

Nr 97.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen 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.; given Stockholms slott den 22 februari 1946.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

GUSTAF.

Herman Zetterberg.

F ö r s l a g

till

L a g**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.**

Härigenom förordnas, dels att i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall införas en ny paragraf, betecknad 8 a §, av nedan angiven lydelse, dels att rubriken före 7 § skall lyda på sätt framgår av det följande, dels ock att lagen, vilken enligt lag den 23 mars 1945 (nr 67) gäller till och med den 30 september 1946,¹ i sålunda ändrat skick skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1947.

Om förlängning av hyresavtal m. m.

8 a §.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådant övertagande av lägenheten skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga lägenhet, som av andra maken är förhyrd till bostad, och bor den förre själv i lägenheten, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten.

Framställning varom ovan sägs skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökan- den, att hyresförhållandet skall upphöra.

Denna lag träder i kraft den 1 april 1946.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1946 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1946, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 15 april 1946 eller, om hyresvärden

¹ Senaste lydelsen av lagen, se SFS 1945: 798.

icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 april 1946 lämnat meddelande som i 8 a § tredje stycket sägs, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 april 1946. Förordnande varom i nämnda paragraf sägs må icke meddelas, om hyresförhållandet upphört före den 1 april 1946.

Där Konungen meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de i nästföregående stycke angivna tidpunkterna skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

F ö r s l a g

till

L a g

**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om
kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 23 mars 1945 (nr 68) gäller till och med den 30 september 1946,¹ skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1947.

¹ Senaste lydelsen, se SFS 1945: 797.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementetsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 15 februari 1946.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, SKÖLD, QUENSEL, GJÖRES, ERLANDER, DANIELSON, VOUGT, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Efter gemensam beredning med chefen för finansdepartementet och t. f. chefen för socialdepartementet, statsrådet Mossberg, anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, fråga om *fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Föredraganden anför följande.

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Såsom ett komplement härtill har i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen) genomförts reglering av lägenhetsförvärv, som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äga tillämpning i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal vid 1942 års ingång uppgick till minst 2 000, samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i åtskilliga mindre orter. Regleringsåtgärderna handhavas närmast av kommunala hyresnämnder. Dessas beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hithörande frågor.

Nämnda lagar gällde ursprungligen till och med den 30 september 1943 och ha sedermera, med vissa ändringar, erhållit förlängd giltighet, senast till och med den 30 september 1946 genom lagar den 23 mars 1945 (nr 67 och 68). Genom lagar den 14 december 1945 (nr 797 och 798) ha vissa ytterligare ändringar vidtagits i de båda ifrågavarande lagarna.

Den nu angivna lagstiftningen har tillkommit på grund av den bostadsbrist och därmed sammanhängande risk för hyresstegring, som orsakats av den otillräckliga byggnadsproduktionen under krigsåren. I 326 orter, för vilka statistiska uppgifter om bostadsproduktionen föreligga, tillkommo i genomsnitt under tioårsperioden 1935—1944 årligen tillhoppa 27 540 nya bostadslägenheter. År 1939, då byggnadsverksamheten nådde sin höjdpunkt,

uppgick antalet till 40 815. Till följd av krigsförhållandena sjönk produktionen till 18 578 lägenheter år 1940 och 11 634 år 1941. Under de tre därpå följande åren skedde en betydande återhämtning. Sålunda utgjorde antalet nytillkomna lägenheter 20 046 under år 1942, 28 335 under år 1943 samt 34 822 under år 1944. För år 1945 är statistiken ännu ej i sin helhet färdigställd.

Statistik över bostadsproduktionen under år 1945 finnes sålunda för närvarande tillgänglig allenast i preliminärt skick och avser endast vissa städer och stadsliknande samhällen. Enligt denna statistik har antalet under år 1945 tillkomna lägenheter i 33 städer med över 10 000 invånare beräknats till omkring 23 700. Under åren 1939—1944 tillkommo i samma städer respektive 30 849, 14 859, 8 569, 13 915, 20 177 och 23 319 lägenheter. För 15 av de 18 största städerna — där invånarantalet översteg 30 000 — uppgick antalet tillkomna lägenheter under åren 1939—1945 till respektive 29 779, 13 313, 6 682, 10 290, 15 093, 17 710 och 18 168.

Byggnadsnämndernas uppgifter om pågående byggen giva vid handen, att bostadsbyggandet i flertalet städer med över 30 000 invånare bedrivits i större omfattning år 1945 än under närmast föregående år. I den mån minskning förekommit har denna varit obetydlig. Statistiken över beviljade byggnadslov, som i viss mån belyser omfattningen av byggnadsföretagarnas planer, utvisar för ifrågavarande städer att antalet beviljade byggnadslov varit ungefär lika stort under de båda åren.

Hyresrådet har i skrivelse den 11 december 1945 hemställt, att hyresregleringslagen och kontrollagen måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1947, därvid hyresrådet tillika förklarat, att hyresrådet icke funnit skäl att föreslå någon ändring i de båda lagarna.

Över hyresrådets framställning ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, statens byggnadslånebyrå, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund.

I samband med behandlingen av hyresrådets framställning har inom justitiedepartementet utarbetats en promemoria om rätt i vissa fall att övertaga hyresrätt, innehållande förslag till bestämmelser om utvidgning av det enligt hyresregleringslagen gällande uppsägningsskyddet till förmån för den, som förhyr lägenhet tillsammans med annan, ävensom för äkta make med avseende å lägenhet, som förhyres av andra maken.

Över promemorian ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, statens hyresråd, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund.

Frågan om lagstiftningens fortsatta giltighet.

Hyresrådet har i sin framställning uttalat, att, ehuru man kunde förvänta att bostadsproduktionen, i vilken under de senaste åren inträtt viss stegring, jämväl i fortsättningen komme att öka, det för hyresrådet stode klart, att ökningen icke kunde komma att fortgå i så snabb takt, att den rådande bostadsbristen — som enligt vad hyresrådet i sin verksamhet kunnat iakttaga

vore synnerligen betydande — i allt väsentligt kunde vara hävd vid utgången av lagstiftningens nuvarande giltighetstid eller inom den närmaste tiden därefter. Under sådana förhållanden ansåge hyresrådet det icke böra ifrågakomma att bringa lagstiftningen till upphörande redan då dess nuvarande giltighetstid utlöpte.

Socialstyrelsen har tillstyrkt hyresrådets framställning och därvid uttalat att, såvitt socialstyrelsen kunde bedöma, hyresrådets uppfattning att den rådande bostadsbristen icke komme att vara hävd intill utgången av hyresregleringslagstiftningens nuvarande giltighetstid eller under den närmaste tiden därefter, otvivelaktigt vore riktig. Av styrelsen sammanställda uppgifter om bostadsmarknadens allmänna utveckling i rikets städer vid oktoberflyttningarna syntes avgjort peka i denna riktning. En jämförelse mellan nämnda uppgifter för oktober 1945 och motsvarande uppgifter närmast föregående år tydde i stort sett snarast på en viss tendens till skärpning av bostadsbristen. Situationen på bostadsmarknaden kunde sålunda enligt socialstyrelsens mening ännu icke sägas ha aktualiserat frågan om en avveckling av hyresregleringen. Styrelsen hade därmed icke frångått den mening som styrelsen tidigare uttalat, nämligen att hyresregleringen borde avvecklas när förutsättningarna härför visade sig vara för handen.

Jämväl *statens byggnadslånebyrå* har tillstyrkt framställningen och därvid anført, att bostadsbristen i rikets tätorter syntes ha en sådan omfattning, att bristen icke kunde avvecklas under de närmaste två åren.

Sveriges fastighetsägareförbund har som ett obestriddligt faktum framhållit hyresregleringslagens hämmande inverkan på nybyggnadsverksamheten. Skulle den enskilda företagsamheten kunna stimuleras att delta i en livlig byggnadsproduktion, måste också statens tvångsingripande åtgärder på detta område mildras och så småningom avvecklas. Även för det bestående fastighetsbeståndet utövade hyresregleringslagen och framför allt dess nuvarande tillämpning en inverkan, som i längden måste bli till stort men för alla parter. Det eftersättande av fastigheternas underhåll, som hyresstoppet medfört och som pågått i flera år, kunde icke ytterligare få fortgå. De sålunda anförda olägenheterna skulle till en icke oväsentlig del ha eliminerats, om fastighetsägarna kommit i åtnjutande av generell hyreshöjning, något som emellertid icke blivit fallet, oaktat verkställda undersökningar av omkostnaderna för fastighetsförvaltning under krigsåren klart visat att en icke obetydlig stegring av dessa omkostnader förelåge. Ehuru förbundet, trots vad sålunda anförts, icke funne sig böra direkt avstyrka framställningen om hyresregleringslagens förlängning ytterligare ett år, ville förbundet med skärpa framhålla vikten av lagens snabba avveckling samt att i allt fall sådana modifieringar i lagens tillämpning företoges av hyresrådet, att lagens avveckling förbereddes. I sistnämnda hänseende har förbundet särskilt fäst uppmärksamheten på det i 7 § hyresregleringslagen förekommande stadgandet att en av hyresvärden gjord uppsägning kan förklaras ogiltig, om uppsägningen befinnes obillig. Tolkningen av detta begrepp hade medfört, att hyresmarknaden för närvarande måste anses fastlåst. Förbundet anför vidare härom:

Någon omflyttning i större omfattning förekommer icke. Härigenom har den hyressökande allmänheten kommit att uppdelas i två kategorier, nämligen å ena sidan de som äro i besittning av lägenheter och å andra sidan de vilkas bostadsbehov icke kunnat tillgodoses. I den senare kategorien återfinnes största delen av de familjebildande årsklasserna. Konsekvenserna härav äro till uppenbara olägenheter. Det synes också vara klart, att i samma mån som bostadstillskottet ökas, behovet för de nuvarande hyresgästerna av det extrema rättsskydd, de för närvarande åtnjuta, minskas. En efter hand ökad omflyttning skulle innebära en riktigare fördelning av det nuvarande bostadsbeståndet och samtidigt medföra en gynnsam inverkan på hyresmarknaden. Förbundet får därför hemställa, att Kungl. Maj:t ville taga under övervägande att lämna sådana direktiv till statens hyresråd att hyresregleringslagens 7 § blir föremål för sådan tolkning från rådets och hyresnämndernas sida att omflyttning inom bostadsbeståndet möjliggöres.

Hyresgästernas riksförbund har yttrat:

Den bostadsknapphet, som orsakats av produktionskrisen inom byggnadsverksamheten, har enligt vad förbundet kunnat konstatera ytterligare accentuerats under år 1945. Verkställda offentliga utredningar och prognoser giva vid handen att någon avsevärd förbättring icke kan förväntas under nu löpande år och det synes förbundet vara skäl antaga att icke ens under år 1947 kan produceras bostadslägenheter i sådan utsträckning att hyresregleringslagstiftningen skulle kunna bringas till upphörande utan fara för de missbruk och menliga verkningar i övrigt som man genom denna lagstiftning velat förhindra. Något hinder bör därför icke möta att redan nu giva ifrågavarande lagar förlängd giltighet till och med den 30 september 1948 och vill förbundet förorda en sådan tvåårig förlängning, som till skillnad från ettårig förlängning medför icke oväsentliga och praktiska fördelar särskilt i vad avser hyresnämndernas och hyresrådets behandling av uppsägningsärenden.

Departementschefen.

De inledningsvis lämnade uppgifterna om byggnadsproduktionen giva vid handen, att nya bostadslägenheter under de senaste åren tillkommit i större omfattning än under de tidigare krisåren. Emellertid är ökningen av bostadsproduktionen icke så stor, att den kunnat avhjälpa den uppkomna bostadsbristen. Denna kan icke antagas komma att bli undanröjd under det närmaste året efter det hyresregleringslagens och kontrollagens nuvarande giltighetstid utgått. Enighet synes också råda om att lagarna böra förlängas åtminstone för ett år. Hyresgästernas riksförbund har förordat en förlängning på två år. Tillräckliga skäl för bifall till sistnämnda framställning synas dock icke föreligga. Jag anser mig under dessa omständigheter böra föreslå, att lagarnas giltighetstid förlänges till och med den 30 september 1947.

Sveriges fastighetsägareförbunds hemställan om utfärdande av direktiv i visst hänseende beträffande hyresregleringslagens tolkning såsom förberedelse till lagstiftningens avveckling anser jag mig icke böra biträda.

I likhet med vad som stadgats vid föregående förlängningar av hyresregleringslagen torde genom en övergångsbestämmelse böra öppnas möjlighet för hyresgäst, vars kontrakt redan före den 1 april 1946 blivit uppsagt till upphörande efter den 30 september 1946, att få uppsägningen prövad efter förlängningslagens tillkomst. Framställning härom torde böra göras senast den

15 april 1946 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Frågan om rätt i vissa fall att övertaga hyresrätt.

Såsom tidigare nämnts har i en inom justitiedepartementet upprättad promemoria föreslagits en utvidgning av det enligt hyresregleringslagen gällande uppsägningsskyddet till förmån för den som förhyr lägenhet tillsammans med annan ävensom för äkta make med avseende å lägenhet som förhyres av andra maken.

Enligt hyresregleringslagen kan under vissa förutsättningar tvångsförlängning av hyresavtal äga rum. I 7 § stadgas sålunda, att om hyresvärd utan att hyresrätten är förverkad uppsagt hyresavtal, hyresnämnden på framställning av hyresgästen äger förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden äger också, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra som hyresvärden enligt lagen äger betinga sig och på de villkor i övrigt som finnas skäligen. Framställning om ogiltigförklaring skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande. Hyresavtal, som slutits för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, kunna enligt 8 § under liknande förutsättningar förlängas av hyresnämnden. Framställning härom skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden vägrat hyresgästen förlängning av avtalet.

I promemorian erinras till en början om att det ganska ofta förekomme, att en lägenhet förhyrdes av två eller flera personer gemensamt. Ett praktiskt fall vore, att äkta makar gemensamt tecknade sig som hyresgäster å ett och samma kontrakt. Vanligt vore även, att kontor förhyrdes gemensamt av två eller flera personer. Om de situationer, som därvid kunna uppkomma, anföres i promemorian:

Då sålunda å hyresgästsidan äro flera personer, torde för förfogande över hyresrätten i princip krävas samtliga hyresgästers medverkan. En av hyresgästerna är således icke berättigad att å samtliga hyresgästers vägnar uppsäga hyresavtalet till upphörande i förtid. Detta skulle nämligen innebära, att han skulle kunna avhända den eller de andra den gemensamma tillgång som hyresrätten utgör. Däremot torde, om underlåtenhet att verkställa uppsägningen enligt kontraktet skali föranleda att hyrestiden förlänges, en uppsägning som gjorts av någon av hyresgästerna medföra hyresrättens upphörande, oaktat den eller de övriga ha underlåtit att för sin del uppsäga avtalet. En bestämmelse i kontraktet av innebörd, att hyrestiden skall anses förlängd om uppsägning ej sker, anses nämligen utgå från att underlåtenhet att verkställa uppsägning innebär en tyst överenskommelse om att avtalet skall fortfarande gälla på oförändrade villkor. En sådan överenskommelse kan tydligen icke anses vara för handen, om en av hyresgästerna genom uppsägning givit till känna att han ej önskar förlängning.

Av den tankegång som nu utvecklats torde följa, att en framställning om tvångsförlängning enligt 7 eller 8 § hyresregleringslagen, som göres av en av

hyresgästerna, icke kan komma under bedömande. Framställningen måste sålunda biträdas av samtliga hyresgäster, om ej den som gör framställningen intager en sådan ställning att han kan anses företräda jämväl de andra.

Nu angivna förhållanden kunna tydligen medföra, att den eller de av hyresgästerna som önska kvarbo i lägenheten icke få det skydd mot att skiljas från densamma som hyresregleringslagen avser att giva. Den av hyresgästerna som icke har intresse av hyresrättens bestånd kan ju genom en vägran att biträda en framställning om tvångsförlängning förorsaka, att hyresförhållandet upphör och därmed att även övriga hyresgäster skiljas från lägenheten. Likaledes torde en av hyresgästerna genom att i strid mot de övrigas önskan uppsäga ett avtal med gängse förlängningsklausul kunna föranleda att avtalet icke blir förlängt. De möjligheter att hindra hyresförhållandets förlängning som sålunda stå en av hyresgästerna till buds kunna tydligen begagnas i illojalt syfte. Särskilt stötande kan detta vara, om de som stå på hyresgästsidan äro eller ha varit äkta makar.

Enligt promemorian företer hyresregleringslagen sålunda en lucka ur hyresgästsynpunkt för det fall, att en lägenhet förhyrts av två eller flera personer. Beträffande äkta makar kunde emellertid ett motsvarande problem uppkomma även i andra fall. Härom anföres i promemorian:

Om, såsom allttjämt torde vara det vanliga, mannen ensam tecknat sig som hyresgäst, kan han vid söndring i äktenskapet bringa hyresförhållandet till upphörande utan hänsyn till hustruns intresse. Hustruns och barnens möjligheter att få bo kvar i den av mannen förhyrda lägenheten äro alltså helt beroende av hans goda vilja. Det kan härvid lika väl förekomma att mannen vidtager positiva åtgärder för att bringa hyresförhållandet till upphörande som att han av slarv eller liknöjdhet låter hyresrätten gå förlorad. Vad nu sagts torde i princip gälla även om domstol berättigat hustrun att sitta i boet till dess bodelning skett. Hustrun har dock i sistnämnda fall av hyresrådet ansetts kunna föra talan om bevarande av hyresrätten. Frågan om räckvidden av hyresrådets avgörande är dock oviss.

I promemorian anmärkes därefter, att den lucka i hyresskyddet, som sålunda föreläge, uppmärksammats i en interpellation i andra kammaren vid 1945 års riksdag, samt att, enligt vad som sedermera framkommit, fall som avsetts i det föregående icke vore ovanliga, varför frågan syntes vara av den betydelse, att en lagändring borde övervägas.

Sedan härefter olika lösningar av det föreliggande problemet diskuterats, förordas en lösning efter den linjen, att den som önskar kvarbo i lägenheten berättigas att ensam övertaga hyresrätten. Från hyresvärdens sida kunde självfallet vissa betänkligheter anföras mot en dylik lösning. För honom vore det nämligen icke likgiltigt, om en personförändring ägde rum på hyresgästsidan. I sådana fall, då hyresvärden lede något avsevärt men av förändringen, borde den tydligen icke få komma till stånd. Om så ej vore förhållandet, syntes däremot de skäl, som talade för att medgiva en överlåtelse av hyresrätten, böra bli avgörande.

Beträffande de villkor, som borde uppställas för att få övertaga hyresrätt, anföres därefter närmare i promemorian:

Såsom villkor för att överlåtelse skall få äga rum i strid mot hyresvärdens vilja torde — i anslutning till vad som enligt 7 § hyresregleringslagen gäller med avseende å ogiltigförklaring av uppsägning — böra uppställas, att

hyresvärdens vägran att medverka till överlåtelsen finnes vara obillig. Vid bedömandet härav bör i första hand beaktas, om efter personförändringen hyresvärdens möjligheter att utfå hyran skulle försämras. Betydelse bör emellertid även tillmätas sådana omständigheter, till vilka hänsyn skall tagas vid vanlig prövning enligt 7 § av ogiltigförklaring av uppsägning, såsom om den som önskar övertaga hyresrätten iakttagit god ordning och eljest fullgjort vad en hyresgäst har att iakttaga, svårigheterna att anskaffa annan bostad, hyresvärdens personliga eller ekonomiska skäl för att disponera lägenheten o. s. v. Därest hyresrätten icke skäligen bör få övertagas på oförändrade villkor, synes möjlighet böra föreligga att få övertaga den på de villkor som finnas skäligen.

I promemorian anföres vidare, att prövningen av frågor om övertagande av hyresrätt borde ankomma på hyresnämnden.

Beträffande tiden för ingivande av framställning härom heter det i promemorian:

För hyresvärden är det självfallet av stor betydelse att en sådan framställning icke får göras hur sent som helst. Det är därför nödvändigt att, i analogi med vad som skett i 7 och 8 §§ hyresregleringslagen, söka finna en tidpunkt, från vilken kan räknas viss frist inom vilken framställningen skall göras. Man torde kunna antaga att den som önskar övertaga hyresrätten ofta får vetskap eller misstanke om att rätten att kvarbo i lägenheten kan upphöra till följd av åtgörande eller underlåtenhet från medhyresgästs eller makes sida. Bland annat med hänsyn till bevissvårigheterna är detta dock en alltför osäker grund att bygga på. Det enda praktiskt möjliga torde vara att, liksom i nyssnämnda paragrafer i hyresregleringslagen, räkna tiden från någon åtgärd från hyresvärdens sida. Fördenskull föreslås, att framställning om övertagande av hyresrätt skall göras inom viss kortare tid efter det hyresvärden tydligt meddelat vederbörande att hyresförhållandet skall upphöra. Fatalietiden torde lämpligen kunna sättas till fjorton dagar eller samma tid som gäller för framställning om ogiltigförklaring av uppsägning.

Om hyreskontraktet tecknats av två eller flera hyresgäster gemensamt och hyresvärden är den som tager initiativ till hyresförhållandets upphörande, kan han giva sådant meddelande som nyss nämnts i samband med uppsägning av hyresgästerna. Har någon på hyresgästsidan uppsagt avtalet, måste hyresvärden, för att fatalietiden skall börja löpa, särskilt underrätta den eller de övriga hyresgästerna. Ej heller i detta fall torde några större svårigheter vållas hyresvärden. Däremot kan det vara svårare för hyresvärden att åstadkomma en utgångspunkt för fatalietiden, när det kan tänkas att make som själv icke tecknat sig som hyresgäst vill övertaga lägenheten. I regel torde emellertid hyresvärden känna till om en hyresgäst är gift, och det lär icke vara för mycket begärt att han för att vara på den säkra sidan sätter sig i förbindelse med make som kan tänkas vilja behålla lägenheten.

I promemorian beröres vidare den situation, som uppstår, om hyresvärden av förbiseende, oförsiktighet eller annan anledning uthyr lägenheten till annan, oaktat medhyresgäst eller make alltså har möjlighet att göra framställning om övertagande av lägenheten. En sådan uthyrning borde enligt promemorian icke utgöra hinder för hyresnämnden att bifalla en framställning om övertagande av lägenheten. Och om framställningen bifölles, låge det i sakens natur, att den, till vilken värden hyrt ut lägenheten, finge vika. I det särskil-

da fallet kunde omständigheterna emellertid vara sådana, att hyresnämnden hade anledning att ogilla framställningen. Det kunde sålunda exempelvis tänkas uppkomma ett sådant fall, att en hustru varit väl medveten om att mannen uppsagt det av honom tecknade kontraktet men att hustrun det oakttat låtit längre tid förflyta utan att vidtaga någon åtgärd för att tillvarata sin rätt, och att hyresvärden därför haft stöd för ett antagande att makarna varit ense om att hyresförhållandet skulle upphöra.

I överensstämmelse med det anförda föreslås i promemorian att i en ny paragraf i hyresregleringslagen, benämnd 8 a §, införas bestämmelser om övertagande av hyresrätt. Enligt ett vid promemorian fogat *förslag till lag om ändring i hyresregleringslagen* omfattar denna paragraf tre stycken. I första stycket stadgas beträffande lägenhet som förhyrts av två eller flera gemensamt, att om anledning är till antagande att hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd av någon av dem samt hyresvärden vägrar att låta annan, som har del i hyresrätten, i så fall övertaga lägenheten, hyresnämnden äger att på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådant övertagande av lägenheten skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning. Jämlikt andra stycket skall, om make i anledning av hemskillnad eller äktenskapskillnad eller eljest vill övertaga lägenhet som andra maken förhyrt, vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten. Tredje stycket innehåller, att framställning om övertagande av hyresrätt skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden tydligt meddelat den, som vill övertaga lägenheten, att hyresförhållandet skall upphöra.

I promemorian föreslås att de nya bestämmelserna skola träda i kraft den 1 april 1946. Bestämmelserna borde tillämpas även i sådana fall då uppsägning eller annan åtgärd för hyresförhållandets upphörande ägt rum före lagens ikraftträdande. För sådana fall syntes böra föreskrivas, att den som vill övertaga hyresrätten alltid skulle ha en frist av minst fjorton dagar från lagens ikraftträdande för att göra framställning om hyresrättens övertagande. Skulle hyresvärden före lagens ikraftträdande ha uthyrt lägenheten till annan, finge detta tagas under bedömande vid den skälighetsavvägning, som ankomme på nämnden. Att särskilt göra undantag för det fall att hyresvärden redan uthyrt lägenheten syntes icke lämpligt.

Övergångsbestämmelser i överensstämmelse med det anförda finnas intagna i det vid promemorian fogade lagförslaget.

I yttrandena har lagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med det i promemorian framlagda förslaget tillstyrkts av *socialstyrelsen*, *hyresrådet* och *hyresgästernas riksförbund*.

Socialstyrelsen har förklarat sig dela de i promemorian anförda synpunkterna på önskvärdheten av att hyresrätten göres åtkomlig för medhyresgäst eller make, så att dessa under i hyresregleringslagen eljest angivna förutsätt-

ningar sättas i tillfälle att övertaga en för dem betydelsefull hyresrätt. Socialstyrelsen har vidare framhållit, att lösningen av denna fråga kunde vara av betydelse även vid normala förhållanden på hyresmarknaden och att det därför synes önskvärt, att fortsatt uppmärksamhet ägnades åt frågan.

Hyresgästernas riksförbund har vitsordat, att de företeelser på hyresmarknaden, som avsåges i promemorian, ofta förekomme, och har framhållit vikten av en laglig reglering i syfte att råda bot på de olägenheter och missförhållanden, som vore en följd av den påvisade luckan i uppsägningsskyddet.

Hyresrådet har anfört:

Hyresrådet har i sin verksamhet som besvärinstans endast undantagsvis iakttagit sådana i promemorian avsedda fall, då en av två eller flera hyresgäster, som gemensamt förhyrt en lägenhet, eller en äkta make, som ensam förhyrt den av makarna gemensamt nyttjade lägenheten, ställt sina medhyresgäster eller sin make i en svår situation genom att bringa hyresavtalet till upphörande genom uppsägning eller på annat sätt. I ett fall har hyresrådet — såsom i promemorian omnämnts — ansett sig kunna tillgodose hemschild hustrus intresse av att vid söndring i äktenskapet få frågan om eventuell rätt för henne att sitta kvar i den av mannen förhyrda lägenheten prövad genom att tillerkänna henne rätt att själv begära ogiltigförklaring av en uppsägning, som skett från värdens sida; hustrun hade i detta fall av domstol tillerkänts rätt att sitta kvar i boet till dess bodelning skedde. Såsom i promemorian antytts är emellertid räckvidden av detta avgörande synnerligen oviss. Så mycket torde dock kunna fastslås, nämligen att någon motsvarande möjlighet för hyresregleringsmyndigheterna att ingripa icke förefinnes i det fall, då uppsägningen skett från hyresgästens sida.

Den omständigheten, att hyresrådet endast undantagsvis kommit i beröring med de luckor i hyresskyddet, som sålunda förefinnas, behöver emellertid icke betyda, att de situationer, som avses i promemorian, icke i verkligheten förekomma i stor utsträckning. Detta sammanhänger därmed, att fallen regelmässigt icke underställas hyresnämndernas och hyresrådets prövning, då en talan bedöms som utsiktslös. Vid förfrågan hos Stockholms hyresnämnders centralkansli har också upplysts, att förfrågningar i dylika ärenden förekomma regelbundet och i tämligen stor utsträckning, men att de upplysningar, som kansliet lämnar på förfrågningarna, så gott som undantagslöst föranleda, att de frågande avstå från att göra någon framställning hos hyresnämnden. Av de gjorda förfrågningarna avser den alldeles övervägande delen sådana fall, då en hustru i anledning av söndring i äktenskapet vill sitta kvar i makarnas lägenhet men icke lyckats erhålla mannens medverkan härtill.

Det anförda torde vara nog för att visa, att en laglig reglering av ifrågavarande förhållanden kan få ej ringa praktisk betydelse, åtminstone när det gäller äkta makars hyresrätt. Avsaknaden av en rätt för make att vid söndring i äktenskapet övertaga makarnas lägenhet får också så stötande konsekvenser, att tillskapandet av en sådan rätt framstår som befogat, blott det kan ske under behörigt hänsynstagande jämväl till hyresvärdarnas intressen. Detta innebär visserligen ett avsteg från det traditionella tänkesättet, att en hyresvärd bör själv få bestämma, vilka hyresgäster han skall ha, och sålunda icke bör påtvingas en hyresgäst, som han icke vill godkänna, och den invändningen ligger nära till hands, att det i nuvarande läge icke är påkallat att skärpa hyresregleringslagens bestämmelser i detta hänseende. Emellertid är en sådan skärpning mera skenbar än verklig, om det blott tillses, att hyresvärdens möjlighet att utfå hyran icke försämras. Lägenheten är ju — oavsett om allenast den ena maken skrivit under kontraktet — upplåten att nyttjas av båda makarna, och det är sålunda icke någon ny hyresgäst, som på-

tingas hyresvärden i det fall, att den ene vill övertaga lägenheten. I själva verket förefaller en bestämmelse av nu ifrågavarande innehåll knappast mera betungande för hyresvärdarna än den redan i lagen om nyttjanderätt till fast egendom förekommande regeln därom, att, om hyresgäst dör, dödsbodelägarna äga att i sitt ställe sätta annan, som hyresvärden skäligen kan taga för god som hyresgäst.

Mera tveksam ställer sig frågan beträffande det skydd, som enligt promemorian föreslås jämväl för andra än äkta makar, som gemensamt förhyrt en lägenhet. Dessa fall synas icke förekomma i större utsträckning, 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 har emellertid även beträffande nu ifrågavarande fall uppmärksammat, att konsekvenserna kunna bli synnerligen stötande, och vill därför icke motsätta sig förslaget i denna del. Hyresrådet förutsätter dock, att hyresnämnderna i de fall, varom nu är fråga, med stor varsamhet skola utnyttja sin befogenhet att låta medhyresgäst övertaga lägenheten.

Fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet ha däremot anfört följande.

Utredningen i ärendet utvisar icke på övertygande sätt att missbruk från hyresvärdarnas sida förekommit som nödvändiggör den ifrågasatta lagstiftningen. Speciellt i fråga om kompanjonskap beträffande affärslägenheter finna vi det uppenbart att gällande allmänna hyresrättsliga regler alltjämt böra äga tillämpning. I fråga om bostadslägenheter, som nyttjas av familjer med minderåriga barn, kunna vissa skäl anföras för ståndpunkten att den av makarna som ur familjesynpunkt är närmast till att vid uppkommen söndring behålla lägenheten bör åtnjuta skydd för detta sitt intresse. Icke heller härutinnan hava vi emellertid kunnat finna att en skärpning av gällande lagregler framstår såsom nödvändig.

Med hänsyn till vad sålunda anförts avstyrka vi den ifrågasatta lagstiftningen, såvitt den skulle få verkan å affärslägenheter. I fråga åter om bostadslägenheter, som nyttjas av makar med minderåriga barn, finna vi oss under rådande förhållanden icke böra avstyrka lagstiftning till skydd för intresset att söndring mellan makarna icke skall behöva leda till, att hyresrätten går förlorad. Emellertid anse vi oss icke kunna tillstyrka den lagstiftning i sådant hänseende som nu föreslås.

Jämväl *Sveriges fastighetsägareförbund* har ställt sig principiellt avvisande mot en lagstiftning av den innebörd, som föreslagits, men icke velat motsätta sig att såsom ett av krisläget betingat provisorium bestämmelser meddelades om rätt för make att vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad övertaga för andra maken gällande hyresavtal för bostadslägenhet, då i äktenskapet funnos minderåriga barn, vilkas bostadsfråga icke kunde ordnas annorlunda. Förbundet har anfört:

Det förslag, som promemorian innefattar, innebär principiellt, att hyresvärden i vissa fall skall vara betagen rätten att avgöra, vilken person, som skall äga förhyra viss lägenhet. Lagförslaget har betydelse icke allenast för några enkla fall av uppsägning, utan har verkan i fråga om alla uppsägningar, där hyresgästerna äro två eller flera, eller där hyresgäst är gift, och detta vare sig uppsägningen avser affärslokaler eller bostäder eller har gjorts av hyresvärden eller hyresgästen. Här är därför fråga om en mycket allvarlig rubbning i den för rationell fastighetsförvaltning livsviktiga grundsatsen, att det är hyresvärden som skall äga självständigt bestämma, till vilka lägenheterna skola upplåtas. Förbundet måste ställa sig principiellt avvisande till

varje lagstiftningsåtgärd, som på en så väsentlig punkt som den nu angivna begränsar rörelsefriheten för hyresvärden.

Det synes finnas så mycket mindre anledning till dylik skärpning som förbundet icke har sig bekant, att det förelegat några missförhållanden av sådan art, att en lagstiftning av den föreslagna räckvidden framstår såsom nödvändig.

Efter att ha erinrat om att den i promemorian omförmälda interpellationen icke kunde ha syftat längre än till att söndring i ett äktenskap icke skulle behöva medföra, att familjen ginge miste om sin bostad, samt att förslaget i förhållande härtill innebure en utvidgning i två hänseenden, nämligen dels så att alla fall inbegrepes, då på hyresgästsidan funnes mer än en person, och dels så att skydd infördes jämväl då fråga vore om affärslägenheter, fortsätter förbundet:

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.

Förbundet avvisar således bestämt den ifrågasatta lagstiftningen såvitt angår affärslägenheter.

Beträffande bostadslägenheter äro de intressen, som där äro i fråga, icke av ekonomisk natur i samma mening som i fråga om affärslägenheter. För familjer med barn är det självfallet av stor betydelse, att sammanhållningen mellan familjemedlemmarna icke äventyras genom olyckliga rubbningar i bostadsförhållandena. Förbundet är icke heller främmande för den grundtanke, varåt den ovannämnda interpellationen gav uttryck, nämligen att oenighet mellan makar icke bör få den konsekvensen, att skyddet för familjens bostad upphör. Förbundet måste emellertid efterlysa de förhållanden, som skulle utvisa, att en skärpt lagstiftning verkligen är nödvändig. Och även om, mot förbundets bestämda uppfattning, missbruk eller missförhållanden mera allmänt förekommit, så kan man i fråga om bostäder, som bebos av makar, icke komma ifrån, att hur gärna en hyresvärd än vill tillmötesgå ett önskemål, att hustrun skall få på sig överlåten den lägenhet mannen förhyrt, så måste en dylik transaktion av den enskilde fastighetsägaren beaktas jämväl ur ekonomisk synpunkt. Erfarenheten utvisar, att en frånskild hustrus ekonomi oftast är väsentligt sämre än mannens. En överlåtelse till hustrun i samband med att mannen lämnar lägenheten medför därför icke sällan, att hustrun nödgas hyra ut rum i andra hand för att kunna betala hyran och för att i övrigt bereda sig försörjning. En dylik andrahandsuthyrning och därav följande överbefolkning av lägenheterna utgör i regel en väsentlig avvikelse från de förutsättningar, som förelågo, då hyresavtalet slöts. Den är också till väsentligt men icke blott för hyresvärden utan även för övriga hyresgäster i fastigheten.

Därest det vid fortsatt utredning skulle befinnas vara nödvändigt att i nu

ifrågavarande hänseende lagstifta för att under vissa förhållanden bereda skydd för bostaden, vill förbundet dock i nuvarande läge icke principiellt avvisa en sådan lagstiftning. En bestämd förutsättning för den ifrågasatta begränsningen av avtalsfriheten bör dock vara att i äktenskapet finnas minderåriga barn, vilkas bostadsfråga icke kan ordnas annorledes än genom hyresrättens bevarande för den make som skall ha vårdnaden om barnen. Bevisningsskyldigheten i detta avseende bör självfallet åvila hyresgästparten. Förbundet vill också kraftigt understryka, att en sådan lagstiftning kan försvaras allenast under de rådande krisförhållandena. I en lagstiftning för mera normala förhållanden har den ifrågasatta regeln om rätt att mot hyresvärdens bestridande övertaga hyresrätt icke någon berättigad plats.

Beträffande lagstiftningens omfattning har *socialstyrelsen* hemställt, att tillämplighetsområdet för äkta makes rätt att övertaga lägenhet, som andra maken förhyrt, uttryckligen inskränkes till att avse lägenhet, som utgör bostad för den make, som vill övertaga lägenheten.

Hyresrådet har tillkännagivit samma uppfattning och anser dessutom, att det borde klart framgå, att rätt för make att i fall, som nu avsåges, övertaga lägenhet inträdde allenast vid söndring i äktenskapet. Härom har hyresrådet vidare anfört:

Givetvis kunna fall tänkas, då tveksamhet kan uppstå för hyresnämnden, huruvida denna förutsättning är för handen eller icke. Hyresrådet har i anledning härav övervägt, huruvida icke denna förutsättning borde anknytas till ett lätt konstaterbart faktum, såsom att hemskillnads- eller äktenskapskillnadsdom meddelats, att ansökan härom ingivits till rätten eller liknande. Emellertid har hyresrådet därunder kommit till den uppfattningen, att det icke skulle vara tillrådligt att utesluta de äkta makar från den förmån, varom här är fråga, vilka av en eller annan anledning icke velat vidtaga åtgärder för erhållande av hemskillnad eller äktenskapsskillnad, trots att de leva åtskilda på grund av söndring. Regelmässigt torde väl hyresnämnden i detta hänseende kunna lita till vederbörandes egen uppgift; endast om denna uppgifts tillförlitlighet av särskild anledning synes tvivelaktig torde sålunda någon närmare undersökning böra ske.

Vad härefter angår förutsättningarna i övrigt för rätt att övertaga hyresrätt anmärker *hyresrådet*, att det av den föreslagna lagtexten och motiven i promemorian icke otvetydigt framginge, huruvida sådan rätt kunde inträda, då hyresförhållandets upphörande föranletts av underlåtenhet att erlägga hyra.

Hyresrådet har i denna fråga yttrat, att så borde vara fallet, då äkta make ville övertaga lägenhet, som andra maken förhyrt; i motsatt fall kunde ju exempelvis en man, som flyttat från sin hustru på grund av söndring i äktenskapet, genom underlåtenhet att erlägga hyran eliminera hustruns möjlighet att övertaga lägenheten. Däremot syntes underlåtenhet, varom nu vore fråga, icke böra tagas i beaktande i det fall, då äkta makar eller andra gemensamt tecknat hyreskontrakt om en lägenhet. Härom har hyresrådet närmare anfört:

I detta fall torde hyresgästerna vara solidariskt betalningsskyldiga för hyran, och det bör då icke kunna komma i fråga att en av dem skulle få rätt att övertaga lägenheten, trots att han icke fullgjort sin betalningsskyld-

dighet, även om detta har sin grund däri, att den eller de övriga underlåtit att bidra till hyrans erläggande. Det kunde visserligen ifrågasättas, huruvida icke ett undantag härifrån borde göras på det sätt, att exempelvis en hustru, som jämte mannen undertecknat hyresavtalet, skulle kunna få övertaga lägenheten även i det fall, att hyresrättens upphörande föranletts av underlåtenhet att erlægga hyran. Till stöd härför skulle kunna åberopas, att hustruns undertecknande av hyresavtalet vore att anse mer som en formalitet än som ett verkligt åtagande från hennes sida, och att det därför icke funnes anledning att försätta hustrun i sämre ställning än i det fall, då mannen ensam ingått hyresavtalet. Emellertid torde det ingalunda vara sällsynt, att hustruns åtagande icke tillkommit rent slentrianmässigt utan i stället utgör resultatet av en uttrycklig fordran från hyresvärdens sida att som säkerhet för utfående av hyran få jämväl henne formligen förpliktad att ansvara för hyresbetalningen, och hyresrådet har därför icke velat föreslå någon undantagsbestämmelse av det innehåll, som nyss sagts.

Fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet ha uttalat, att rätt att övertaga lägenhet icke i något fall borde inträda, då hyresförhållandets upphörande föranletts av underlåtenhet att erlægga hyran. En bestämmelse av motsatt innehåll skulle utgöra ett alltför allvarligt ingrepp i hyresvärdens erkänt lojala intresse att bristande hyresbetalning skall medföra förverkande av hyresrätten.

Sveriges fastighetsägareförbund har förklarat sig betrakta det som själfallet, att någon rätt att övertaga lägenhet icke skall inträda vid bristande hyresbetalning.

Promemorians förslag beträffande förutsättningarna i övrigt för att hyresrätt skall få övertagas har icke mött någon gensaga men föranlett följande särskilda uttalanden.

Sveriges fastighetsägareförbund har sålunda framhållit den stora vikt, som vid prövningen av framställning om övertagande av hyresrätt bör fästas vid kravet på övertagarens förmåga att uppfylla sina skyldigheter som nyttjanderättshavare, något som borde föranleda en uttrycklig bestämmelse i lagtexten i detta hänseende.

Hyresrådet har uppehållit sig vid frågan, huruvida make, som vill övertaga av andra maken förhyrd lägenhet, bör tillförbindas att erlægga hyresbelopp, som denne eventuellt resterar för. Hyresrådet har anført, att en sådan förbindelse icke borde uppställas som ett oeftergivligt villkor för att hyresrätten skall få övertagas. Men enligt hyresrådets uppfattning syntes det i de fall, då den kvarboende maken hade möjlighet att uppfylla detta villkor, också skäligen kunna krävas, att så skedde. Å andra sidan kunde fall tänkas uppkomma, då maken saknade möjlighet att erlægga den oguldna hyran, och då borde ett övertagande kunna tillåtas utan att så skedde.

Hyresgästernas riksförbund har i denna fråga anført, att vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad hustrun i regel tillerkändes ett underhållsbidrag för sig och barnen så avvägt, att det täckte löpande utgifter men icke möjliggjorde betalande av hyresskuld eller andra skulder. Om det allmänna måste träda till för att skydda hustrun och familjen, bleve förhållandet enahanda. Därest hustrun och familjen i övrigt vore kända för att vara oförvitliga hy-

resgäster och skäl finnes för antagandet, att de i fortsättningen komme att i vederbörlig ordning erlägga hyran, borde icke en genom mannens förvärlande uppkommen hyresskuld utgöra hinder för övertagandet av hyresrätten.

I fråga om tiden för framställning om övertagande av lägenhet har *hyresrådet* anfört:

Beträffande den tid, inom vilken framställning om övertagande av lägenhet skall göras, har i promemorian föreslagits, att sådan framställning skall ske inom fjorton dagar från det hyresvärden tydligt meddelat den som vill övertaga lägenheten att hyresförhållandet skall upphöra. Denna regel är i ett par hänseenden i viss mån betungande för hyresvärdarna. Dessa måste ju i samtliga fall, då fråga om övertagande av lägenhet kan tänkas uppkomma, ta initiativet och tillställa vederbörande ett meddelande, och i det i andra stycket i 8 a § avsedda fallet måste hyresvärden i första hand förskaffa sig kännedom om huruvida vederbörande hyresgäst är gift eller icke. Hyresrådet har emellertid icke kunnat finna någon form för att åtminstone delvis förlägga initiativet på hyresgästernas sida. Detta sammanhänger därmed, att dessa ju kunna inbördes sväva i ovisshet om varandras åtgärder med avseende å hyresförhållandet. I det i andra stycket i 8 a § avsedda fallet — som torde bli det praktiskt viktigaste — kommer därtill, att den make, som har behov av att övertaga lägenheten, ofta kanske icke har kännedom om kontraktets bestämmelser, varför man ej heller med utgångspunkt från dessa lämpligen kan konstruera någon initiativskyldighet från dennes sida. Beträffande vissa avtalstyper, såsom avtal på obestämd tid, som skall upphöra efter uppsägning, är en sådan konstruktion över huvud icke möjlig. Hyresrådet har därför stannat för att biträda förslaget i denna del. Hyresrådet förbiser därvid icke, att den föreslagna bestämmelsen kan vålla hyresvärdarna olägenhet jämväl därigenom, att prövningen kan komma jämligen sent, utan att de kunna göra något för att åstadkomma en tidigare prövning. Den av hyresgästerna, som vill bringa avtalet till upphörande, kan ju vänta i det längsta med att verkställa uppsägningen. Är det då fråga om ett hyresavtal med den vanligen förekommande uppsägningstiden på tre månader, kan den slutliga prövningen, särskilt om besvär anföras över nämndens beslut i frågan, komma att förläggas alltför sent, och under tiden före prövningen lärer en hyresvärd icke anse sig kunna eller böra uthyra lägenheten till annan — oavsett om han genom en sådan uthyrning skulle kunna ådraga sig skadeståndsskyldighet eller icke. — Det torde utan att detta särskilt anmärkes i lagtexten vara uppenbart, att en hyresvärd icke behöver dröja med sitt initiativ tills det blivit definitivt klart, att hyresförhållandet skall upphöra, utan kan lämna sitt meddelande, så snart anledning föreligger till antagande, att så skall bli förhållandet.

Fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet ha däremot förklarat sig finna det oriktigt att det alltid — således även då uppsägning skett från hyresgästsidan — skulle ankomma på hyresvärden att lämna meddelande till den, som kunde tänkas vilja övertaga hyresrätten, att hyresförhållandet skall upphöra. En dylik upplysningsplikt kunde leda till orimliga konsekvenser och komme i allmänhet att medföra att frågan om vem som slutligen skulle komma att förhyra lägenheten förbleve svävande under lång tid, något som i sin tur kolliderade med utomstående hyressökandes intresse att få snabbt besked, huruvida de kunde få förhyra genom uppsägning eventuellt ledigblivna lägenheter.

Jämväl *Sveriges fastighetsägareförbund* har framställt erinringar mot den föreslagna regeln och med exempel sökt visa de olägenheter, som regeln medför för hyresvärdarna, särskilt om efterforskningsskyldighet rörande äktenskapsförhållanden m. m. skulle föreligga jämväl beträffande affärslägenhet. Förbundet hemställer vidare, att det i fråga om sättet för överbringande av meddelande, att hyresförhållande skall upphöra, föreskrives att vad som stadgas i 42 § första stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom skall äga motsvarande tillämpning.

Beträffande *övergångsbestämmelserna* ha *socialstyrelsen* och *hyresrådet* framställt erinran mot att dessa icke syntes utesluta en prövning av fråga om övertagande av hyresrätt, även om hyresförhållandet upphört att gälla före lagens ikraftträdande.

Departementschefen.

Såsom av redogörelsen framgår förete hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd en lucka för det fall att en lägenhet förhyrts av två eller flera gemensamt. Om hyresavtalet innehåller sedvanlig förlängningsklausul eller skall upphöra att gälla utan uppsägning, kan en av hyresgästerna mot den eller de övrigas vilja genom uppsägning eller underlåtenhet att biträda framställning om tvångsförlängning av avtalet bringa detta till upphörande, med påföljd att även den eller de övriga kunna nödgas avflytta. På motsvarande sätt är äkta make beroende av den andra maken, då denne ensam förhyrt makarnas lägenhet. Den senare kan ensam förfoga över hyresrätten och bringa hyresförhållandet till upphörande utan hänsyn till den andres intresse. De i promemorian föreslagna ändringarna i hyresregleringslagen avse att i dylika fall tillerkänna medhyresgäst och make rätt att under vissa förutsättningar övertaga lägenheten.

Under remissbehandlingen ha från fastighetsägarnas sida anförts invändningar mot att införa en laglig reglering av ifrågavarande förhållanden. Såväl fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet som *Sveriges fastighetsägareförbund* göra sålunda gällande, att det i praktiken icke förekommit några missförhållanden som skulle motivera en utökning av det skydd som tillkommer hyresgästerna, men anse sig likväl icke böra avstyrka en lagstiftning som inskränker sig till att under rådande förhållanden tillskapa visst skydd beträffande bostaden för make som har vårdnaden om minderåriga barn. Hyresrådets majoritet uttalar, att den föreslagna lagstiftningen kan få ej ringa praktisk betydelse beträffande äkta makars hyresrätt, men ställer sig tveksam till behovet att införa något skydd för andra medhyresgäster än äkta makar. Socialstyrelsen och hyresgästernas riksförbund däremot tillstyrka förbehållslöst införandet av ett skydd för såväl äkta make som annan medhyresgäst, därvid sistnämnda förbund vitsordar att de i promemorian avsedda missförhållandena ofta förekomma.

Enligt min mening äro de i promemorian påvisade missförhållandena sådana att en laglig reglering är påkallad. Detta gäller framförallt beträffande lägenheter som innehavas av äkta makar. Det kan icke vara tillfreds-

ställande, att en äkta make — vare sig hyreskontraktet tecknats av honom ensam eller av makarna gemensamt — skall kunna äventyra den andra makens rätt genom ett ensidigt handlande utan hänsyn till den senares intresse. Att så kan ske är särskilt stötande, då den make, vars intresse sättes på spel, oundgängligen behöver lägenheten för sig själv och barn varom han har vårdnaden. Det torde emellertid icke vara lämpligt att inskränka skyddet till dessa fall. Frånsett de svårigheter som kunna uppstå vid en dylik gränsdragning är det föga tilltalande, att en make under nu rådande förhållanden skall kunna tvingas lämna bostaden enbart på grund av den andres åtgöranden. Beträffande andra samhyresgäster än äkta makar är sannolikt behovet av skydd icke lika ofta förekommande men redan möjligheten för en av två eller flera hyresgäster att äventyra de övrigas hyresrätt, kanske för att i samförstånd med hyresvärden tillgodose sitt eget intresse, strider uppenbart mot uppsägningsskyddets syfte. Hyresrådet har också vitsordat, att fall förekommit då konsekvenserna av denna brist i uppsägningsskyddet varit synnerligen stötande.

De invändningar, som likväl kunna riktas mot den föreslagna utvidgningen av uppsägningsskyddet, bottna i hänsyn till hyresvärdarnas intresse. 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. Emellertid saknar hyreslagstiftningen icke exempel på att hyresvärden är skyldig att låta hyresrätten övergå till annan, och nämnda synpunkt kan ej heller i **nu** förevarande fall tillmätas avgörande betydelse, förutsatt att hyresvärdens rätt ej i avsevärd mån försämras. Att, såsom Sveriges fastighetsägareförbund påpekat, den som berättigas övertaga lägenheten möjligen kan se sig nödsakad att hyra ut rum till annan, är ej i och för sig tillräcklig anledning att vägra ombyte av hyresgäst. Samma förhållande kan ju uppkomma, även om det ursprungliga hyresförhållandet upprätthålles. Däremot är uppenbarligen den nye hyresgästens solvens av största betydelse.

Övervägande skäl synas alltså tala för lagstiftning i den riktning som föreslagits i promemorian. Det remitterade förslaget innebär *dels* att, då en lägenhet förhyrts av två — äkta makar eller andra — eller flera samt hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, de övriga eller någon av dem skall äga att under vissa förutsättningar övertaga lägenheten *dels* ock att motsvarande rätt skall tillkomma äkta make med avseende å lägenhet som förhyrts av andra maken ensam. I båda fallen skall rätten att övertaga lägenheten gälla oavsett lägenhetens beskaffenhet.

Det är tydligt, att de sociala skälen för de föreslagna bestämmelserna göra sig särskilt gällande i fråga om bostadslägenheter. Jag kan dock icke finna tillräckliga skäl att i de fall, då lägenheten gemensamt förhyrts av två eller flera, begränsa övertaganderätten till bostadslägenheter. Även i fråga om affärslägenheter, exempelvis kontor, kan ett starkt behov föreligga för någon av hyresgästerna att ensam få övertaga lägenheten. Det kan ju ofta vara ödesdigert för den som hyrt en kontorslägenhet gemensamt med annan

att nödgas lämna den, därför att medhyresgästen vill frånträda kontraktet. Frånsett att med verksamheten förenad good-will kan gå förlorad, föreligger under nuvarande förhållanden stor risk att han ej kan anskaffa annan lägenhet för verksamheten.

Beträffande åter det fallet, att äkta make vill övertaga av andra maken förhyrd lägenhet, synes syftet med lagförslaget bliva tillgodosett även om rätten begränsas till att avse lägenhet där den som vill övertaga densamma har sin bostad. Jag vill därför förordna en sådan begränsning.

Hyresrådet har för sistnämnda fall framhållit, att det borde i lagen angivas att rätt att övertaga lägenhet föreläge allenast om söndring rådde mellan makarna. Det är uppenbart, att en sådan rätt i praktiken främst blir av betydelse i detta fall, men det kan tänkas, att behov av skydd även eljest kan uppkomma, t. ex. om mannen befinner sig på resa och försummar att tillvarata familjens intressen. Härtill kommer att det kan möta svårigheter att i ärendet klargöra, huruvida söndring råder eller ej. Jag anser mig därför ej kunna biträda hyresrådets förslag i denna del.

Enligt promemorian skall rätt att övertaga lägenhet inträda, då hyresförhållandets upphörande föranledes av åtgärd eller underlåtenhet av någon av två eller flera hyresgäster eller av äkta make som ensam förhyrt makarnas lägenhet. Av promemorian framgår, att härmed närmast åsyftas uppsägning på hyresgästsidan samt underlåtenhet att efter uppsägning från hyresvärdens sida biträda framställning om ogiltigförklaring av densamma eller, i fall som avses i 8 § hyresregleringslagen, tillkännagivande eller framställning som där sägs. Hyresrådet har härtill framhållit, att då fråga vore om makes övertagande av lägenhet, som förhyrts av andra maken, rätt härtill borde inträda jämväl då hyresförhållandets upphörande föranletts av bristande hyresbetalning. Vägande skäl synas mig tala för denna ståndpunkt. Särskilt i fall då söndring uppkommit skulle eljest lätt kunna inträffa att andra maken av illvilja försummade hyresbetalningen och därmed omintetgjorde möjligheten att övertaga hyresrätten. Då lägenhet förhyrts av två eller flera gemensamt, vare sig de äro makar eller ej, kan man möjligen ställa sig mera tveksam. Emellertid torde det icke vara lämpligt att genom uttrycklig bestämmelse utesluta rätt att övertaga lägenheten därför att någon av hyresgästerna gjort sig skyldig till försummelse med hyresbetalning eller eljest. Om den som vill övertaga lägenheten själv är ansvarig för hyresbelopp som ej guldits, bör han emellertid icke få övertaga lägenheten annat än möjligen i något undantagsfall, då särskilda omständigheter föreligga.

Prövningen av frågor om övertagande av lägenhet bör såsom i promemorian föreslagits ankomma på hyresnämnden. Vid prövningen skall, på sätt i promemorian angivits, i första hand beaktas, om hyresvärdens möjlighet att utfå hyran skulle försämrast genom personförändringen. Att såsom Sveriges fastighetsägareförbund föreslagit införa ett uttryckligt stadgande härom i lagtexten synes icke nödvändigt. I övrigt synes hänsyn böra tagas till de omständigheter som i allmänhet tillmätas betydelse vid prövning av fram-

ställning om ogiltigförklaring av uppsägning. Möjlighet bör, såsom följer av förslaget, föreligga att, därest lägenheten icke rimligen bör få övertagas på oförändrade villkor, förbinda övertagandet med de villkor som finnas skäliga.

Hyresrådet och hyresgästernas riksförbund ha i sina yttranden berört frågan, huruvida make som vill övertaga av andra maken förhyrd lägenhet borde vara skyldig att erlagga eventuellt ogulden hyra. I och för sig synes det icke oskäligt att fordra, att make som själv nyttjat lägenheten och som vill övertaga densamma erlägger den oguldna hyran. Emellertid kan detta krav knappast göras generellt. En skälighetsbedömning synes böra ske i varje särskilt fall, därvid hänsyn bör tagas till vederbörandes betalningsförmåga, till storleken av det oguldna beleppet m. m. Jag vill erinra om att hyresvärden icke kunnat uttaga den oguldna hyran av en ny hyresgäst, om han själv fått välja sådan.

Tiden för övertagandet av lägenhet synes böra bestämmas till den far-dag till vilken det tidigare hyresförhållandet bragts att upphöra eller, om hyresrätten förverkats, annan lämplig dag, t. ex. dagen för ingivandet av framställningen om övertagandet.

I fråga om den tid, inom vilken framställning om övertagande av lägenhet skall göras, biträder jag det i promemorian framlagda förslaget om att sådan framställning skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden tydligt meddelat den, som vill övertaga lägenheten, att hyresförhållandet skall upphöra. Detta synes vara den enda framkomliga vägen för att tillskapa en fast utgångspunkt. Farhågorna för att förslaget i denna del skulle vara alltför betungande för fastighetsägarna torde förlora sin grund, om äkta makes rätt att övertaga av andra maken förhyrd lägenhet begränsas till att avse lägenhet i vilken maken bor. Hyresvärden har möjlighet att själv medverka till ett skyndsamt avgörande av frågan genom att lämna sitt meddelande, så fort anledning uppkommit till antagande att hyresförhållandet skall upphöra. I de fall, då hyresvärden själv verkställer uppsägning, torde han kunna lämna meddelandet redan i samband med uppsägningen. Skulle det av en eller annan anledning visa sig svårt för hyresvärden att nå hyresgäst eller make med ett meddelande som nu sagts och fördröjes prövningen härigenom, bör detta beaktas vid avgörande, huruvida hyresrätten skall få övertagas. Tillräckliga skäl synas icke föreligga att bifalla Sveriges fastighetsägareförbunds framställning om införande av en särskild bestämmelse rörande vad som skall fordras för att hyresvärden skall anses ha lämnat föreskrivet meddelande.

I enlighet med vad i promemorian föreslagits böra de nya bestämmelserna träda i kraft den 1 april 1946. Bestämmelserna torde böra få tillämpas även i sådana fall då uppsägning eller annan åtgärd för hyresförhållandets upphörande ägt rum före lagens ikraftträdande. Såsom socialstyrelsen och hyresrådet anfört torde det dock böra stadgas, att bestämmelserna icke skola gälla, om hyresförhållandet upphört redan före lagens ikraftträdande.

För de fall, då uppsägning eller annan åtgärd för hyresförhållandets upphörande ägt rum före lagens ikraftträdande, torde såsom i promemorian uttalats böra föreskrivas, att den som vill övertaga lägenheten skall äga en frist av minst fjorton dagar från lagens ikraftträdande för att göra framställning härom. Jag delar den i promemorian uttalade uppfattningen, att det icke är lämpligt att från lagens tillämplighetsområde särskilt göra undantag för det fall att hyresvärden redan uthyrt lägenheten men att denna omständighet bör tagas under bedömande vid den skälighetsavvägning som ankommer på hyresnämnden.

Då Kungl. Maj:t begagnar sig av sin befogenhet att förordna om hyresregleringslagens tillämpning å viss ort, bör möjlighet föreligga att jämka berörda övergångsbestämmelser med avseende å angivna tidpunkter på samma sätt som nu sker beträffande tidsfristen för framställningar om ogiltigförklaring av uppsägningar, som gjorts innan lagen trätt i kraft i orten.

I enlighet med vad sålunda anförts ha inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen, av den lydelse bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Bertil Crona.

¹ Lagförslagen, vilka frånsett vissa redaktionella jämkningar i det under 1) upptagna förslaget äro lika lydande med de vid propositionen fogade förslagen, ha här uteslutits.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 22 februari 1946.

N ä r v a r a n d e:

regeringsrådet KELLBERG,
justitieråden GULDBERG,
EKBERG,
SANTESSON.

Enligt lagrådet den 21 februari 1946 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 15 februari 1946, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt*

2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av hovrättsassessorn H. Skogman.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Bertil Crona.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 22 februari 1946.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, QUENSEL, ERLANDER, DANIELSON, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG.

Efter gemensam beredning med cheferna för social- och finansdepartementen anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets denna dag avgivna utlåtande över de till lagrådet den 15 februari 1946 remitterade förslagen till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Föredraganden meddelar, att förslagen av lagrådet lämnats utan erinran, och tillägger i anslutning härtill följande.

Den föreslagna nya 8 a § i hyresregleringslagen innehåller en nyhet vars tillämpning är förenad med vissa svårigheter. Det torde därför vara önskvärt att statens hyresråd i cirkulär till hyresnämnderna lämna vissa närmare anvisningar till ledning för deras bedömande. Särskilt för det fall att hyresrätten förverkats torde vikten av synnerlig försiktighet böra understrykas för hyresnämnderna.

Härefter hemställer föredraganden, att förslagen måtte efter vissa redaktionella jämkningar jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställer förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Stefan Stiernstedt.