

Nr 357.

Av herr **Eriesson, Carl Eric**, 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 proposition nr 212 har Kungl. Maj:t förelagt riksdagen förslag till lag angående ändring i hyresregleringslagen m. m., gående bl. a. ut på att införa möjlighet för hyresgäst att även utan hyresvärdens samtycke överlåta bostadslägenhet till annan i syfte att genom byte erhålla annan bostad. Förslaget grundar sig på en inom justitiedepartementet upprättad promemoria, vilken utsänts på remiss till olika institutioner. Av dessa har endast ett mindretal, nämligen fyra stycken, i princip tillstyrkt förslaget. Bland de avstyrkande organen märkes främst statens hyresråd, som väl måste anses besitta särskild sakkunskap på detta område. Vad som anförts i dessa avstyrkande remissyttranden bör verkligen giva anledning till en tankeställare, när det gäller övervägandet av frågan, huruvida förslaget i denna del bör genomföras eller ej. Det har påvisats, att förslaget knappast kan väntas medföra några avgörande fördelar ur bostadssocial synpunkt. Vidare har så gott som genomgående framhållits, att risken för att hyresgäst vid avflyttning betingar sig särskild ersättning kommer att bli förmerad. Mot sistnämnda förhållande har Hyresgästernas riksförbund inlagt en reservation i det att vid de flesta lägenhetsbyten skulle föreligga ett behov av byte å ömse sidor, varför anledning till särskilt vederlag för den ena parten till den andra ej föreläge. Detta måste emellertid sägas vara ett verklighetsfrämmande resonemang, då en hyresrätt i dessa dagar måste sägas representera ett självständigt värde, varom hyresrättsinnehavaren i allmänhet nog kan sägas vara fullt underkunnig. För den som är något orienterad angående det nuvarande läget på hyresmarknaden torde det stå fullt klart, att sådana vederlag även vid byte kunna sägas vara vanliga. Den som har den större eller bättre våningen har ett övervärde i förhållande till den andra parten, som måste sägas vara den angelägnare av parterna och därför ofta är villig att betala en dylik ersättning. Ett genomförande av förslaget måste därför komma att göra dylika vederlag ännu vanligare, och något effektivt remedium däremot finnes ej, då man sällan kan framlägga bevis för utbetalningen av eller kravet på sådant vederlag.

Genom att giva de redan bostadsbesittande monopol på rätten att byta lägenheter kommer den rådande skillnaden att skärpas mellan dem som

redan inneha lägenheter och dem som sakna sådana, vilket i sig ur bostads-sociala synpunkter icke kan sägas vara tillfredsställande. Om en hyresvärd kommit i förbindelse med någon bytessökande, som av familjeskäl eller eljest har större behov av lägenheten än den av hyresgästen anvisade sökanden, kan den senare komma att få företräde. Föredragande departementschefen har även redovisat risken för att fördelningen av bostäderna vid ett genomförande av lagförslaget ej alltid kommer att bli den bästa ur social synpunkt men har bemött detta genom påståendet, att om en överlåtelse av lägenheten till den av hyresgästen anvisade ej kommer till stånd, så blir lägenheten i de flesta fall ej ledig för någon annan hyressökande. Däremot måste anföras att om lägenheten i ett fall som detta ej blir ledig för annan, kan det ju endast bero på att den kvarstannande hyresgästen ej har något behov av annan bostad och måhända ämnat byta just för att komma i åtnjutande av särskild ersättning för sin hyresrätt.

Ett verkligt behov av denna lagstiftning kan ej sägas vara påvisat, då hyresvärdarna redan nu icke i andra fall än där bärande skäl förelegat torde ha vägrat samtycke till lägenhetsbyte och då vidare samma bärande skäl även i fortsättningen enligt departementschefen skola vara avgörande vid prövningen inför hyresmyndighet. Ett genomförande av lagstiftningen skulle därför i dylika fall icke resultera i annat än att båda parternas kostnader komma att öka och detta utan rätt för den vinnande att återfå sina utlägg från den tappande. Någon utredning till stöd för påståendet om fall, då hyresvärd obehörigen vägrat samtycke till lägenhetsbyte, har ej heller kunnat påvisas.

Slutligen måste hävdas, att ett undanröjande av hyresvärdens nu bestående rätt att själv bestämma, till vem en lägenhet skall upplåtas, rent principiellt sett innebär ett synnerligen betänkligt undergrävande av förtroendet till den grundlagsskyddade äganderätten och dess socialt betydelsefulla funktion.

Vidare har departementschefen föreslagit en viss ändring av nuvarande § 9 i hyresregleringslagen, innebärande att hotell eller pensionat ej må tagas i bruk för annat ändamål utan hyresmyndighets samtycke. Departementschefen har i detta avseende påpekat att i Stockholm ett jämförelsevis stort antal pensionat nedlagts och förvandlats till kontorslokaler, varigenom den redan förut otillräckliga tillgången på hotell- och pensionatsrum ytterligare minskats. Anledningen till denna utveckling är enligt departementschefen, att pensionaten för närvarande kämpa med stora svårigheter framför allt i fråga om personal, varför deras innehavare ofta äro benägna att lägga ned sin rörelse. Det är emellertid icke framför allt personalsvårigheten, som orsakat denna utveckling. Det är priskontrollnämndens vägran att medgiva hotellen och pensionaten att taga ut sina ökade kostnader i form av höjda priser, som orsakat detta. Det går icke att tvinga en människa

att fortsätta en förlustbringande verksamhet. Departementschefen har ej heller förutsatt något sådant, då det ej föreslagits ett absolut förbud mot nedläggande av hotell- och pensionätsrörelse utan substitution. Även efter ett genomförande av förslaget på denna punkt finnes intet som hindrar en innehavare av dylik rörelse att lägga ned den helt och hållet utan att disponera lokalerna på annat sätt. Om blott ägarna av dessa rörelser få kompensation för kostnadsökningen, finnes ju intet motiv för ianspråktagande av lokalerna för annat ändamål, och då blir också den föreslagna lagstiftningen helt onödig. Riksdagen bör därför avslå förslaget även i denna del för att därigenom från priskontrollnämndens sida tvinga fram en rimlig kompensation för kostnadsökningarna.

På grund av vad sålunda anförts hemställas,

att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts förslag i proposition nr 212 i vad detsamma avser tillägg av en § 8 b till nuvarande hyresregleringslag samt ändring av § 9.

Stockholm den 4 maj 1948.

Carl Eric Ericsson.
