

## Nr 277

Av herr Rimmerfors, *angående bostadsförhållandena i Sverige för i utlandet tjänstgörande svenska medborgare.*

Med nuvarande läge på bostadsmarknaden kan förflyttningar mellan olika arbets- och uppehållsorter inom landet skapa ytterst svårartade problem. Om möjligt ännu svårare blir situationen för den som på grund av sin arbetsuppgift är hänvisad till att under längre eller kortare tider vistas utomlands. Detta är fallet för svenska medborgare som i egenskap av affärsmän, missionärer eller u-landsexperter har att mer eller mindre fullständigt upplösa sina hem i Sverige för att under ett antal år fullgöra en uppgift i ett annat land. De flesta av dem betraktas i lagens mening såsom bosatta i Sverige, eftersom de oftast är mantalsskrivna i sin svenska hemkommun. Sin bostad måste de emellertid på ena eller andra sättet avhända sig. Det kan gälla en förhyrd lägenhet som överlåtes till annan hyresgäst eller det kan gälla en egen villa eller annan fastighet som uthyres under ägarens utlandsvistelse.

Vid hemkomsten står han vanligen utan bostad. Hur mycket han än har garderat sig genom särskilda hyresavtal med den person som övertar hans lägenhet händer det att han står rättslös när det gäller att återfå sin hyresrätt. Detta kan vara fallet även om fastigheten är hans egen.

Uppenbart är att detta vållar speciella svårigheter för de kategorier som ovan nämnts. Utom det att nya försök att vid hemkomsten lösa bostadsfrågan kan medföra stora ekonomiska förluster händer det att man blir helt utestängd från ort där man tidigare bott och där man helst skulle vilja ordna sina barns skolgång osv.

Denna fråga har diskuterats också inom styrelsen för NIB (nämnden för internationellt bistånd). Det har visat sig vara förenat med avsevärda svårigheter att få loss verkligt önskvärda experter för tjänstgöring utomlands under exempelvis två eller tre år, med tanke på komplikationerna vid återkomsten. Bostadsfrågan är visserligen inte i det sammanhanget det enda bekymret, men den spelar en viss roll. Anser man sig ha råd därtill kan man naturligtvis behålla sin svenska bostad under utlandsåren. Utom det att detta innebär en betydande merutgift skulle också en smidigare anordning på hyresmarknaden frigöra motsvarande lägenhet för en annan hyresgäst under motsvarande tid.

Enligt nu gällande lagstiftning måste givetvis först och främst en uppgörelse träffas med hyresvärden. Skulle överlåtelse ha skett utan värdens hörande förverkas hyresrätten, såvitt hyresvärden uppsäger avtalet inom

en månad från den tid då han fått kännedom om överlåtelsen. Sker icke sådan uppsägelse inom en månad behåller hyresgästen sin hyresrätt. Av nyttjanderättslagen 3 kap. framgår också att om hyresvärden så medgiver kan hyresgästen överlåta hyresrätten till annan. Så långt brukar allt löpa friktionsfritt.

Svårare blir det understundom när utlandssvensken kommer hem i hopp om att få återta sin lägenhet. Vederbörande åberopar då sin överenskommelse med hyresvärden om rätt att för viss tid hyra ut lägenheten och sin överenskommelse med den tillfällige hyresgästen att denne skall utflytta. Det händer att denne vägrar att flytta, trots ingången överenskommelse. Det förefaller som om 1956 års lag om rätt till nytt hyresavtal här skulle ge den tillfällige hyresgästen rätt att stanna. Mot såväl hyresvärdens som lägenhetsinnehavarens vilja kan den tillfällige hyresgästen få hyresrätten förlängd. Enda hindret synes vara om "den tillfällige hyresgästens behov av lägenheten är ringa". Då medger paragraf 1 i 1956 års lag om rätt i vissa fall till nytt hyresavtal att den gamle hyresgästen kan tillerkännas rätten till sin lägenhet. I dagens bostadsmarknadsläge lär det inte vara lätt att finna någon vars behov av den lägenhet han bebor är ringa. Enligt lagen finns det visserligen en annan möjlig motivering till att den tidigare lägenhetsinnehavaren skulle få sin lägenhet tillbaka. Det är att det "inte kan anses strida mot god sed i hyresförhållande att hyresvärden uppsäger den tillfällige hyresgästen till avflyttning". Den senare bestämmelsen skulle möjligen kunna tolkas till den utlandsanställdes förmån, men det har utbildats en praxis som tolkar även den bestämmelsen restriktivt. Det anses som regel strida mot god sed i hyresförhållanden att uppsäga en tillfällig hyresgäst. Lagen om rätt till nytt hyresavtal är dock tillämplig endast på hyresförhållandena i flerfamiljshus. I de fall där hyresregleringslagen är tillämplig synes förhållandena delvis vara annorlunda, eftersom lagens tillämpningsområde inte är begränsat till bostadsförhållandena i flerfamiljshus.

I bostad med änganderätt innehar hyresgästen själv ställningen som hyresvärd. Om han tar in en tillfällig hyresgäst under sin utlandstjänstgöring, förefaller det sannolikt att han vid hemkosten kan tvingas att skaffa sig ny bostad och låta den tillfällige hyresgästen bo kvar. Detta under förutsättning att en uppsägning kan betraktas som obillig eller stridande mot god sed. Man får heller inte bortse ifrån att läget kan vara utomordentligt ömmande också för den tillfällige hyresgästen.

Enbart de exempel som anförts härovan visar att problemet är komplicerat. Man kan ifrågasätta om det inte vore möjligt att genom exempelvis bostadsförmedlingen garantera den utlandsanställda någon form av hyresrätt. Om han vid avresan från riket antingen i sin egenskap av egen hyresvärd eller i samråd med hyresvärden överlämnar hyresrätten till sin lägen-

het till bostadsförmedlingsorganet, skulle han vid återkomsten ha rätt att utan väntetid i bostadskön antingen återfå sin gamla lägenhet eller anvisas en annan likvärdig. Om han önskade återfå sin gamla lägenhet skulle garantien betyda att den tillfällige hyresgästen omedelbart bereddes möjlighet att avflytta till annan lägenhet. Vinsten vore då att bostadsmarknaden under några år haft tillgång till en bostadslägenhet som måhända annars stått tom. Vinsten för lägenhetens innehavare skulle främst bestå i ökad trygghet att verkligen ha en bostad att komma till efter utlandstjänstgöringen.

Problemet kommer att få ökad räckvidd allteftersom u-landsinsatserna ökar. Kunde trygghet skapas på bland annat bostadsområdet, skulle det otvivelaktigt vara lättare för intresserade och lämpliga personer att göra en relativt kortfristig men icke desto mindre betydelsefull insats på detta viktiga fält.

Med hänsyn till problemets svårighetsgrad torde det inte vara möjligt att omedelbart föreslå de ändringar inom hyreslagstiftningen som eliminerar de negativa biverkningarna av nuvarande bestämmelser. Saken förtjänar emellertid att utredas.

Med hänsyn till vad ovan anförts föreslår jag,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning och förslag till sådana ändringar av hyreslagstiftningen, att bostadsförhållandena underlättas för i utlandet tjänstgörande svenska medborgare vid återvändandet till hemlandet.

Stockholm den 23 januari 1964

*Einar Rimmerfors*