt bruk, skall vid bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad kunna tilläggas vilken av makarna som helst, varefter hyresnämnden mot hyresvärdens bestridande skall kunna förordna att den make som fått hyresrätten vid bodelningen eller skiftet skall få övertaga lägenheten, att hyresnämnden skall äga att förordna att den som slutit avtal om lägenhetsbyte med den tidigare hyresgästen skall få mot hyresvärdens bestridande övertaga lägenheten samt att lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdig, varit avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till hotell eller pensionatsrörelse, icke må utan hyresnämndens tillåtelse uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål. I nuvarande läge på hyresmarknaden torde icke invändningar böra göras mot förslaget i dess två förstnämnda punkter och i dess sista del. Med tillfredsställelse bör justitieministerns uttalande annoteras, att vid tillämpningen av hyresregleringslagen inom de landsbygdsområden, som kunna höra till en stad, i vissa fall hänsyn kan böra tagas till omständigheter, till vilka motsvarighet saknas vid lagens tillämpning inom de egentliga tätorterna. Detta uttalande torde kunna bilda utgångspunkt för en smidig tillämpning av hyresregleringslagen inom de områden i städerna, som ha landsbygdskaraktär och vilka genom lagstiftning i år i fråga om jorddelningar i vissa hänseenden förts under de för landsbygden gällande rättsreglerna. Frågan om de regler, som böra gälla om rätten till en lägenhet, som innehafvs av makar, som få hemskillnad eller äktenskapsskillnad, är både juridiskt och socialt svårbehandlad. Denna fråga har genom propositionen fått en lösning till den del den icke redan varit föremål för lagstiftning. Mot att under nuvarande förhållanden lokaler för pensionat och hotell tagas i bruk för annat ändamål, bör, såsom i propositionen föreslås, lagstiftningen inskrida.

Däremot torde berättigad kritik kunna riktas mot den i propositionen föreslagna regeln om rätt för hyresnämnden att förordna att den, som

slutit avtal med den tidigare hyresgästen om lägenhetsbyte, skall mot hyresvärdens bestridande få övertaga lägenheten.

Att redan med gällande lagstiftning — alltså med hyresvärdarnas samtycke — lägenhetsbyten i mycket betydande utsträckning äga rum visar redan en blick på de dagliga tidningarnas annonsspalter. I dessa utbudas dag efter dag ett betydande antal lägenheter till byte. För att lagstiftningen skall införa en regel att byte skall kunna få ske även utan hyresvärdens samtycke, d. v. s. att på denna viktiga punkt hyresvärderna icke längre skall äga rätt att bestämma vilka personer som skola komma in i fastigheten, torde böra anföras starka skäl — skäl, som ge vid handen att verkliga sociala missförhållanden visat sig på grundval av den gällande lagstiftningen. Propositionen nöjer sig emellertid i detta hänseende med ett allmänt påstående att det ej sällan inträffat att hyresvärderna vägrat sitt samtycke ehuru någon befogad anmärkning icke kunnat riktas mot den ifrågasatta nya kontrahenten i rättsförhållandet (s. 14, jfr s. 27). Man får ingen kännedom om några fall, i vilka hyresvärderna vägrat sitt samtycke och vilka skäl han i dessa fall haft. Det säges i propositionen att anledningen till att hyresvärderna vägrat godkänna den nya hyresgästen kan antagas i regel ha varit att hyresvärderna velat reservera lägenheten för egen eller anhörigs räkning eller önskat uthyra lägenheten till någon, som hyresvärderna velat tillgodose. Det torde då böra strykas under att dessa skäl till vägran kunna vara fullt lojala. Att underkänna dylika skäl skulle i många fall väcka berättigad irritation.

Vidare bör beaktas att införandet i lagstiftningen av en möjlighet för utomstående att mot hyresvärdens vilja genom våningsbyte komma in i en fastighet skulle ge näring åt systemet att den, som vill byta en bättre våning mot en sämre, betingar sig ekonomiska förmåner. Han torde ha större möjligheter därtill än hyresvärderna, enär denne icke kan tvinga honom att flytta. I detta sammanhang torde kunna anmärkas att, som överståthållarämbetet framhåller (propositionen s. 22), det icke är säkert att man genom systemet med lägenhetsbyten alltid når ett bättre utnyttjande av lägenheterna.

En ytterligare anledning till betänksamhet mot den nya lagstiftningen är att den saknar stadgande, som skyddar hyresvärderna därest det visar sig, att den, som genom hyresnämndens beslut erhåller lägenheten, icke är solvent för hyran. En dylik bestämmelse synes emellertid vara naturlig, då hyresvärderna icke själv får pröva den nya hyresgästen och alltså icke t. ex. kan fordra borgen.

För att undanröja eller neutralisera de olägenheter, som den nya lagstiftningen skulle innebära, har nu visserligen propositionen föreslagit att hyresnämndens rätt att bestämma att våningsbyte skall få äga rum mot hyresvärdens vilja skall vara betingad av att hyresvärdens vägran finnes vara

obillig och av att vägande skäl tala för bytet. Justitieministern har också i sin motivering för de föreslagna reglerna gjort uttalanden i restriktiv riktning (propositionen s. 29—30). Det torde emellertid böra observeras att redan i den promemoria, som ligger till grund för lagförslaget, uttalades att endast om hyresvärdens vägran kunde anses som obillig hyresnämnden skulle kunna mot hyresvärdens vägran fastställa en överlåtelse, som hade sin grund i ett våningsbyte. Trots detta avstyrktes förslaget i denna del av hyresrådets majoritet, av överståthållarämbetet och av den ena av de två länsstyrelser, som hade att yttra sig, nämligen länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län. Den samlade auktoriteten hos dessa tre myndigheter är uppenbarligen mycket stor; särskilt kan understrykas att alltså Konungens befallningshavande i rikets två största städer ställt sig avvisande till förslaget. Vidare har förslaget avstyrkts av två av de tre hovrätter, som yttrat sig, samt av tre av byråcheferna inom socialstyrelsen. Det måste ytterligare strykas under, att även om samtliga hyresnämnder i riket skulle tillämpa de nya bestämmelserna mycket restriktivt — i vilket fall deras praktiska nytta för dem som önska våningsbyten blir mycket liten — bestämmelserna alltid måste ge anledning till att frågor om våningsbyten dragas inför hyresnämnderna. Det kommer då att inträffa fall, i vilka man under kanske avsevärd tid står i ovisshet om vilken som kommer att få rätt till en lägenhet. Ett dylikt osäkerhetstillstånd innebär i sig en väsentlig olägenhet.

Det riktiga torde därför vara att Kungl. Maj:ts proposition nr 212 bör bifallas i övrigt men att de bestämmelser böra falla bort som ge hyresnämnden rätt att bestämma att överlåtelse av lägenhet skall kunna få äga rum trots hyresvärdens vägran att godkänna överlåtelsen. De omarbetningar av lagtexten, som då böra äga rum, äro följande. I ingressen böra orden »dels att i lagen skall införas en ny paragraf, betecknad 8 b, av nedan angiven lydelse» borttagas. 8 b § bör i dess helhet utgå, och i 20 § tredje stycket böra orden »utom i ärende som avses i 8 b §» falla bort.

Med stöd av vad nu angivits hemställas,

att riksdagen ville, med bifall i övrigt till Kungl. Maj:ts proposition nr 212, utesluta den däri föreslagna regeln om rätt för hyresnämnden att förordna att överlåtelse av lägenhet skall äga rum trots att hyresvärdens vägrar att samtycka till överlåtelsen.

Stockholm den 4 maj 1948.

Å. Holmbäck.

Emil Petersson.