

Nr 16.

Ankom till riksdagens kansli den 21 mars 1946 kl. 6 em.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 22 februari 1946 dagtecknad proposition, nr 97, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

1) 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

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

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 sökanden, 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 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.

2) Lag

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.

Utskottet har i samband med propositionen till behandling förehaft två i anledning av densamma väckta motioner, nr 262 i första kammaren av herr *Lindblom m. fl.* och nr 413 i andra kammaren av herr *Johnsson* i Kastanjegården *m. fl.*

I motionerna, vilka äro likalydande, hemställes, att riksdagen vid behandlingen av propositionen måtte vidtaga sådana ändringar i förslaget till lag om fortsatt giltighet av hyresregleringslagen, »att övertaganderätten icke skall gälla affärslägenheter, att lagen icke blir tillämplig i fall, där hyresrätten förverkats, samt att 42 § 1 stycket allmänna hyreslagen skall äga motsva-

¹ Senaste lydelsen, se SFS 1945: 797.

rande tillämpning å meddelande till medhyresgäst respektive make att hyresförhållandet skall upphöra».

Beträffande de skäl som utöver vad som framgår av det följande åberopats till stöd för de framlagda lagförslagen ävensom i fråga om de skäl motionärerna andragit till stöd för sina yrkanden får utskottet hänvisa till propositionen och motionerna.

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 åga 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 propositionen lämnas å s. 4 och 5 en redogörelse för bostadsproduktionen under de senaste åren. Utskottet tillåter sig hänvisa till denna redogörelse.

Hyresrådet har i skrivelse till Kungl. Maj:t den 11 december 1945 hemställt, att hyresregleringslagen och kontrollagen måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1947, därvid hyresrådet tillika förklarar, 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. För innehållet i hyresrådets skrivelse och remissyttrandena redogöres å s. 5—7 i propositionen.

I samband med behandlingen av hyresrådets nyssnämnda 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 uppsägningskyddet till förmån för den, som förhyr lägenhet tillsammans med

annan, ävensom för äkta make med avseende å lägenhet, som förhyres av andra maken.

I promemorian erinras till en början, att stadgandena om tvångsförlängning av hyresavtal finnas upptagna i 7 och 8 §§ hyresregleringslagen. 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.

Det framhålles i promemorian, 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 skall 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 föränleda 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 alltjämt 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.

I promemorian föreslås, att bestämmelser om rätt att övertaga hyresrätt upptagas i en ny paragraf i hyresregleringslagen, benämnd 8 a §. Enligt ett vid promemorian fogat förslag till lag om ändring i nämnda lag omfattar paragrafen 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 äktenskapsskillnad 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. — De nya bestämmelserna föreslås skola träda i kraft den 1 april 1946.

Över promemorian ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, statens hyresråd, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund. En redogörelse för innehållet i dessa yttranden lämnas å s. 11—18 i propositionen.

Föredragande departementschefen, statsrådet Zetterberg, har beträffande frågan om hyresregleringslagens och kontrollagens fortsatta giltighet i propositionen anfört:

»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.

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.»

I fråga om spörsmålet om rätt i vissa fall att övertaga hyresrätt har *föredragande departementschefen* yttrat:

»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 fastighetsägarreförbund 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 tillfredsställande, 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 hyresvärdens 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 förorda 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 försämrans 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 framställning 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 skäligen.

Hyresrådet och hyresgästernas riksförbund ha i sina yttranden berört frågan, huruvida make som vill övertaga av andra maken förhyrd lägenhet borde vara skyldig att erlægga 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 beloppet 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 fardag 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 så-

dan 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 bedömning 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.»

Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran.

Utskottet.

Såsom framgår av den ovan lämnade redogörelsen skall den föreslagna rätten för hyresgäst att övertaga lägenhet, som förhyrts av honom och en eller flera andra personer gemensamt, gälla i fråga om såväl bostadslägenheter som affärslägenheter. I de i ämnet väckta motionerna yrkas, att näm-

da rätt — i likhet med vad som i propositionen föreslås beträffande rätten för äkta make att övertaga av andra maken förhyrd lägenhet — skall föreligga endast i fråga om bostadslägenheter.

Även om de sociala skäl som tala för medhyresgästs rätt att övertaga lägenhet kunna anses framträda med särskild styrka i fråga om bostadslägenheter, torde det emellertid vara obestriddt, att behov av skydd i förevarande hänseende kan föreligga även beträffande andra lägenheter. Om exempelvis två personer, kanske sedan lång tid tillbaka, drivit affärsrörelse i en av dem gemensamt förhyrd lokal, kan under nu rådande brist på lägenheter av alla slag en underlåtenhet från den enes sida att lämna sin medverkan till förlängning av hyresavtalet åstadkomma en situation som medför ekonomisk ruin för den andre. Då det i Sveriges fastighetsägareförbunds av motionärerna åberopade remissyttrande såsom skäl mot övertaganderätt i här berörda fall anföres, att hyresvärderna icke bör behöva stå någon risk eller underkasta sig några olägenheter därför att hyresgästerna ha inbördes tvistigheter, bör här anmärkas, att den enes önskan att frånträda avtalet icke med nödvändighet behöver ha sin grund i en tvist i egentlig mening mellan hyresgästerna.

Enligt förslaget skall rätt för medhyresgäst eller äkta make att övertaga lägenhet föreligga även då hyresförhållandet skall upphöra på grund därav att någon av medhyresgästerna eller andre maken förverkat hyresrätten, exempelvis på grund av underlåtenhet att erlægga hyra. I motionerna hemställes, att lagstiftningen icke skall bli tillämplig i dessa fall. Ett sådant undantag skulle emellertid kunna föranleda till att övertaganderätten i många fall bleve illusorisk. Genom att underlåta att erlægga hyra skulle äkta make avsiktligt kunna förhindra andre maken att begagna sig av nämnda rätt. Även i de fall då lägenhet hyres av två eller flera personer gemensamt skulle ett undantag av ifrågasatt art kunna leda till mindre önskvärda resultat.

I anledning av motionärernas ändringsyrkanden i nu berörda hänseenden må erinras, att förutsättning för tillämpning av det föreslagna stadgandet är att hyresvärdens vägran att låta medhyresgäst eller äkta make övertaga lägenheten finnes vara obillig. Hyresnämnden skall sålunda liksom vid tillämpning av nu gällande regler om hyresgästs uppsägningsskydd och rätt att kvarbo i förhyrd lägenhet företaga en skälighetsprövning och mot varandra väga hyresvärdens samt medhyresgästens eller äkta makens intressen. Om stadgandet tillämpas på ett riktigt sätt, lärers detsamma sålunda icke kunna medföra något orättmätigt intrång i hyresvärdens rätt. Såsom departementschefen anfört torde emellertid anvisningar rörande tillämpning av stadgandet böra lämnas hyresnämnderna, varvid för dem bör understrykas vikten av synnerlig försiktighet, särskilt för de fall då hyresrätt förverkats.

Framställning om rätt att övertaga lägenhet skall enligt förslaget göras inom fjorton dagar från det hyresvärdens tydligt meddelat vederbörande att hyresförhållandet skall upphöra. Motionärerna hemställa, att i fråga om sådant meddelande skall tillämpas bestämmelsen i 3 kap. 42 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom, i vilket lagrum stadgas, att därest meddelande, som avses i vissa lagrum i kapitlet, avlämnats å postanstalt inom riket för

befordran till mottagarens vanliga adress i rekommenderat brev, avsändaren skall anses ha fullgjort vad på honom ankommer. Samma hemställan gjordes av Sveriges fastighetsägareförbund under remissbehandlingen.

Enligt utskottets mening framstår det såsom mindre välbetänkt att giva särskilda föreskrifter om vad hyresvärd har att iakttaga för att han skall anses ha fullgjort den i 8 a § tredje stycket föreskrivna underrättelseskyldigheten, då några motsvarande föreskrifter icke finnas i fråga om exempelvis den skyldighet i förevarande hänseende som åligger honom enligt 7 § hyresregleringslagen. Det torde kunna förväntas, att de fall då svårigheter uppkomma för hyresvärderna att fullgöra vad sålunda enligt förslaget åligger honom komma att bli sällsynta. Om prövningen av frågan huruvida övertaganderätt föreligger fördröjes genom att hyresvärderna har svårt att nå medhyresgäst eller äkta make med ett meddelande, bör detta såsom departementschefen anfört beaktas vid nämnda prövning. Därest hyresvärderna i dylikt fall gjort vad rimligen kan krävas av honom för att tillstålla hyresgäst eller make meddelandet, bör övertaganderätt icke tillerkännas hyresgästen eller maken annat än möjligen i något enstaka undantagsfall. Enligt utskottets mening bör föreskrift härom intagas i de anvisningar, som enligt vad ovan anförts torde komma att utfärdas rörande tillämpningen av den föreslagna 8 a §.

Utskottet finner sålunda, att vad i motionerna anförts icke bör föranleda till ändring av Kungl. Maj:ts förslag.

Utskottet får därför hemställa,

att riksdagen måtte med avslag å motionerna I: 262 och II: 413 bifalla förevarande proposition.

Stockholm den 21 mars 1946.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar *Norman*, *Linder**, *Wistrand*, *Forsslund*, *Hage*, *Björkman*, *Hallagård* och *Englund*;

från andra kammaren: herrar *Ryberg*, *Hermansson*, *Holm**, *Håstad*, fru *Johansson**, herrar *Larsson* i *Östersund**, *Osterman* och *Andersson* i *Alfredshem*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Wistrand*, *Björkman* och *Håstad* beträffande utskottets uttalande rörande formen för den i 8 a § tredje stycket föreskrivna underrättelseskyldigheten.