

Nr 227.

Av herr **Hage**, *angående skyldighet för fastighetsägare att medgiva hyresgäst att överlåta förhyrd lägenhet på annan person.*

En kvällstidning — Aftontidningen — meddelade för en tid sedan, att en del fastighetsägare i huvudstaden på sista tiden börjat slå mynt av sin rätt att vägra en hyresgäst att överlåta sin lägenhet på en annan person.

Det är närmast i fråga om affärslokaler — framhöll tidningen — som sådana transaktioner ha ägt rum, och på hyresnämndernas centralkansli har man flera exempel på att husvärdar pressat sig till ganska höga summor för att gå med på överlåtelse. I ett fall krävde värden hela 5 000 kronor, i andra fall har det rört sig om en eller ett par tusenlappar, som personer som sålt sina rörelser måst punga ut med för att köparen skulle släppas in.

En i denna fråga synnerligen sakkunnig person, sekreteraren i Stockholms stads hyresnämnders centralkansli, herr O. Spångberg, som berättat detta för tidningen, dementerade med dessa upplysningar ett rykte som spritt sig, att nya bestämmelser skulle ha införts om rätten att byta lägenhet.

Detta i många avseenden olyckliga stadgande består alltjämt oförändrat, och hyresvärden kan — framhöll nämnde sakkunnige — *utan att behöva anföra något som helst skäl vägra lägenhetsbyten* mellan hur pålitliga och välrenommerade personer som helst. Det enda undantaget från den regeln är om det rör sig om en affärslägenhet och om rörelsens innehavare dött, i vilket fall det står dödsboet fritt att överlåta lokalen på annan solvent person.

Det är helt naturligt, att en sådan fråga som denna tilldrager sig större uppmärksamhet i en tid som den nuvarande, då på grund av den rådande bostadsbristen en mycket betydande del av omflyttningen inom bostads-sökandeklientelet sker genom bostadsbyten, vilka äro föranledda av behov för respektive hyresgäster att söka sig en ny bostad i samband med ombyte av anställningsort eller på grund av ändrade ekonomiska förhållanden för vederbörande m. m. Detta framkommer även, då här nämnde sekreterare till tidningen meddelat, att minst var tredje fråga från allmänheten till ovannämnda kansli numera gäller denna angelägenhet.

Den, som i likhet med undertecknad i utskott och riksdag deltagit i utformandet av den nu gällande hyreslagen, fick därvid den uppfattningen, att avsikten med bestämmelserna i paragraferna 7 och 8 i lagen var den, att vid byte av lägenhet hyresvärden i allmänhet hade skyldighet att godkänna den nye hyresgästen i alla de fall, då det kunde antagas, att denne vore en

lika säker hyresbetalare som den förre hyresgästen. Det som här ovan anförts från synnerligen sakkunnigt håll giver emellertid fog för det påståendet, att lagparagrafens nuvarande utformning är sådan, att den icke kan förhindra en tillämpning, som illa överensstämmer med den grundtanke, som låg till grund för bestämmelsens tillkomst. Punkten: »vägras samtycke (till bostadsbyte) utan skälig anledning eller lämnas ej besked inom en vecka efter det framställningen gjordes, äge hyresgästen uppsäga avtalet» etc. innebär för det första, att vägran alltså kan ske *utan skälig anledning*, vilket — som här förut antytts — synes strida mot hela den grundsyn, som enligt motionärens uppfattning låg bakom tillkomsten av bestämmelsen. Visserligen följer i så fall vid ett nekande från husägarens sida den konsekvensen, att hyresgästen då äger uppsäga avtalet. Men då mister han ju därmed det bytesobjekt, som han skulle använda för att skaffa sig en ny bostad. Detta betyder kanske under en tid med god bostadstillgång ej så mycket. Men i den nuvarande tiden med dess omfattande bostadsbrist — som torde komma att bestå minst ett tiotal år framåt — betyder det så mycket mera till nackdel för den, som av förhållandena ser sig tvungen att söka sig en ny bostad och på grund därav använder sig av bytesvägen såsom ofta varande den enda utväg, som står till buds, om flyttningen skall kunna ske inom en rimlig tid.

Det som här anförts rörande lagens otillfredsställande utformning, då det gäller *bostäderna*, gäller även och icke minst *affärslokalerna*. På denna punkt torde lagparagrafen, sådan den nu är utformad, mycket väl kunna användas på sådant sätt, att hyresvärden orättmätigt tillväller sig den »goodwill», som framskapats av en affärsinnehavare, som av en eller annan anledning vill sluta med sin verksamhet eller flytta till en annan affärslokal.

Det här påvisade förhållandet — att hyresvärden i här nämnda hänseenden på grund av lagens utformning har en tämligen stor och obegränsad möjlighet att själv »utan skälig anledning» bestämma över, om han skall medgiva ett mellan tvenne personer överenskommet bostadsbyte — leder givetvis därtill, att han i många fall kan avkräva en hyresgäst betydliga belopp som betalning för sin eventuella välvilja att medgiva ett bostadsbyte. Och hyresgästen frestas i sådana fall inför sitt nödläge att gå med på en sådan olaglig manipulation. Detta framgår också av vad här ovan sagts.

Det må här visserligen erkännas, att ordnandet av dessa frågor lagstiftningsvägen är förenat med betydande svårigheter. Men den hyreslagstiftning, som vi nu ha, har dock på ett flertal avsnitt gett sig i kast med och helt eller delvis lyckats med ett flertal sådana uppgifter. I en tid av en så betydande bostadsbrist som den nuvarande måste emellertid ett lagskydd på denna punkt vara dubbelt motiverat, d. v. s. mot de *illojala* elementen bland hyresvärdarna. Lyckligtvis utgöra dessa icke någon större del av landets husägare. Men efter allt att döma utgöra de likväl så pass många, att en skärpt lagstiftning på här nämnda punkt kan vara väl motiverad.

Motionären skulle helst se, att den ändring i lagstiftningen, som här ifrågasättes, kunde ske *omedelbart* — detta med hänsyn till att frågan *just nu*,

under en kristid, är synnerligen brännande. Motionären hade då tänkt sig, att den här omhandlade paragrafen i 3 kapitlet — § 7, eventuellt även § 8 — i lag om nyttjanderätt till fast egendom skulle få en sådan utformning, att det utsades *dels* att samtycke till godkännande av ny hyresgäst vid bostadsbyte icke får vägras utan skälig anledning, som skall skriftligen meddelas (man bör då kunna i allmänhet utgå ifrån, att då en i hyresbetalningshänseende likvärdig hyresgäst föreslås, bör ett nekande ej ske), *dels* att hyresvärden icke har rätt att neka bifall, då det framgår, att bakom nekandet ligger strävande från hyresvärden att göra sig en ekonomisk vinning på annat sätt än genom att se till, att den nye hyresgästen är en lika ekonomiskt solvent person som den avflyttande.

Då emellertid det knappast torde finnas möjlighet att utan en föregående utredning få igenom en justering av den nu befintliga lagstiftningen på denna punkt, nöjer sig motionären med att här framställa det yrkandet,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att det snarast möjligt utredes, huruvida och på vilket sätt en ändring av här omnämnda bestämmelser i gällande hyreslag må komma till stånd för att nå det syfte, för vilket här ovan redogjorts.

Stockholm den 24 januari 1948.

Ernst Hage.
