

## Nr 355.

Av herrar **Hage** och **Johannesson**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition 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 angående förlängning av giltighetstiden för lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. har föreslagits införandet i sagda lag av en bestämmelse av innebörd, att hyresnämnd, där hyresvärd vägrat medgiva byte av lägenhet, kan efter framställning från hyresgästen lämna tillstånd till sådant byte, där värdens vägran är obillig och bytet kan anses lämpligt ur bostadssociala synpunkter.

Denna rätt att under vissa förutsättningar sätta annan i sitt ställe såsom hyresgäst skall enligt propositionen endast ha avseende å *bostadslägenheter* och endast ifrågakomma vid fall av byte.

Från hyresgästhall har emellertid framhållits det trängande behovet av att *affärsvärdande* hyresgäst snarast tillerkännes rätt att i samband med försäljning av rörelse överlåta hyresrätten till den lägenhet eller lokal, i vilken rörelsen bedrivits. 3 kap. 7 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom (hyreslagen) kräver för sådan överlåtelse hyresvärdens medgivande. En affärshyresgäst, som på grund av hög ålder, sjukdom eller av annan liknande orsak nödgas eller önskar upphöra med sin rörelse och därför vill överlåta den å annan person, är sålunda helt beroende av hyresvärdens godtycke. Samtycke till överlåtelse vägras numera icke sällan, enligt vad som uppgives av hyresgästernas riksorganisation, vilket ofta leder till synnerligen stötande resultat. En affärsman, som måhända själv förvärvat rörelsen och genom arbete och investeringar förkovrat densamma och som räknat med att återfå sitt kapital och ersättning för rörelsens ökade goodwill, när han inte längre kan eller vill fortsätta verksamheten, han berövas denna möjlighet genom en omotiverad eller av otillbörliga skäl dikterad vägran från hyresvärdens sida att lämna medgivande till överlåtelse av hyresrätten.

Från fastighetsägarhall har mot förslaget om införande av substitutionsrätt för affärshyresgäst invänts, att därigenom överlåtelser, som innebure ett ekonomiskt utnyttjande av bristen på affärslägenheter, skulle stimuleras. Det synes dock, att risken härför väsentligen skulle kunna elimineras, därest frågan om överlåtelse, i händelse av hyresvärdens vägran att lämna medgivande därtill, kunde hänskjutas till *hyresnämndens* avgörande. Hyres-

nämnden bör alltså få rätt att lämna medgivande till överlåtelse, där hyresvärdens vägran finnes vara obillig och det fordrade vederlaget icke kan anses oskäligt.

För att eliminera sådana affärsrörelser, som äro föremål för tätta överlåtelser, torde det vara ändamålsenligt att begränsa substitutionsrätten till de fall, där hyresgästen drivit rörelse i den förhyrda lägenheten under en tid av minst fem år.

Med hänvisning till ovan anförda hemställas,

att till den föreslagna § 8 b i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. göres ett tillägg av förslagsvis följande lydelse:

»Vill hyresgäst, som under en tid av minst fem år drivit *affärsverksamhet* i för ändamålet under samma tid förhyrd lägenhet, i samband med överlåtelse av verksamheten sätta annan hyresgäst i sitt ställe och vägrar hyresvärden medgivande härtill, äger hyresnämnden efter framställning av hyresgästen därom förordna, därest hyresvärdens vägran finnes vara obillig och det för verksamheten avtalade eller betingade vederlaget icke kan anses oskäligt.»

Stockholm den 4 maj 1948.

*Ernst Hage.*

*Ewald Johannesson.*

---