

Nr 174.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändrad lydelse av 20 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.; given Stockholms slott den 11 mars 1947.

Under återopande 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 ändrad lydelse av 20 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; 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 ändrad lydelse av 20 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.

Härigenom förordnas *dels* att 20 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives *dels ock* att samma lag, vilken enligt lag den 29 mars 1946 (nr 87) gäller till och med den 30 september 1947, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1948.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

20 §.

Hyresnämndens beslut — — — nämndens beslut.

Part, som ————— stycket sägs.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär, *dock icke i vad beslutet må avse förfluten tid.*

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. *I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphört att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.*

Denna lag träder i kraft den 1 april 1947. Vid tillämpning av 20 § tredje stycket skall dock äldre lag gälla såvitt fråga är om besvär av den som före nämnda dag upphört att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1947 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1947, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1947 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.

Har hyresvärd före den 1 april 1947 lämnat meddelande som i 8 a § tredje stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1947, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 april 1947.

¹ Senaste lydelse av 20 § se SFS 1945: 67.

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 29 mars 1946 (nr 88) gäller till och med den 30 september 1947, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1948.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 28 februari 1947.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden WIGFORSS, SKÖLD, QUENSEL GJÖRES, DANIELSON, VOUGT, MYRDAL, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, MOSSBERG, WEIJNE.

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 lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (kontrollagen) genomfört 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 andra orter. Regleringsåtgärderna handhas närmast av kommunala hyresnämnder. Dessas beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hörande 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 1947 genom lagar den 29 mars 1946 (nr 87 och 88). De ha tillkommit på grund av den bostadsbrist och därmed sammanhängande risk för hyresstegring, som orsakats av den otillräckliga byggnadsproduktionen under krigsåren.

Beträffande läget på bostadsmarknaden föreligga vissa aktuella uppgifter i en framställning, som *statens byggnadslånebyrå* den 23 januari 1947 riktat

till arbetsmarknadscommissionen angående förslag till investeringsreserv för budgetåret 1947/48. I denna har bland annat framhållits följande. En huvudpunkt i det av statsmakterna antagna bostadspolitiska programmet vore att den akuta bostadsbristen om möjligt borde avvecklas inom den närmaste femårsperioden. Vid mitten av 1946 hade byrån uppskattat bostadsbristen i tätorterna, inklusive behövlig bostadsreserv, till ca 50 000 lägenheter. Enligt planerna för 1946 hade eftersträfvats ett lägenhetstillskott för samma orter av 45 000 lägenheter. Föreliggande preliminära produktionsuppgifter för året gäve emellertid vid handen, att endast omkring 41 000 lägenheter blivit inflyttningsfärdiga. Då vid årsskiftet 1945/46 en försening av företag avseende ca 10 000 lägenheter förelegat, torde eftersläpningen vid årsskiftet 1946/47 utgöra omkring 14 000 lägenheter. Inom byggnadslånebyrån utförda beräkningar utvisade att med hänsyn till rådande demografiska betingelser och vid antagande av en hushållsfrekvens svarande mot högkonjunkturförhållandena samt under förutsättning av oförändrat bostadsmarknadsläge man skulle haft att räkna med ett hushållstillskott av ca 35 000 under år 1946. Nettotillskottet av lägenheter var under detta år endast obetydligt större, varför ingen väsentlig reduktion av bostadsbristen syntes ha förekommit. Även för 1947 planerades en produktion för tätorterna av 45 000 lägenheter. Med utgångspunkt från de aktuella befolkningsförhållandena och under antagande av oförändrat bostadsmarknadsläge samt en hushållsfrekvens, som svarade mot goda konjunkturer, kunde man beräkna, att ökningen av antalet hushåll i tätorterna även under år 1947 skulle komma att uppgå till ca 35 000. Om en bruttoproduktion av 45 000 lägenheter komme till stånd under sagda år och rivningsfrekvensen förutsattes komma att uppgå till 4 000—5 000 lägenheter, skulle endast en mindre reduktion av bostadsunderskottet åvägabringas under 1947. Med hänsyn till vad sålunda anförts syntes det enligt byråns mening icke uteslutet, att bostadsbristen i tätorterna vid slutet av år 1947 alltjämt kunde komma att omfatta ca 50 000 lägenheter.

Av intresse för att bedöma läget på bostadsmarknaden är även den rundfråga, som *socialstyrelsen* årligen ställer till byggnadsnämnder, fastighetsägareföreningar och hyresgästföreningar i ett stort antal städer. I svaren på denna rundfråga avgivas omdömen om tillgången på lägenheter av olika slag och storlek med någon av beteckningarna god, tillräcklig, knapp och otillräcklig. Hösten 1946 inkommo svar från 123 städer. I omkring 90 % av svaren blev omdömet om tillgången »otillräcklig», i 6—10 % (olika för lägenheter av skilda slag) betecknades den som knapp och endast i ett à tre fall som tillräcklig. Av den lägenhetstyp, som brukar tilldraga sig det största intresset, moderna tvårumslägenheter, fanns ingenstans tillräcklig tillgång. I fråga om lägenheter på tre rum och kök eller mera voro omdömena obetydligt mera gynnsamma: 70 % otillräcklig, 25 % knapp och i några fall tillräcklig. Icke på något håll och i fråga om någon lägenhetstyp betecknades tillgången som god.

Byggnadsnämnderna uppgåvo även huruvida tillgången jämfört med 1945 var större, oförändrad eller mindre. I några få fall angavs den som större,

i ca 65 % som oförändrad men i så mycket som ca 30 % av samtliga svar som *mindre* än 1945. Såväl dessa omdömen som en jämförelse mellan oktoberuppgifterna från de båda åren tyda på en avsevärd skärpning av bostadsbristen.

Även förekomsten av egentlig husvillhet har undersökts. I 47 städer funnos efter oktoberflyttningen över 1 100 hushåll, som på grund av husvillhet provisoriskt inkvarterats genom kommunens försorg, därav i Stockholm nära 600. En ökning av husvillheten efter oktoberflyttningen rapporterades från 24 städer.

Hyresrådet har i skrivelse den 20 december 1946 hemställt, att hyresregleringslagen och kontrollagen måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1948, därvid hyresrådet tillika förklarar, att hyresrådet icke funnit skäl att föreslå någon ändring i de båda lagarna. I sistnämnda hänseende ha två ledamöter av rådet anmält reservation, till vilken jag återkommer i det följande.

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

Frågan om hyresregleringens förlängning.

Hyresrådet har i sin framställning framhållit, att det under de senaste åren vunna tillskottet av bostadslägenheter, ehuru betydande, icke kunnat åstadkomma någon nämnvärd reduktion av bostadsbristen. Det vore ej heller sannolikt, att denna skulle kunna vara i allt väsentligt hävd vid utgången av lagstiftningens nuvarande giltighetstid eller inom den närmaste tiden där-efter. Hyresrådet ansåge därför att lagstiftningen måste förlängas utöver sin nuvarande giltighetstid.

Socialstyrelsen finner detta uttalande ovedersägligt och tillstyrker hyresrådets förslag.

Sveriges fastighetsägareförbund anför:

Oaktat bostadsproduktionen trots brist på arbetskraft och materiel alltjämt ligger på en mycket hög nivå, kvarstår på många orter en besvärande bostadsbrist. Ehuru förbundet är av den uppfattningen, att hyresregleringslagen i icke ringa mån medverkar till en konservering av bostadsbristen — bl. a. på grund av de genom lagen bestående hindren mot en naturlig omflyttning — torde det i nuvarande läge vara utsiktslöst att få lagen upphävd. Förbundet vill dock framhålla vikten av, att man redan nu inriktar sig på lagens avveckling.

Ett första led i denna avveckling vore, att möjligheter skapades att bringa lagen till upphörande i sådana orter, där en normal bostadsreserv kan beräknas hava uppkommit. Detta torde redan nu vara förhållandet i ett antal samhällen, varigenom hyresnämndernas verksamhet på dessa platser nedgått till ett minimum. För dessa orter torde hyresregleringslagen enbart inverka hämmande på bostadsmarknaden såväl vad gäller den normala omflyttningen som på strävandena till en modernisering av bostadsbeståndet. Förbundet får därför föreslå, att 1 § hyresregleringslagen kompletteras med en bestämmelse av innehåll, att Konungen må, efter framställning från de kommunala myndigheterna, förordna, att hyresregleringslagen må upphöra inom viss ort.

Förbundet har därjämte förklarat sig vilja fästa uppmärksamheten på hyresnivåns nuvarande utveckling och i detta avseende anfört bland annat följande.

I stort sett kan man för närvarande räkna med två olika hyresnivåer, den ena såsom representativ för hus färdigställda före den 1 januari 1942, i vilka hyrorna blivit fastlåsta genom hyresregleringslagens ikraftträdande, den andra i s. k. nybyggda hus, för vilka hyresregleringsorganen fastställt hyrorna. I stället för att som önskvärt vore, de båda hyresnivåerna i vad avser lägenheter av samma standard genom hyresrådets verksamhet i någon mån borde ha sammanjämkats under de år lagen varit i kraft, visar utvecklingen tvärtemot, att dessa gå allt mer isär. Att en sådan utveckling är allt annat än önskvärd torde stå klart för alla parter. Denna utveckling ter sig särskilt orättvis för sådana orter, varest den allmänna hyresnivån före den 1 januari 1942 på grund av särskilda omständigheter, över vilka fastighetsägarna icke kunnat råda, blivit nedpressad till onormalt lågt läge, exempelvis genom byggnadsfallissemang såsom i en del städer i södra Sverige m. fl. platser eller genom förändringar i industriernas verksamhet såsom i vissa norrlandsorter.

Hyresgästernas riksförbund tillstyrker förlängning av lagstiftningen.

Av föreliggande uppgifter angående läget för bostadsproduktionen och på bostadsmarknaden framstår det såsom uppenbart att en betydande bostadsbrist kommer att råda åtminstone ett par år framåt. De myndigheter och sammanslutningar som uttalat sig i ärendet ha även varit eniga om att 1942 års lagstiftning om hyresreglering och om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, som nu gäller till och med den 30 september 1947, måste bibehållas under ytterligare ett år. Jag vill därför föreslå att giltigheten för ifrågavarande lagar förlänges till och med den 30 september 1948.

I detta sammanhang har fastighetsägareförbundet upptagit frågan om den framtida avvecklingen av hyresregleringen. Som ett första led i avvecklingen föreslår förbundet, att Kungl. Maj:t borde erhålla möjlighet att successivt bringa lagen till upphörande i sådana orter, där en normal bostadsreserv kan beräknas ha uppkommit. I anslutning härtill påpekar förbundet, att man på hyresmarknaden för närvarande i stort sett kunde räkna med två olika hyresnivåer, den ena huvudsakligen för hus som uppförts före kriget och den andra för nybyggda hus samt att denna nivåskillnad allt mer skärptes. Vad fastighetsägareförbundet här berört är spörsmål av stor vikt, som hyresregleringsmyndigheterna också sedan länge uppmärksammat. Enligt min mening är det emellertid för tidigt att nu upptaga dem till närmare diskussion. Deras bedömande är mycket nära beroende av den framtida ekonomiska utvecklingen, framförallt utvecklingen på prisområdet, vilken ännu ej kan med säkerhet förutses.

I likhet med vad som stadgats vid föregående förlängningar av hyresregleringslagen torde genom en övergångsbestämmelse böra öppnas möjlighet för hyresgäst, vars kontrakt redan före förlängningslagens utfärdande blivit uppsagt till upphörande efter den 30 september 1947, att få uppsägningen prövad efter förlängningslagens tillkomst. Om det beräknas, att förlängnings-

*Departements-
chefen.*

lagen hinner utfärdas före mars månads utgång, torde böra stadgas att framställning härom skall göras senast den 14 april 1947 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.

Genom lagändring förra året tillkom i hyresregleringslagen en ny paragraf, 8 a §, vilken ger medhyresgäst ävensom hyresgästs make viss möjlighet att få övertaga hyresrätten. Framställning därom skall göras viss tid från det hyresvärden meddelat vederbörande, att hyresförhållandet skall upphöra. Även med avseende å sådan framställning bör införas ett övergångsstadgande, av innehåll att om hyresvärden före den 1 april 1947 lämnat meddelande som nyss sagts om hyresförhållandets upphörande efter den 30 september 1947, framställning enligt 8 a § må göras senast den 14 april 1947.

Verkställbarheten av hyresnämnds beslut.

I 20 § första stycket lagen om hyresreglering m. m., sådant detta lagrum lyder enligt lag den 23 mars 1945 (nr 67), stadgas i fråga om *giltighetstiden* för hyresnämnds beslut bland annat, att beslutet i regel gäller från och med den dag, då detsamma meddelats. Bland annat i mål om fastställande eller ändring av grundhyra må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet även skall avse förfluten tid.

Denna möjlighet att giva hyresnämndens beslut tillbakaverkande kraft har i praxis särskilt kommit till användning, då hyresnämnderna fastställa grundhyror i nybyggda hus. Dessa ärenden äro av tekniska skäl i allmänhet mycket tidsödande, och ej sällan meddelas hyresnämndens beslut först lång tid efter det att huset blev färdigt och hyresgästerna flyttade in. I dylika fall finner hyresnämnden ofta skäligt föreskriva, att dess beslut skall gälla ända från inflyttningsdagen, vilket får betydelse om — såsom i stor utsträckning förekommer — den under tiden erlagda hyran är högre än vad hyresnämnden i sitt beslut kommit till. Retroaktiv tillämpning av hyresnämnds beslut förekommer emellertid ej sällan även i andra mål.

Angående *verkställbarheten* av hyresnämnds beslut stadgas i tredje stycket av samma paragraf att, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, nämndens beslut skall lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär, dock icke i vad beslutet avser förfluten tid. Om således hyresnämnden bestämt en annan grundhyra, högre eller lägre, än den hyra som faktiskt erlagts under den närmast föregående tiden, kan det nya hyresbeloppet börja tillämpas genast för tiden mellan hyresnämndens beslut och hyresrådets blivande utslag, men med den tilläggsbetalning eller återbetalning i fråga om redan förfluten tid, som hyresnämndens beslut kan giva anledning till, får det anstå till dess hyresrådets utslag kommer.

Stadgandet att hyresnämndens beslut i vad det avser förfluten tid icke skall lända till efterrättelse förrän det vunnit laga kraft infördes, på förslag av hyresrådet, genom förutnämnda lag den 23 mars 1945. Tidigare gällde att, om ej hyresrådet annorlunda förordnade, beslutet i sin helhet lände till efterrät-

telse utan hinder av att det överklagats. I sitt förslag till denna lagändring anförde hyresrådet bland annat, att om en hyresgäst för tiden före hyresnämndens beslut erlagt en hyra, som överstege den av nämnden bestämda, det knappast kunde vara påkallat att ändra på den faktiska situation, som härigenom inträtt, förrän det blivit definitivt bestämt att ändring skulle ske. Det kunde framstå såsom oformligt, om exempelvis en hyresvärd på grund av hyresnämndens beslut skulle vara skyldig att återbetala ett redan erhållet belopp, för att efter några månader, sedan hyresrådet ändrat beslutet, återigen bliva berättigad att erhålla samma belopp. Visserligen kunde hyresrådet besluta om s. k. inhibition, d. v. s. föreskriva att i visst fall hyresnämndens beslut icke skulle lända till efterrättelse, men av praktiska skäl lämpade sig detta institut icke för här avsedda fall.

Vid hyresrådets behandling av frågan om hyresregleringens förlängning efter den 1 oktober 1947 ha *två av hyresrådets ledamöter* i en reservation till rådets beslut yrkat, att rådet skulle föreslå återgång till den lydelse, som nu ifrågavarande stadgande hade före 1945 års lagändring. Reservanterna framhålla, att särskilt i mål om fastställande av grundhyror i nybyggda hus avsevärd tid kunde förflyta från hyresnämndens beslut till hyresrådets utslag och att under denna tid fastigheten kunde byta ägare. Om hyresgästerna enligt utgången i målet hade rätt att delvis återfå den hyra de erlagt för tiden före hyresnämndens beslut, kunde denna rätt äventyras genom dröjsmålet och ombytet av ägare.

I det av reservanterna nämnda fallet, att fastigheten försäljes, blir av betydelse stadgandet i *3 kap. 28 § tredje stycket, jämfört med 2 kap. 30 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom*. I dessa lagrum regleras bland annat frågan i vad mån hyresgäst kan beträffande hyresbetalning till ny ägare av fastigheten åberopa motfordran, som hyresgästen har hos föregående ägaren. Sådan rätt har hyresgästen endast i fråga om hyresbelopp, som förfaller till betalning senast sex månader efter det han fick kunskap om överlåtelsen. En liknande rätt föreligger enligt *133 § utsökningslagen* även efter exekutiv försäljning.

Reservanterna i hyresrådet anföra i anslutning härtill, att det i flera fall inträffat att ny ägare av fastigheten kunnat åberopa sistnämnda begränsning av kvittningsrätten. Enär i dessa fall ofta hela sexmånadersfristen eller större delen därav gått till ända, hade hyresgästerna icke kunnat kvittningsvis återfå vad de erlagt för mycket. Som exempel ville reservanterna anföra ett praktiskt fall, där hyresgästerna flyttat in i ett nybyggt hus den 1 juli 1943. Fastighetens ägare var då en förening. I mars 1944 således fastigheten till en annan person och i maj samma år vidare till en tredje. I juli samma år försattes föreningen, den ursprunglige ägaren, i konkurs. Hyresnämnden fastställde grundhyror i april 1945, och efter besvär meddelade hyresrådet utslag i november samma år. Enligt båda instansernas avgöranden berättigades hyresgästerna att återfå en del av den hyra de erlagt, men fastighetens nuvarande ägare vägrade att återbetala vad som uppburits av föregående ägare. Reservanterna funne det orimligt och stötande för rättskänslan, att

1945 års lagändring, som företagits i huvudsak till förmån för fastighetsägarna, skulle föranleda att hyresgästerna genom fastighetens försäljning under tiden för ärendets behandling skulle gå miste om möjligheten att kvittningsvis återfå vad de erlagt för mycket.

Hyresgästernas riksförbund biträder reservanternas förslag om sådan lagändring, att de för hyresgästerna menliga verkningarna av den nuvarande utformningen av 20 § undvikas. Förbundet ifrågasätter, om icke detta lämpligen kunde ske genom att hyresvärd, som överklagade ett hyresnämnds beslut av här ifrågavarande slag, finge skyldighet att ställa säkerhet för vad hyresgästerna enligt beslutet ägde återfå för den förflutna tiden. En sådan anordning vore fullt betryggande för båda parter och skulle undanröja de olägenheter, som vore förknippade med 20 § i såväl dess förutvarande som dess nuvarande utformning.

Sveriges fastighetsägareförbund avstyrker reservanternas förslag och anför:

Det torde vara oriktigt, när reservanterna till stöd för ändringsförslaget anför, att den nuvarande lydelsen enbart skulle gynna fastighetsägarna. En mångfald exempel på motsatsen kunna anföras. Förbundet tillåter sig peka på ett aktuellt fall. En fastighet genomgick år 1943 en genomgripande modernisering. Ansökan om förhöjning av grundhyrorna inlämnades till hyresnämnden våren 1944, varefter nämnden hösten samma år meddelade beslut. Besvär anfördes hos hyresrådet, som återförvisade målet till hyresnämnden för förnyad handläggning. Först våren 1946 meddelade hyresnämnden nytt beslut, vilket även det överklagades hos hyresrådet, som ännu icke har avgjort ärendet. Under tiden har sex av fastighetens fjorton hyresgäster avgjort flyttat från orten. När hyresrådets beslut — vilket torde gå till fastighetsägarnas fördel — faller, torde stora svårigheter uppstå för fastighetens ägare att utfå resterande hyresbelopp från hyresgäster, som numera äro spridda runt om i landet. Trots detta anser sig förbundet icke åno böra tillstyrka en ändring av föreliggande bestämmelse, som icke i någon form torde kunna ge en rättvis lösning för alla parter. Därtill kommer, att nämnda lagbestämmelse sedan lagens tillkomst redan underkastats ändringar vid två tillfällen, d. v. s. vartannat år, vilket rent principiellt måste anses synnerligen olämpligt ur lagtillämpningens synpunkt.

*Departements-
chefen.*

Enligt hyresregleringslagens ursprungliga lydelse gick hyresnämnds beslut i verkställighet utan hinder av att det överklagats. Detta var även det mest naturliga, så länge beslutet hade verkan endast för framtiden. 1943 ändrades emellertid lagen så, att hyresnämnd kunde meddela retroaktiva beslut. Ett sådant beslut kan innebära, att en hyresgäst blir skyldig att på en gång inbetala tilläggshyra för en kanske ganska lång tid tillbaka, respektive en hyresvärd skyldig att återbetala en del av vad han uppburit under sådan tid. Att hyresnämndens beslut även i den delen blir verkställbart genast kan vara lämpligt under förutsättning att beslutet står sig, men i det visserligen mindre vanliga em än ej sällsynta fallet att hyresrådet ändrar beslutet i motsatt riktning, är en sådan ordning ej lämplig. I dylikt fall nödgas ena parten först, enligt hyresnämndens beslut, utbetala ett större belopp, för att senare, när hyresrådet avgjort målet, i sin tur utkräva dels samma belopp eller del därav, dels ett belopp för att korrigera de hyresbetalningar, som ägt rum under

mellantiden. Detta var uppenbarligen irrationellt, ofta även betungande för parterna på ömse sidor.

På grund härav ändrades lagen 1945 så, att hyresnämndens beslut omedelbart skall lända till efterrättelse beträffande kommande hyresbetalningar, men att korrigeringen av betalningarna för den gångna tiden får anstå tills det visar sig om beslutet står fast.

Under den nu förda diskussionen om eventuella ändringar i lagen till nästa förlängningsperiod har framhållits, att detta uppskov med verkställigheten av beslutet i vad det avser förfluten tid i vissa fall kan vålla olägenhet. Om exempelvis en hyresgäst enligt nämndens beslut är berättigad att återfå visst belopp, men fastigheten under tiden mellan nämndens beslut och hyresrådets utslag byter ägare, kan det inträffa att hyresgästen i sinom tid icke enligt bestämmelserna därom i lagen om nyttjanderätt till fast egendom äger mot den nye ägaren göra gällande sin motfordran hos den förre ägaren, och att hos denne särskilt utkräva beloppet kan visa sig svårt eller omöjligt.

Det kan ifrågasättas, om det är påkallat att med hänsyn till detta specialfall ånyo ändra bestämmelsen. Det fall som nyss beskrivits måste nämligen sägas vara mycket speciellt. Det inträffar endast om fastighetens överlåtelse äger rum just under ett visst skede, nämligen från en tidpunkt några månader före hyresnämndens beslut till en tidpunkt några månader före hyresrådets utslag. Sker den tidigare eller senare än nu sagts, har den ifrågasatta lagändringen ingen betydelse för saken; ett sådant fall är det som omnämnts av två reservanter i hyresrådet. Vidare förutsattes det att fastighetens förre ägare är på obestånd eller tredskas att betala.

I varje fall bör det ej komma i fråga att endast återgå till den lydelse, som stadgandet hade före 1945 års ändring. Det torde förhålla sig så som säges i yttrandet från hyresgästernas riksförbund, att vissa olägenheter äro förknippade med denna lagbestämmelse i såväl dess förutvarande som dess nuvarande utformning.

I riksförbundets yttrande har framförts tanken att kräva ställande av säkerhet, då en hyresvärd överklagar hyresnämndens beslut. Att stadga ett sådant krav för rätten att fullfölja talan synes visserligen principiellt olämpligt, men metoden med ställande av säkerhet skulle kunna komma till användning på annat sätt. Sålunda kunde man tänka sig föreskrifter i analogi med vad i 39 § utsködningslagen stadgas om verkställbarheten av dom, genom vilken betalningsskyldighet blivit någon ålagd. På grund av en sådan dom i underrätt må utmätning äga rum, även om domen överklagats. Gälldenären kan dock avvärja utmätning genom att ställa säkerhet eller deponera beloppet hos länsstyrelsen. Borgenären å sin sida har rätt att lyfta det deponerade beloppet, om han ställer säkerhet. I enlighet härmed skulle kunna stadgas, antingen att hyresbetalning respektive återbetalning av hyra för gången tid må krävas på ett icke lagakraftlägande beslut endast under förutsättning att borgenären ställer säkerhet för återbetalning, eller ock att sådan omedelbar verkställbarhet skall vara regel men att gälldenären kan uppehålla verkställigheten genom att ställa säkerhet.

Inom departementet ha övervägts olika lösningar efter nu antydda riktlinjer, men de ha visat sig medföra ganska invecklade bestämmelser och vidlyftiga anordningar i praktiken. Det bör tydligen undvikas, att man med tanke på de undantagsfall, varom här är fråga, inför bestämmelser som föranleda omfattande åtgärder i ett stort antal ordinära fall. Med hänsyn härtill synes böra eftersträvas en anordning, som tager sikte på just den omständighet, som gör att en fordran kan råka i fara genom överklagandet, nämligen att klaganden upphört eller under handläggningen i hyresrådet upphör att vara hyresvärd respektive hyresgäst beträffande lägenheten i fråga.

Som det praktiskt viktigaste exemplet må tagas det fall, att fastigheten övergår till ny ägare. Den enklaste lösningen synes då vara att bibehålla den nuvarande regeln för alla övriga fall men där fastigheten bytt ägare återgå till den före 1945 gällande ordningen såtillvida, att förre ägarens besvär icke hindrar att beslutet genast länder till efterrättelse. Har överlåtelsen skett före hyresnämndens beslut och båda ägarna överklaga, skulle beslutet således bli omedelbart tillämpligt icke endast för den kommande tiden utan även för den förflutna tiden i vad denna faller före överlåtelsen. De olägenheter, som föranledde 1945 års lagändring, kunna vid sådant förhållande bli aktuella i mellanhavandet med den förre ägaren, men det skulle föra för långt att enbart för detta specialfall införa en legal anordning med ställande av säkerhet eller liknande. Är överlåtelsen frivillig, bör det naturliga vara, att det svävande mellanhavandet med hyresgästerna beaktas vid köpeavtalet och den nye ägaren medverkar vid slutuppgörelsen. Även genom att erbjuda säkerhet bör förre ägaren kunna utverka, att motparterna godvilligt gå med på att likviden får anstå tills lagkraftätagande beslut föreligger.

Vad nu sagts bör gälla vare sig förändringen i äganderätten till fastigheten skett före hyresnämndens beslut eller inträffar medan målet är anhängigt hos hyresrådet. I förra fallet kan för mycket erlagd hyra genast efter nämndens beslut återkrävas från förre ägaren och, om de i 3 kap. 28 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom och 133 § utsökningslagen angivna förutsättningarna föreligga, kvittas mot den hyra, som skall erläggas till nye ägaren. I senare fallet kan beloppet återkrävas genast efter överlåtelsen, d. v. s. i praktiken så snart hyresgästen får kännedom om denna, och kvittningsrätt enligt nyssnämnda regler bör normalt alltid föreligga.

Formellt synes den föreslagna undantagsbestämmelsen böra gälla icke endast när det ifrågavarande hyresförhållandet bestått mellan en hyresgäst och den som varit ägare till den fastighet, i vilken den uthyrda lägenheten är inrymd, utan även då uthyraren disponerat lägenheten med bostadsrätt eller hyresrätt. Den bör, såsom förut antytts, även bli tillämplig vid personförändringar på hyresgästsidan, även om de förlustrisker, som dylika förändringar kunna medföra för hyresvärdparten, endast i mindre mån torde minskas därigenom. Någon motsvarighet finnes nämligen icke här till den kvittningsrätt för hyresgästen, som framför allt gör undantagsbestämmelsen betydelsefull för hans del.

Med hänsyn till vad nu anförts bör en omformulering ske av 20 § tredje

stycket. I en första punkt bör bibehållas den nu gällande huvudregeln, att hyresnämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. Härtill bör fogas en andra punkt av innehåll att i vad beslutet avser förfluten tid vad nu sagts dock skall gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Lagändringen synes böra träda i kraft den 1 april 1947. Enär sådana mellanhavanden som här avses böra tagas i betraktande exempelvis vid en försäljning av fastigheten, bör ändringen skäligen icke tillämpas på redan skedda förändringar. Med hänsyn härtill bör i en övergångsbestämmelse stadgas, att äldre lydelsen av 20 § tredje stycket skall äga tillämpning såvitt fråga är om besvär av den som före lagens ikraftträdande upphört att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

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

1) *lag angående ändrad lydelse av 20 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; 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 bilaga till detta protokoll utvisar¹, 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:

Karl Gustaf Grönhagen.

¹ Denna bilaga, som fränsett mindre ändringar av redaktionell art är lika lydande med det vid propositionen fogade lagförslaget, har här uteslutits.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 11 mars 1947.

Närvarande:

justitieråden LAWSKI,
GYLLENSWÄRD,
NISSEN,
regeringsrådet KUYLENSTIERNA.

Enligt lagrådet den 10 mars 1947 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 28 februari 1947, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) *lag angående ändrad lydelse av 20 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; 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 t. f. byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet hovrättsassessorn E. Hedfeldt.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Åke Mossler.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 11 mars 1947.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, QUENSEL, MYRDAL
ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG.

Efter gemensam beredning med cheferna för social- och finansdepartementen anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 11 mars 1947 avgivna utlåtande över det till lagrådet den 28 februari 1947 remitterade förslaget till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 20 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; samt
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Med förmälan, att förslaget av lagrådet lämnats utan erinran, hemställer föredraganden, att förslaget, efter vissa redaktionella jämkningar, måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

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

Ur protokollet:

Sven Leffler.