

Nr 501

Av herr **Lindblom m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändrad lydelse av 1 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.*, så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.

Enligt 7 § hyresregleringslagen kan hyresnämnd på framställning av hyresgäst förklara en uppsägning ogiltig om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Motsvarande bestämmelse finnes i 8 § beträffande s. k. tidsbestämda hyresavtal. Tillämpningen av dessa regler om tvångsförlängning av hyresförhållanden har kommit att medföra avsevärda praktiska olägenheter, särskilt på senare tid i fråga om uppsägningar i rivningsfastigheter i samband med sanering.

I förarbetena till hyresregleringslagen ha anförts vissa synpunkter, som borde beaktas vid den avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, som skall företagas i uppsägningsmål av de hyresreglerande myndigheterna. I fråga om uppsägningar för sanering uttalas emellertid i propositionen (nr 301/1942 sid. 76) endast följande: "Sker uppsägning för att möjliggöra ombyggnad eller nybyggnad, bör särskilt beaktas, om antalet lägenheter kommer att ökas genom åtgärden." Uttalandet är visserligen tämligen vagt men det torde dock vara ett uttryck för den uppfattningen, att en intresseavvägning borde utfalla till hyresvärdens fördel, om nybyggnaden kom att medföra ett tillskott av lägenheter. Ehuru den rivning och nybyggnad som kommit till stånd under senare år så gott som undantagslöst medfört en utökning av lägenhetsbeståndet, ha de hyresreglerande myndigheterna i de i detta sammanhang behandlade uppsägningsmålen knappast tillmätt detta förhållande någon betydelse vid sin prövning av uppsägningarnas giltighet. Hyresrådet har i sin praxis varit mycket generös i fråga om ogiltigförklaring av dylika uppsägningar såvida hyresvärderna inte kunnat ställa en annan i stort sett likvärdig lägenhet till hyresgästens förfogande. Som exempel på hyresrådets praxis i detta avseende må följande anföras.

När det gäller uppsägningar av lokalinnehavare i rivningsfastigheter följer hyresrådet regelmässigt principerna från ett avgörande den 18 november 1953 (Dnr 3 B 384) i ett mål mellan ett sanerande fastighetsaktiebolag och dettas hyresgäster. I hyresrådets utslag yttras bl. a. följande:

Av ett mellan staden och bolaget den 10 juni 1952 träffat avtal framgår att bebyggelsen enligt denna stadsplan är avsedd att, efter rivning av bl. a.

nu ifrågavarande fastighet, vara genomförd senast den 1 oktober 1956 och att därvid den i stadsplanen omlagda gatumarken skall vara av staden iordningställd och gatorna i deras förändrade sträckning upplåtna till allmänt begagnande.

Det är uppenbart, att dessa åtgärder — inte minst för staden — äro av så stor vikt, att deras genomförande icke bör fördröjas, då det därför erforderliga rivningsarbetet efter vederbörligt tillstånd skall utföras.

Vid avgörandet av frågan om nu förevarande uppsägningar skola anses obilliga eller ej måste emellertid mot den betydelse, som, enligt vad nyss sagts, åtgärdernas genomförande har för bolaget och staden, vägas hyresgästernas intresse av att icke nödgas nedlägga de av dem i fastigheten drivna affärsrörelserna.

Detta hyresgästernas intresse får — även med beaktande av att de sedan flera år tillbaka haft anledning räkna med att sådan ändring av stadsplanen kunde komma att genomföras, som skulle medföra rivning av fastigheten — anses hava sådan styrka, att uppsägningarna vid ifrågavarande avvägning kunna anses billiga allenast under förutsättning att hyresgästerna *dels* beredas tillfälle att i nybyggnaden eller — därest nödig hänsyn till bolagets planer i övrigt rörande dispositionen av denna byggnad lägger hinder i vägen därför — i annan fastighet förhyra lägenhet, varmed de skäligen böra åtnöjas, *dels* under tiden från avflyttningen till dess sådan annan lägenhet kan tillhandahållas erhålla lägenheter, som med hänsyn till upplåtelsens tillfälliga karaktär måste anses kunna nyttjas för samma ändamål som det, varför av dem nu innehavda lägenheter upplåtits.

Hyresgästs yrkande att hyresvärden skall erbjuda — förutom annan godtagbar lägenhet — bostad i nybyggnaden har i regel icke godtagits när det gällt bostadslägenheter (se exempelvis Dnr 4 B 472). Det vill emellertid synas som om praxis på senare tid undergått en viss skärpning. Som exempel härå kan anföras hyresrådets utslag den 13 december 1956 (Dnr 6 D 1114 och 6 D 1233). Förhållandena voro i detta mål följande. Hyresvärden ämnade riva en saneringsmogen byggnad och i dess ställe låta uppföra ett synnerligen stort byggnadskomplex, innehållande affärslokaler och bostadslägenheter. En hyresgäst som bebodde en bostadslägenhet om sex rum, hembiträdesrum och kök m. m. omfattande omkring 230 kvadratmeter hade uppsagts och av hyresvärden i utbyte erbjudits att förhyra en bostadslägenhet om fyra rum, hembiträdesrum och kök m. m. omfattande omkring 106 kvadratmeter i en nyuppförd byggnad. Sedan hyresnämnden enhälligt godkänt uppsägningen besvarade sig hyresgästen hos hyresrådet, som i sitt utslag upphävde nämndens beslut och yttrade, att den hyresgästen erbjudna lägenheten med hänsyn till gästens familjeförhållanden icke var av sådan beskaffenhet, att han skäligen borde vara skyldig att låta sig åtnöjas med den utan rätt för honom att förhyra lägenhet i den av hyresvärden planerade nybyggnaden. Hyresrådet beslöt därför att hyresvärden *antingen* skulle lämna hyresgästen tillfälle att teckna hyreskontrakt å lägenheten

i den planerade nybyggnaden och därvid jämväl erbjuda honom annan lägenhet under byggnadstiden *eller ock* erbjuda honom att förhyra sådan lägenhet varmed han skäligen bör åtnöjas utan rätt att förhyra lägenhet i nybyggnaden.

Det torde vara uppenbart att en praxis av ovan angivet slag måste ha en ytterst hämmande inverkan på saneringsverksamheten. Den sanerande företagaren måste räkna med att en utrymning av den äldre fastigheten blir en ytterst långdragen och oviss process på ett par tre år. Ofta kan en eller ett par hyresgäster under avsevärd tid försena ett stort byggnadsprojekt. Under tiden stå övriga lägenheter tomma eftersom byggherren med hänsyn till uppsägningsskyddet inte vågar låta någon bebo lägenheterna ens tillfälligtvis. Även om praxis beträffande sådana hyresförhållanden då vederbörande hyresgäst vid inflyttningen upplysts om upplåtelsens tillfälliga karaktär i princip godkänner uppsägningen, föreligger alltid ett osäkerhetstillstånd och risk för att de hyresreglerande myndigheterna skola ge ett längre eller kortare anstånd med avflyttningen, vilket helt kan spolia det planerade arbetet. Praxis har således utan tvekan kommit att medföra, att lägenhetsbristen skärpts genom att ett stort antal lägenheter ofta måste stå outhyrda under avsevärd tid. Den har dessutom medfört en icke obetydlig misshushållning med kapital. De fastigheter det här är fråga om fordra regelmässigt en avsevärd kapitalinsats, som på detta sätt under flera år blir oräntabel.

De olägenheter som uppstått till följd av rättspraxis på området ha påtalats i olika sammanhang. Även i betänkandet i saneringsfrågan (SOU 1954: 31 sid. 137 o. f.) har förhållandet observerats och kommenterats på följande sätt:

Med hänsyn till att hyresnämndernas praxis vid bedömningen av dylika ärenden torde vara tämligen skiftande, vill vi i anslutning till vad här refererats understryka vikten av att det ofta mycket stora samhällsintresse som talar för sanering vederbörligen beaktas och att en någorlunda likformig praxis utbildas. Hyresnämnderna bör enligt vår mening, utan att åsidosätta de uppsagda hyresgästernas skäligena anspråk på en godtagbar lösning av sin bostads- eller lokalfråga, kunna ge avkall på alltför strikta krav på ersättningslägenhetens "likvärdighet".

Hyresregleringskommittén har i sitt betänkande IV (SOU 1955: 35 sid. 58) instämt i dessa synpunkter.

Som redan anförts ha intressekollisioner av ovan berörd natur föga uppmärksamrats vid antagandet av hyresregleringslagen, vilket torde ha sin naturliga förklaring däri, att saneringsfrågan icke vid den tiden hade nämnvärd aktualitet och att man från början icke räknat med att denna reglering skulle bli så långvarig. Förhållandena äro numera helt annor-

lunda. I de flesta städer planeras en nydaning av bebyggelsen, och i många orter är en sanering redan i gång. Uppsägningsskyddets tillämpning i de hyresreglerande myndigheternas praxis har emellertid kommit att hämma utvecklingen. Det bör i detta sammanhang även uppmärksammas, att möjligheterna för hyresvärderna att ställa "likvärdig" lägenhet till hyresgästens förfogande minskas allteftersom saneringen fortskrider och det äldre fastighetsbeståndet försvinner. Kravet på likvärdighet blir så småningom omöjligt att uppfylla.

Av det ovan sagda torde framgå, att viss ändring i praxis måste komma till stånd, om man icke skall dels förhindra en nödvändig sanering av städernas centrala delar, dels onödigtvis öka bostadsbristen genom att lägenheter stå outhyrda under lång tid, dels ock fördyra byggnadskostnaderna genom kapitalförluster under en långvarig utrymningstid.

Att finna en fullt allmängiltig lösning på detta problem torde icke vara möjligt så länge uppsägningsskyddet existerar, men en uppmjukning av rättstillämpningen i dessa speciella fall borde kunna åstadkommas.

Vad angår de tillståndsgivande myndigheterna har den lättnaden inträtt att generellt byggnadstillstånd för byggnadsarbeten å flerfamiljshus meddelats från och med 1 januari 1957. Särskilt igångsättningstillstånd måste emellertid meddelas av länsarbetsnämnden innan arbetet får påbörjas. När det gäller igångsättningstillstånd för rivningsarbeten har vidare arbetsmarknadsstyrelsen i ett cirkulärmeddelande till länsarbetsnämnderna (nr 6/56) upphävt den tidigare gällande föreskriften att rivningstillstånd inte fick meddelas förrän byggnaden i fråga var eller kunde visas bliva fri från hyresgäster. Rivningstillstånd, som enligt samma meddelande inte bör tidsbegränsas, lämnas således numera oberoende av hyresförhållandena i fastigheten. Eftersom rivningsarbetena dock inte kunna komma till utförande förrän fastigheten utrymts har tyngdpunkten i dessa avgöranden kommit att åvila de hyresreglerande myndigheterna. Det är därför av största vikt, att en uppmjukning kommer till stånd i dessa myndigheters praxis. Det borde vidare ankomma på vederbörande kommunala myndighet att tillse, att erforderligt antal lägenheter stå till förfogande för att möjliggöra sådana saneringsprojekt, som kunna sägas utgöra ett allmänt intresse, därvid samma regler givetvis borde gälla för olika former av byggnadsföretag.

Den fråga som här berörts har i dagens läge i ett stort antal städer så stor betydelse, att den icke gärna kan undanskjutas utan måste på ett eller annat sätt lösas. Då det förefaller troligt, att den skulle kunna lösas genom en ändring av praxis synes det lämpligast att genom justitiedepartementets försorg utfärdas sådana direktiv, vilka kunna leda till ett lättare genomförande av städernas sanering.

Med hänvisning till ovanstående hemställes,

att riksdagen vid sin behandling av proposition nr 154 angående förlängning av hyresregleringslagen m. m. måtte hemställa hos Kungl. Maj:t om utfärdande av sådana tilllämpningsföreskrifter till de hyresreglerande myndigheterna att genomförande av ovan omförmälda saneringsföretag i möjligaste mån underlättas.

Stockholm den 12 april 1957

E. A. Lindblom

Einar Eriksson

Ebon Andersson

G. Elofsson
i Vä

Gunnar Edström

Axel E. Svensson