

Nr 517.

Av herr **Adolfsson m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 212, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 212 framlagt lagstiftningsförslag, avseende rätt för hyresgäst att i samband med lägenhetsbyte överlåta hyresrätten, har avstyrkts av Sveriges fastighetsägareförbund. Som motiv härför har anförts, att hyresvärdens nu bestående rätt att själv bestämma till vilken person en lägenhet skall upplåtas vore den sista resten av självständig rådhighet över fastigheten och att ett undanröjande av denna rest skulle medföra ett betänkligt undergrävande av förtroendet till äganderätten. Fastighetsägares rätt att välja hyresgäst, vilken vore av grundläggande betydelse för fastighetsförvaltningen, skulle — om lagstiftningsförslaget upphöjdes till lag — helt försvinna. Hyresgästens val av efterträdare skulle helt betingas av dennes egna intressen till förfång för fastighetsförvaltningen. En fastighet, som genom läge och standard vore avsedd för visst hyresklientel, skulle mista sin prägel, vilket icke vore till gagn för hyresgästerna i övrigt.

Förbundet har vidare framhållit, att hyresgästen genom avsedd lagstiftning skulle beredas möjlighet gynna sina släktingar och vänner. Visserligen hade i enstaka fall förekommit, att även hyresvärd vid uthyrning av lägenhet sökt gynna sina anhöriga och vänner. Ett sådant förfarings sätt hade dock haft starkt moraliskt stöd i det förhållandet, att hyresvärden vore husets ägare.

Slutligen har förbundet uttalat, att erfarenheten visat, att fastighetsägarna icke brukade betinga sig lagstridig gottgörelse vid överlåtelse av lägenheter. Genom den avsedda lagstiftningen skulle möjlighet emellertid öppnas för hyresgäster att ekonomiskt utnyttja innehavet av ett hyreskontrakt, och ett organiserat »schackrande» med lägenheter skulle uppkomma.

Gentemot vad Fastighetsägareförbundet anført må erinras om att rådande bostadssituation skapat en frihet för fastighetsägarna i fråga om urval av hyresgäster, som icke förefunnits under tider med normal tillgång på bostäder. I regel torde bostadssökande, som leva under goda ekonomiska betingelser och som kunna antagas vålla minsta förslitning av lägenheterna, givas företräde. Obestridligen spela också personliga relationer och önske-

mål ofta en betydande roll. I icke obetydlig omfattning träffas även uppgörelser, som äro oförenliga med gällande lag. Dessa förhållanden ha uppenbarligen lett till att bostadsökande med barn och mindre besuttna medborgare, varibland de äldre oftast äro att finna, slagits ut i konkurrensen om tillgängliga bostäder.

För att råda bot mot sålunda rådande missförhållanden föreligger trängande behov av lagstiftning, varigenom garantier skapas för att ledigblivet bostadsbestånd upplåtes på ett med hänsyn till behovet och ur samhällelig synpunkt önskvärt och riktigt sätt.

Bifall till i föreliggande proposition framlagt lagstiftningsförslag, i vad avser rätt att överlåta hyresrätt i samband med lägenhetsbyte, kommer emellertid icke att tillgodose detta samhällsintresse. Garantier kunna nämligen icke skapas för att vid lägenhetsbyten de sociala synpunkterna bliva beaktade. Tvärtom kan lagstiftningen komma att leda till att mindre bemedlade familjer på grund av rådande höga hyrespriser av ekonomiska skäl låta sig förledas att sänka sin bostadsstandard, eller giva möjlighet till misshushållning av befintligt bostadsbestånd genom att överlåta för större familjer avpassade bostadslägenheter till bostadsökande, vilkas utrymmesbehov är väsentligt mindre.

Även ur andra synpunkter skulle det vara synnerligen olyckligt om lagstiftningsförslaget skulle antagas med nu föreslagen utformning. Därmed skulle nämligen rätt även skapas för hyresgäst, boende i kommun eller allmännyttigt företag tillhörigt bostadsbestånd, att överlåta hyresrätten. Detta skulle leda till att samhällets åtgärder i syfte att höja den allmänna bostadsstandarderna samt att verka för att uppfört bostadsbestånd blir på bästa sätt utnyttjat icke blott till ytterlighet försvåras utan rent av förfelas.

Det synes oss därför som om det ur alla synpunkter skulle ha varit lämpligare om förslag i stället framlagts om lagstiftning av det slag, varom Stockholms stad hemställt i skrivelse till Kungl. Maj:t den 29 maj 1947 och varom motion även väckts vid innevarande års riksdag (motion A. K. nr 215). I denna motion har föreslagits, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t ville hemställa om framläggande av förslag till lagstiftning, avseende rätt för kommunal myndighet i orter, där hyresregleringslagen är tillämplig, att pröva hyresavtal, som efter lagstiftningens ikraftträdande ingås beträffande där befintliga bostadslägenheter. Det synas även otänkbart, att här ifrågavarande proposition skulle kunna upptagas till behandling utan att ställning samtidigt tages till vad som framförts i förenämnda motion. Enligt vår mening borde Kungl. Maj:t och riksdagen kunna utan föregående utredning genomföra däri avsedd lagstiftning. Vi önska därför i första hand bifall till nämnda motion. Som motiv för detta vårt ställningstagande vilja vi framhålla, att lägenhetsbytena äro av väsentligt mindre betydelse än frågan om ett ur sociala synpunkter lämpligt och riktigt ut-

nyttjande av ledigblivande lägenheter i befintligt bostadsbestånd, vilken fråga icke erhåller någon lösning genom i propositionen föreslagna lagstiftningsåtgärd.

Emellertid har Stockholms stad i sin framställning hemställt om förutsättningslös utredning rörande tillskapande av den av staden föreslagna lagstiftningen. I sitt uttalande till nu framlagt lagstiftningsförslag har departementschefen erinrat om sålunda föreliggande framställning samt om den vid årets riksdag väckta motionen men samtidigt framhållit, att däri avsedda lagstiftningsåtgärder borde anstå i avvaktan på erfarenheterna av nu framlagt lagstiftningsförslag. Departementschefen har därom anfört följande.

I samband härmed må även erinras om att förslag i andra sammanhang framkommit, att upplåtelse av lägenhet över huvud icke skulle få ske utan att offentligt organ prövat hyressökandens behov. Jag är icke beredd att i detta sammanhang taga slutlig ställning till dessa vittutseende förslag. Problemet om åstadkommande av den ur allmän synpunkt bästa möjliga fördelningen av bostadsbeståndet är för närvarande föremål för uppmärksamhet i justitiedepartementet. Vid lösningen av denna fråga, som själfvallet ytterst är beroende av den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden, bör enligt min mening iakttagas, att man icke tillgriper mera omfattande åtgärder förrän andra utvägar prövats och visat sig icke vara tillfylllest. De spörsmål som här möta äro svårbemästrade, och varje mera omfattande ingripande synes ofrånkomligt vara förenat med betydande nackdelar. I avvaktan på huruvida och i vad mån lagstiftningsåtgärder av ifrågavarande art visa sig erforderliga synes det emellertid böra undersökas, huruvida inom ramen för den redan gällande hyresregleringslagstiftningen möjligheter stå till buds som kunna bidra till en lämplig fördelning av lägenheterna. Det är enligt min mening från denna utgångspunkt som det i promemorian väckta förslaget i fråga om lägenhetsbyten bör prövas.

Skulle riksdagen dela departementschefens mening om önskvärdheten att först pröva i propositionen föreslagna åtgärder, innan definitiv ställning toges till den ur sociala synpunkter effektivare lagstiftning, som vi förorda, så synes dock oundgängligen erforderligt, att föreliggande lagstiftningsförslag blir föremål för sådan överarbetning, att rätt tillskapas för de kommunala myndigheter, som ha att svara för medborgarnas bostadsförsörjning — de kommunala bostadsförmedlingarna i orter, där sådana organ tillskapats, samt å övriga orter de kommunala förmedlingsorganen för statliga tertiärlån — att öva inflytande vid bytesfrågornas avgörande. Vi vilja därvid ansluta oss till vad Hyresgästernas riksförbund och reservanterna i hyresrådet i föreliggande yttranden anfört.

Under hänvisning till vad sålunda anförts hemställes,

att den i propositionen föreslagna 8 b § i lagen om hyresreglering erhåller följande lydelse:

Vill hyresgäst överlåta sin hyresrätt till annan men vägrar hyresvärden att samtycka till överlåtelsen, äger hyresnämnden förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum, såframt hyresvärden ej visar, att den till vilken överlåtelsen skulle ske skäligen icke kan tagas för god såsom hyresgäst eller att överlåtelsen eljest skulle medföra väsentlig skada eller olägenhet för honom. Är lägenheten förhyrd till bostad och belägen i kommun, där kommunal bostadsförmedling finnes anordnad, må förordnande meddelas endast då fråga är om överlåtelse till hyressökande, som anvisats av den kommunala bostadsförmedlingen, samt å andra orter efter hörande av det kommunala organ, som handhaver förmedlingen av statliga tertiärlån.

I fråga om hyresvillkoren efter överlåtelsen skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Stockholm den 4 maj 1948.

Gunnar Adolfsson.

Gösta Kempe.

Gustav Johansson.

Gerda Linderot.

Gunnar Dahlgren.

K. E. Senander.
