

Nr 212.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen 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.; given Stockholms slott den 16 april 1948.

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 ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt
- 3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Herman Zetterberg.

Propositionens huvudsakliga innehåll.

I propositionen föreslås att hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen, vilka lagar gälla till och med den 30 september 1948, förlängas med ett år.

Enligt förslaget öppnas vidare möjlighet för hyresgäst att även utan hyresvärdens samtycke överlåta bostadslägenhet till annan i syfte att genom byte erhålla annan bostad. Fråga om sådan överlåtelse prövas av hyres-

nämnd. För att framställning härom skall kunna bifallas fordras att vä-
gande skäl tala för bytet och att hyresvärdens vägran att samtycka till över-
låtelsen finnes vara obillig.

Frågan om vilken av makar som efter hem- eller äktenskapsskillnad skall
äga nyttja en tidigare av makarna gemensamt disponerad bostadslägenhet
föreslås i propositionen skola lösas genom bodelning eller skifte mellan ma-
karna. Företråde skall härvid tillkomma den make, som med beaktande av
samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten. Då det avgö-
rande, som vid bodelningen eller skiftet vinnes mellan makarna, icke är
bindande för hyresvärden, föreslås därjämte att den företrädesberättigade
maken skall kunna av hyresnämnden berättigas inträda i rättsförhållandet
gentemot hyresvärden under förutsättning att detta icke kan anses obilligt.

Slutligen upptages i propositionen förslag om sådan ändring av hyres-
regleringslagen, att — förutom bostadslägenheter — ej heller lägenheter
avsedda för hotell- eller pensionatrörelse må utan hyresnämndens tillstånd
uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål.

F ö r s l a g

till

L a g

angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.

Härigenom förordnas, dels att 8 a, 9 och 20 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att i lagen skall införas en ny paragraf, betecknad 8 b §, av nedan angiven lydelse, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 25 april 1947 (nr 142) gäller till och med den 30 september 1948, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1949.

8 a §.

(Gällande lydelse.)

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. *I fråga om hyresvillkoren vid sådant övertagande av lägenheten skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.*

Vill make -----

(Föreslagen lydelse.)

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lä-

¹ Lydelsen av 8 a § se SFS 1946: 87; senaste lydelsen av 9 § se SFS 1943: 112 och av 20 § se SFS 1947: 142.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

Framställning varom ovan sägs skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärdens i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra.

genheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga om hyresvillkoren vid övertagande av lägenhet enligt bestämmelserna här ovan skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmåles i första eller andra stycket skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärdens i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

8 b §.

Är lägenhet förhyrd till bostad och vill hyresgästen sätta viss hyressökande i sitt ställe för att genom byte, i ett eller flera led, erhålla annan bostad, men vägrar hyresvärdens att samtycka till överlåtelsen, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum inom viss av nämnden bestämd tid, såframt hyresrätten ej är förverkad samt vägande skäl tala för bytet och hyresvärdens vägran finnes vara obillig. I fråga om hyresvillkoren efter överlåtelsen skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

9 §.

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, må ej utan hyresnämndens till-

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, så ock lägenhet, som den 1 juni

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

stånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än *det sålunda avsedda*.

1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionat-rörelse, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än *nu sagts*.

Hyresnämnden äger ----- möblerat skick.

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. 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 upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Nämndens beslut *utom i ärende som avses i 8 b §* 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 upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1948.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juni 1948 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1948, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 juni 1948 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 juni 1948 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1948, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juni 1948. Förordnande varom i nämnda paragraf tredje stycket sägs må icke meddelas, om hyresförhållandet upphört före den 1 juni 1948.

Där Konungen meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de i nästföregående stycke angivna tidpunkterna skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

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 25 april 1947 (nr 143) gäller till och med den 30 september 1948, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1949.

F ö r s l a g

till

L a g

med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Härigenom förordnas som följer.

Hava makar eller en av dem förhyrt lägenhet till bostad för gemensamt bruk och går äktenskapet åter eller dömes till hemskillnad eller äktenskapsskillnad mellan dem, skall på makes begäran hyresrätten till lägenheten, ändå att den icke utgör giftorättsgods eller samfällid egendom, genom bodelning eller skifte tilläggas endera av makarna. Företråde skall härvid tillkomma den make som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten.

Angående rätt för make som hyresrätten sålunda tillagts att i vissa fall övertaga lägenheten, ehuru hyresvärden icke samtyckt därtill, stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1948 och gäller till och med den 30 september 1949. Har bodelning eller skifte påkallats under lagens giltighetstid, skall även därefter vad i lagen stadgas äga tillämpning i avseende å bodelningen eller skiftet.

Lagen skall icke äga tillämpning då äktenskapet gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före lagens ikraftträdande.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 19 mars 1948.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, DANIELSON, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG, WEIJNE, KOCK.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, fråga om *förlängning av hyresregleringen och vissa ändringar däri.*

Föredraganden anför följande.

Statens hyresråd har i skrivelse den 21 november 1947 hemställt, att lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) samt lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt (bostadsrättskontrollagen), vilka lagar gälla till och med den 30 september 1948, måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1949. Över hyresrådets framställning ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund.

Inom justitiedepartementet har i februari 1948 upprättats en promemoria angående rätt i vissa fall att överlåta eller övertaga hyresrätt. I promemorian behandlas dels frågan om överlåtelse av hyresrätt i samband med lägenhetsbyte dels ock spørsmålet om makes rätt till lägenhet vid hem- eller äktenskapsskillnad. Över promemorian jämte därvid fogat förslag till lag om ändring i hyresregleringslagen ha efter remiss yttranden avgivits av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Nedre Norrland, socialstyrelsen, hyresrådet, överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, länsstyrelsen i Kronobergs län, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund. Fastighetsägareförbundet har vid sitt yttrande fogat utlåtande av Stockholms fastighetsägareförening.

Vidare har hyresgästernas riksförbund i skrivelse den 3 juni 1947 hemställt om åtgärder för att hindra nedläggandet av hotell och pensionat. Över denna framställning ha efter remiss utlåtanden avgivits av socialstyrelsen, hyresrådet och fastighetsägareförbundet.

Jag anhåller, att nu få upptaga nämnda frågor jämte vissa närstående spørsmål till behandling.

Förlängning av hyresregleringen.

Genom 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 genom bostadsrättskontrollagen införts 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 handhavas närmast av kommunala hyresnämnder. Dessas beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hithörande 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 1948 genom lagar den 25 april 1947 (nr 142 och 143).

Beträffande det aktuella läget på bostadsmarknaden må framhållas, att den penningpolitiska situationen jämte rådande materialbrist ha nödvändiggjort, att för närvarande en sträng återhållsamhet måste iakttagas vid beviljandet av byggnadstillstånd. Även för den närmaste framtiden torde man få räkna med en minskad tillståndsgivning i förhållande till vad tidigare gällt.

Vissa beräkningar av bostadsproduktionen under år 1948 ha gjorts av *statens byggnadslånebyrå* i en framställning till arbetsmarknadskommissionen den 18 november 1947 med förslag till investeringsreserv för budgetåret 1948/49. Byrån uppskattar antalet inflyttningsfärdiga lägenheter i de under år 1947 uppförda bostadshusen i tätorterna till högst 40 000. På grund av att utpräglade högkonjunkturförhållanden fortfarande vore rådande, kunde hushållstillväxten under år 1947 uppskattas till omkring 35 000 hushåll. Då man vidare trots den rådande bostadsbristen finge förutsätta en viss avgång av lägenheter genom rivning eller på annat sätt, syntes icke någon nämnvärd reduktion av bostadsbristen komma att äga rum genom 1947 års produktion. Enligt det preliminärt fastställda programmet för byggnadstillståndsgivningen avseende 1948 års produktion skulle tillstånd beviljas för färdigställande av endast 30 000—35 000 lägenheter i tätorterna under nämnda år. Då det emellertid förutsattes, att genom nedskärningen av antalet byggnadstillstånd material skulle bli tillgängliga för färdigställande av huvudparten av de 10 000 lägenheter, som vore försenade vid årsskiftet 1947/48, beräknades bostadsproduktionen i tätorterna år 1948 ändå komma att uppgå till omkring 40 000 lägenheter. Det vore icke möjligt att säkert avgöra, huruvida hushållstillväxten och avgången av lägenheter komme att vara sådana, att en bruttoproduktion av denna omfattning medförde någon minskning av bostadsbristen. Det förefölle emellertid icke sannolikt, att den eventuella reduktionen av lägenhetsunderskottet skulle

kunna uppgå till mer än några få tusen lägenheter. Om depressionsförhållanden skulle inträda vid slutet av år 1948 eller början av år 1949 hade man anledning räkna med en icke oväsentligt mindre hushållstillväxt under år 1949 än under tidigare år samt en minskning av behovet av lägenheter. Alltjämt skulle emellertid föreligga behov av uppbyggande av en »normal» lägenhetsreserv, vilken kunde beräknas till 25 000—30 000 lägenheter. Även om man räknade med lågkonjunkturförhållanden under år 1949, torde för den löpande hushållstillväxten och för avskaffande av hela bostadsbristen (inkl. uppbyggande av lägenhetsreserv) samt ersättning för normal avgång erfordras en bruttoproduktion uppgående till minst 75 000 lägenheter i tät-orterna.

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 1947 inkommo svar från 124 städer. I 80—90 % av svaren blev omdömet om tillgången »otillräcklig», i 6—20 % (olika för lägenheter av skilda slag) betecknades den som knapp och endast i något enstaka fall som tillräcklig. Av den lägenhetstyp, som är den viktigaste i nyproduktionen, nämligen tvårumslägenheter, fanns ingenstans tillräcklig tillgång. Icke på något håll och i fråga om någon lägenhetstyp betecknades tillgången som god.

De anförda mycket generella omdömena överensstämmer i stort sett med motsvarande uppgifter från hösten 1946. Av svaren på socialstyrelsens fråga, huruvida tillgången på de olika lägenhetstyperna under år 1947 var större, oförändrad eller mindre än under år 1946 synes emellertid närmast framgå, att bostadsbristen ytterligare skärpts. Tillgången angavs endast i några få fall som större, i ca 65 % som oförändrad men i så mycket som ca 30 % av samtliga svar som mindre än år 1946.

Även förekomsten av egentlig husvillhet har undersökts. I 47 städer funnos efter oktoberflyttningen år 1947 över 700 hushåll, som på grund av husvillhet provisoriskt inkvarterats genom kommunens försorg. En ökning av husvillheten efter oktoberflyttningen rapporterades från 17 städer.

Hyresrådet har i sin inledningsvis omnämnda framställning erinrat, att ehuru bostadsproduktionen under de senaste åren haft en betydande omfattning, den icke kunnat minska underskottet på lägenheter. Med hänsyn till rådande materialbrist och ekonomiska förhållanden i övrigt komme därjämte byggnadsverksamheten i fortsättningen att betydligt minskas, varför nuvarande bostadsbrist — som, enligt vad hyresrådet i sin verksamhet kunnat iakttaga, vore betydande — icke kunde antagas vara hävd vid utgången av hyresregleringslagstiftningens giltighetstid eller inom den närmaste tiden därefter.

Två reservanter i hyresrådet, herrar Wibom och Ankarerona ha anförts:

Med hänsyn till de på hyresmarknaden rådande förhållandena finna vi oss icke böra motsätta oss en hemställan om förlängning av hyresregleringslagstiftningen. Det är emellertid av utomordentlig vikt att understryka, att en förlängning måste kunna motiveras av att allvarliga sociala skadeverkningar skulle bli följderna av att förlängning icke komme till stånd. I sådant hänseende äro utvecklingstendenserna även för den närmaste framtiden svårbedömliga. I ett sådant ekonomiskt läge, i vilket vårt land för närvarande befinner sig, kan lägenhetsbehovet snabbt komma att undergå en betydande minskning. Erfarenheterna från kriserna på bostadsmarknaden i början av 1920-talet och 1930-talet ge ett erfarenhetsmässigt stöd för en dylik mening.

Socialstyrelsen har i sitt utlåtande över hyresrådets framställning uttalat, att hyresrådets uppfattning såvitt styrelsen kunde bedöma vore riktig. De kommunala bostadsföreningarnas rapporter pekade oförtydligt i denna riktning. *Två reservanter* i styrelsen, byråchefen Twengström och tjänsteförordade byråchefen Richert, ha anfört, att enligt deras mening styrelsens uttalande bort kompletteras med en hänvisning till styrelsens vid föregående tillfällen uttalade mening, att hyresregleringen borde avvecklas, när förutsättningar därför visade sig vara för handen. Den senaste tidens allmänna prisutveckling syntes också göra det önskvärdt, att det vid lämplig tidpunkt undersöktes, i vilken mån det vore befogat att förbereda en sådan avveckling genom en anpassning av hyresnivån efter penningvärdets förändring. Det borde därvid beaktas, att skiljaktigheten mellan hyresnivån och den allmänna prisnivåns utveckling kunde ha blivit olika stor i olika delar av landet.

Hyresgästernas riksförbund har tillstyrkt förlängning av lagstiftningen.

Fastighetsägareförbundet har anfört, att förbundet vore medvetet om att hyresregleringslagen ej i dagens läge kunde bringas till fullständigt upphörande. Förbundet yrkade emellertid dels att planer snarast skulle uppgöras för lagens gradvisa avveckling, dels att redan nu vissa uppmjukningar skulle genomföras i dess tillämpning, vilken förbundet i vissa hänseenden funne vara för restriktiv mot fastighetsägarna.

Förbundet berör till en början det centrala i hyresregleringen, bestämmandet av hyrorna, och gör gällande att genom en alltför snäv tillämpning såväl av de bestämmelser lagen ger om höjning av hyran i individuella fall som av dess regler om generell hyreshöjning lagen kommit att bli, icke som den var avsedd att vara, en lagstiftning mot oskäligen hyresstegring utan en lag mot skäliga hyror. En fortsatt tvångslagstiftning av här ifrågavarande art stode i strid mot de rättsprinciper, på vilka samlevnaden i vårt samhälle byggde. Vad som vore möjligt att genomföra under en kortare tidsperiod, medförde i längden olyckliga konsekvenser. Man kunde, på sätt som skett, för några år fastlåsa hyresnivån i äldre hus och acceptera det därigenom uppkomna missförhållandet, att hyresmarknaden karakteriserades av två olika hyresnivåer, en för äldre hus och en för nybyggda hus. Men därest myndigheterna icke lämnade sin medverkan till en sammanjämkning av dessa bägge hyresnivåer, medförde ett långvarigt hyresstopp oundgängligen vissa icke

önskvärda konsekvenser. Ju mer dessa två hyresnivåer ginge isär, desto mer utpräglad bleve motsättningen mellan de två grupperna av hyresklientelet, de som besitta en lägenhet i äldre hus och de som tvingas hyra en lägenhet i ett nybyggt hus, och desto större svårigheter komme att uppstå vid lagens avveckling. Ofrånkomligt vore också att den nuvarande tillämpningen av lagen verksamt bidroge till uppkomsten av en artificiell bostadsbrist. Hyresgästerna bodde kvar i äldre — ehuru kanske fullt moderna — lägenheter, som visserligen blivit för stora med hänsyn till antalet familjemedlemmar men som ändå vore billigare än mindre lägenheter i nybyggda hus.

Förbundet har även kritiserat tillämpningen av lagens 7 §, enligt vilken hyresgäst som blivit uppsagd kan utverka tvångsförlängning av hyresförhållandet. Enligt förbundets mening hade genom en alltför sträng tillämpning av detta stadgande hela hyresmarknaden blivit på ett mycket olyckligt sätt fastlåst. Även om man för en kortare tidsperiod nödgades acceptera ett dylikt missförhållande, vore detta i längden likväl icke möjligt. Också hade, trots den snäva rättstillämpningen, en omflyttning i icke ringa omfattning tvingat sig fram.

Vidare har förbundet hävdadt, att tillstånd oftare borde meddelas att uthyra bostadslägenheter till lokaler för rörelse av olika slag.

Departementschefen.

Föreliggande uppgifter om läget för bostadsproduktionen och för bostadsmarknaden tyda icke på, att under den närmaste tiden någon ljusning skulle vara skönjbar i fråga om bostadsbristen. Snarare torde den av den ekonomiska situationen nödvändiggjorda nedskärningen av byggnadsprogrammet ha medfört en försämring av läget. I ärendet hörda myndigheter och organisationer ha varit eniga om att gällande lagstiftning om hyresreglering och om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt, som nu gäller till och med den 30 september 1948, måste bibehållas under det därefter följande hyresåret. Jag vill därför föreslå, att giltigheten för ifrågavarande lagstiftning förlänges till och med den 30 september 1949.

Liksom vid handläggningen av motsvarande ärende föregående år har fastighetsägareförbundet gjort vissa allmänna uttalanden om hyresregleringen och därvid liksom då framförallt uppehållit sig vid det olägliga i att man till följd av regleringen fått två olika hyresnivåer på hyresmarknaden, en för äldre hus och en för nybyggda. Härom yttrade jag föregående år, att problemet om de två hyresnivåerna vore ett spörsmål av stor vikt, som myndigheterna länge uppmärksammat men som det ännu vore för tidigt att upptaga till närmare diskussion; dess bedömande berodde mycket nära av den framtida utvecklingen, framförallt utvecklingen på prisområdet, vilken ännu ej kunde med säkerhet förutses. Detta uttalande äger alltså sin giltighet.

Jag torde i detta sammanhang få med ett par ord beröra frågan om hyresregleringslagens tillämpningsområde, vilken fråga fått ökad aktualitet genom de inkorporeringar och kommunala ombildningar som ägt rum under senare år. Lagen äger som bekant tillämpning endast i städer och andra

tätbebyggda orter av viss storlek medan den egentliga landsbygden är lämnad utanför. Vissa städer och andra nu avsedda samhällen ha emellertid inom sina gränser betydande områden av ren landsbygd, där alltså lagen kommer att gälla. Vid lagens tillämpning inom dylika områden bör emellertid beaktas, att lagen i första hand tager sikte på förhållandena inom tätorterna. När fråga är om rena landsbygdsområden kan i vissa fall hänsyn böra tagas till särskilda omständigheter, till vilka motsvarighet saknas vid lagens tillämpning inom de egentliga tätorterna. Vid tillämpning av t. ex. bestämmelserna om uppsägningskydd för hyresgäst kan alltså böra beaktas även en sådan omständighet som att de förhyrda lokalerna äro avsedda för jordbrukets behov och skäligen böra komma detta till godo.

Enligt 26 § hyresregleringslagen äger lagen icke tillämpning på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå. Under sistnämnda lag inbegripes för närvarande utövande av sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd, d. v. s. när rörelsen omfattar mer än fyra för gästers härbärgerande avsedda rum. I skrivelse den 23 februari 1948 har priskontrollnämnden hemställt om sådan ändring i prisregleringslagen, att under denna skulle falla endast sådan hotell- eller pensionatrörelse, som omfattade minst nio för gästers härbärgerande avsedda rum. Denna fråga, som är av betydelse även för hyresregleringslagens tillämpningsområde, torde senare komma att anmälas av chefen för finansdepartementet.

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 1948, att få uppsägningen prövad efter förlängningslagens tillkomst. Då det kan beräknas, att förlängningslagen hinner utfärdas först under maj månad, torde böra stadgas att framställning härom skall göras senast den 14 juni 1948 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.

En liknande övergångsbestämmelse erfordras i anslutning till stadgandet i 8 a §, vilket 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. Med avseende å sådan framställning bör stadgas, att om hyresvärden före den 1 juni 1948 lämnat meddelande som nyss sagts om hyresförhållandets upphörande efter den 30 september 1948, framställning enligt 8 a § må göras senast den 14 juni 1948.

Om överlåtelse av hyresrätt i samband med lägenhetsbyte.**Gällande bestämmelser.**

Enligt gällande rätt är det i allmänhet icke medgivet för en hyresgäst att utan hyresvärdens medgivande utträda ur rättsförhållandet och sätta annan i sitt ställe. I 3 kap. 7 § nyttjanderättslagen stadgas sålunda, att hyresgästen icke utan samtycke av hyresvärden äger överlåta lägenheten till annan. Om överlåtelse sker utan medgivande av hyresvärden, är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet. Detta gäller även om hyresvärden saknar fog för sin vägran. Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom viss kortare tid, äger emellertid å andra sidan hyresgästen rätt att uppsäga avtalet.

Avvikelse från grundsatsen, att hyresvärdens samtycke erfordras för överlåtelse av lägenheten till annan, har stadgats för det fall att hyresgästen dör före hyrestidens utgång. Dödsboet — som eljest intager samma ställning i hyresförhållandet som hyresgästen — har nämligen i 3 kap. 8 § nyttjanderättslagen tillerkänts rätt att i sitt ställe sätta annan, vilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst. Dödsboet äger sålunda substitutionsrätt. Under vissa förhållanden kan vidare en personförändring å hyresgästsidan komma till stånd utan hyresvärdens samtycke enligt reglerna i 8 a § lagen om hyresreglering m. m. Enligt detta lagrum gäller sålunda, att hyresrätten till lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, i vissa fall efter hyresnämndens prövning må i sin helhet övertagas av någon som har del i hyresrätten. I fråga om bostadslägenhet föreligger därjämte enligt samma lagrum en motsvarande rätt för make, ändå att han icke är part i hyresförhållandet, att övertaga av andra maken förhyrd lägenhet.

Frågan om hyresgästens rätt att överlåta lägenheten var under förarbetena till den allmänna hyreslagstiftningen föremål för ingående överväganden. Den reglering som spörsmålet erhållit i nyttjanderättslagen har till utgångspunkt, att en hyresvärd icke bör kunna påtvingas vilken hyresgäst som helst. Å andra sidan har det icke ansetts böra stå i hyresvärdens skön att utan påföljd förbjuda en överlåtelse till en hyressökande, mot vilken icke finnes något att anmärka från hyresvärdens sida. Då emellertid prövning av behörigheten av en vägran icke ansetts kunna omedelbart äga rum hos någon myndighet, har förhållandet i nyttjanderättslagen ordnats så, att visserligen hyresvärdens förbud mot en ifrågasatt överlåtelse ovillkorligt länder hyresgästen till efterrättelse, men att å andra sidan, där hyresvärden saknar fog för sin vägran, hyresgästen icke längre är bunden av avtalet utan äger uppsäga detta och ställa lägenheten till hyresvärdens förfogande. Endast vid hyresgästens död har en rätt till överlåtelse tillagts dödsboet.

Promemorian.

I promemorian framhålles till en början, att det självfallet kunde råda delade meningar, huruvida den hyresgästen enligt 3 kap. 7 § nyttjanderättslagen tillerkända uppsägningsrätten tillgodosåge hans berättigade intressen. Under normala tider, då större svårigheter ej mötte att skaffa ny lägenhet, borde dock olägenheterna från hyresgästsynpunkt av det nuvarande rättsläget ej vara så framträdande. I regel vore nämligen då, åtminstone såvitt anginge bostadslägenheter, hyresgästens befogenhet att utträda ur rättsförhållandet tillfyllest. Annorlunda ställde sig däremot saken under nu rådande lägenhetsbrist. Om för närvarande en hyresgäst av en eller annan orsak måste frånträda den förhyrda lägenheten, mötte i allmänhet avsevärda svårigheter att skaffa en annan bostad. Som bekant vore det ofta en förutsättning för att erhålla en lägenhet, att en annan ställdes till förfogande. Dylika s. k. lägenhetsbyten förutsatte emellertid samtycke av respektive hyresvärdar. Hyresvärderna kunde emellertid, även om mot den tilltänkte nye hyresgästen icke kunde riktas någon anmärkning, vägra sitt samtycke utan annan påföljd än att den ursprunglige hyresgästen ägde uppsäga avtalet. Därmed vore emellertid som regel denne icke tillgodosedd, eftersom han därigenom ginge miste om möjligheten att använda lägenheten som hytesobjekt.

Vidare anföres i promemorian följande.

Under nuvarande förhållanden på hyresmarknaden är det vanligt, att hyresgäster önska byta lägenheter. Ofta är önskemålet föranlett av ett även ur allmän synpunkt sett bärande skäl såsom ombyte av anställningsort eller ändrade ekonomiska förhållanden el. dyl. I många fall torde från hyresvärdarnas sida ej ha rests hinder mot ett lägenhetsbyte, om den nye hyresgästen kunnat tagas för god. Ej sällan har emellertid inträffat, att hyresvärderna vägrat sitt samtycke, ehuru någon befogad anmärkning icke kunnat riktas mot den ifrågasatta nya kontrahenten i hyresförhållandet. Anledningen kan antagas i regel ha varit, att hyresvärderna velat reservera lägenheten för egen eller anhörigs räkning eller önskat uthyra lägenheten till någon hyressökande, som hyresvärderna velat tillgodose. Exempel torde ej heller saknats på att hyresvärderna för att samtycka till ett bostadsbyte betingat sig själv särskilda förmåner. Frågan om en utökning av hyresgästens skydd i förevarande hänseenden synes med hänsyn till det anförda vara av den vikt, att en lagändring bör övervägas.

Enligt vad i promemorian uttalas borde man lösa det föreliggande problemet efter den linjen, att hyresgäst, som önskar sätta annan i sitt ställe, berättigas härtill även i strid mot hyresvärdens vilja. Från hyresvärdens sida kunde, framhålles i promemorian, vissa betänkligheter anföras mot en dylik lösning, i samband varmed i promemorian vidare uttalas följande.

För hyresvärderna är det icke likgiltigt, om en personförändring äger rum på hyresgästsidan. I sådana fall, då hyresvärderna lider något avsevärt men av förändringen, bör den tydligen icke få komma till stånd. Om så ej är förhållandet, synas däremot de skäl som tala för att medgiva en överlåtelse av hyresrätten böra få bli avgörande. Såsom villkor för att överlåtelse skall få äga rum utan hyresvärdens samtycke torde — i anslutning till vad som

enligt 8 a § hyresregleringslagen gäller med avseende å där avsedda fall — böra uppställas, att hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen finnes vara obillig. Vid bedömandet härav bör tydligen särskilt beaktas, om efter personförändringen hyresvärdens möjlighet att utfå hyran skulle försämrans. Betydelse bör emellertid tillmätas även sådana omständigheter som svårigheterna att anskaffa annan bostad, hyresvärdens personliga eller ekonomiska skäl för att disponera lägenheten o. s. v. Därest hyresrätten rimligen bör få övertagas av hyressökanden på oförändrade villkor, synes möjlighet böra föreligga att förbinda övertagandet med de villkor som finnas skäligen.

I promemorian påpekas, att den ifrågasatta substitutionsrätten skulle vara för handen endast i de fall, då överlåtelse av lägenheten vore en förutsättning för att hyresgästen skulle kunna erhålla annan lägenhet i stället. De tilltänkta nya bestämmelserna hade ju såsom förut framhållits till ändamål att möjliggöra s. k. lägenhetsbyten. Därvid borde det emellertid vara utan betydelse om bytet skedde direkt mellan två lägenhetsinnehavare eller i flera led.

Enligt promemorian bör prövningen av frågor om överlåtelse av hyresrätt ankomma på hyresnämnden, hos vilken alltså hyresgäst som önskar överlåta sin lägenhet har att göra framställning. Sådan framställning skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden meddelat hyresgästen sin vägran att samtycka till överlåtelsen. Då det enligt vad i promemorian uttalas borde åligga hyresgäst som tillerkänts rätt till överlåtelse att inom viss tid begagna sig av denna rätt vid äventyr att den eljest förfaller, har föreslagits, att hyresnämnden skall föreskriva viss tid inom vilken överlåtelsen skall ha skett.

Det i promemorian framlagda förslaget avser endast bostadslägenheter. Det framhålles, att i fråga om andra lägenheter, såsom butiks- eller kontorslokaler, verkstäder e. d., något större praktiskt behov av substitutionsrätt vid lägenhetsbyte knappast förefunnes. Det låge i sakens natur, att förutsättningarna för byte av dylika lägenheter endast sällan vore för handen. Beträffande särskilt affärslägenheter kunde däremot föreligga ett starkt intresse för hyresgästen av en rätt att överlåta lägenheten i samband med överlåtelse av den där bedrivna rörelsen. Gång efter annan hade också från hyresgästhall framkommit önskemål om starkare skydd för affärsdrivande hyresgäster vid överlåtelse av rörelsen. Denna vittutseende fråga, som vore av stor betydelse även under tider då någon utpräglad lägenhetsbrist icke rådde, kunde emellertid icke upptagas i detta sammanhang.

På grund av det anförda har i promemorian föreslagits införande i hyresregleringslagen av en ny paragraf, betecknad 8 b §, av följande innehåll. Är lägenhet förhyrd till bostad och vill hyresgästen sätta viss hyressökande i sitt ställe för att genom byte, i ett eller flera led, av lägenhet erhålla annan lägenhet men vägrar hyresvärden att samtycka till överlåtelsen, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum inom viss av nämnden bestämd tid, såframt hyresrätten ej är

förverkad och hyresvärdens vägran finnes vara obillig. I fråga om hyresvillkoren efter överlåtelsen skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning. Sådan framställning skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärdens tydligt meddelat hyresgästen sin vägran att samtycka till överlåtelsen.

Yttranden.

Det genom promemorian framlagda förslaget har i princip tillstyrkts av socialstyrelsen, hovrätten för Nedre Norrland, länsstyrelsen i Kronobergs län och hyresgästernas riksförbund. Övriga myndigheter och sammanslutningar ha avstyrkt förslaget eller ock uttalat sig i avstyrkande riktning. Av de tillstyrkande yttrandena må här återgivas följande.

Socialstyrelsen har som motivering till sin tillstyrkan av förslaget anfört följande.

Under nu rådande bostadsbrist föreligger enligt styrelsens mening behov av en lagligen skyddad rätt till bostadsöverlåtelse i samband med lägenhetsbyte. Visserligen torde ett stort antal hyresvärdar i regel icke göra några svårigheter, när fråga uppkommer om lägenhetsbyte. Men det finns också exempel på motsatsen, då hyresvärdens visar ringa eller ingen förståelse för hyresgästens behov av att genom byte erhålla en lämpligare bostad. Det är mycket otillfredsställande, att en hyresvärd efter eget gottfinnande skall kunna vägra samtycke till en lägenhetsöverlåtelse, som under nuvarande ogynnsamma förhållanden på hyresmarknaden utgör den enda möjligheten för t. ex. en växande familj att erhålla en större och bättre bostad eller för en person, som nödgas flytta från en ort till en annan, att överhuvud få någon bostad. Om en hyresgäst äger vända sig till hyresnämnden för att få skälen för hyresvärdens vägran att samtycka till lägenhetsöverlåtelsen opartiskt prövade, komma förmodligen hyresvärdarna att visa sig mera tillmötesgående i fråga om lägenhetsbyten. Ökade möjligheter till lägenhetsbyten torde komma att medföra ett bättre utnyttjande av den nuvarande lägenhetstillgången. En hel del fall, där hyresgästen disponerar för stor våning och där ett lägenhetsbyte kan genomföras med stöd av den föreslagna lagstiftningen, torde sålunda komma i dagen.

Styrelsens yttrande är emellertid icke enhälligt, utan *reservation* har anmälts av byråchefen Alexanderson, vilken med instämmande av byråcheferna Åman och Twengström anfört:

I fråga om det föreslagna nya lagstadgandet om medgivande till byte av lägenheter utan hyresvärdens medgivande är jag av annan mening än socialstyrelsen och kan icke tillstyrka det föreliggande förslaget.

Det är uppenbart, att en sådan rätt till lägenhetsbyte särskilt under nuvarande förhållanden för många hyresgäster ter sig som mycket önskvärd och att den, åtminstone i viss omfattning, är ägnad att medföra en bättre anpassning av bostäderna efter de föreliggande bostadsbehoven. Den ifrågasatta lagändringen är emellertid även förenad med ganska betydande olägenheter. Till att börja med tillgodoser förslaget endast dem, som redan ha hyggliga lägenheter. Det svåraste problemet på bostadsmarknaden gäller emellertid de familjer, som icke alls ha någon egen bostad eller som bo i utdömda eller provisoriska bostäder. Det måste befaras, att den föreslagna rätten till lägenhetsbyte utan fastighetsägarens medgivande kommer att ytterligare försvåra situationen för de bostadslösa, framför allt därigenom att

omflyttningarna i det äldre lägenhetsbeståndet komma att i ännu högre grad än tidigare inriktas på byten, vilket måste medföra, att en utomstående får svårare att komma åt en lägenhet. Enligt min mening borde under nuvarande förhållanden åtgärder för att lätta bostadsbristen i första hand inriktas på att efter lämpliga riktlinjer lösa de bostadslösas problem, medan frågan om underlättande av lägenhetsbyten är en betydligt mindre trängande fråga.

Vid tillämpningen av den nu gällande hyresregleringslagen har man i stort sett inskränkt sig till att tillgodose de boendes bostadsbehov på ett med hänsyn till förhållandena drägligt sätt. Det nu föreslagna stadgandet skulle med all säkerhet komma att gynna ett tillgodoseende av bostadsbehovet enligt en betydligt högre standard än man hittills ansett sig böra skydda, t. ex. vid bedömande av om en i samband med uppsägning erbjuden annan bostad är godtagbar eller icke. Förslaget kan därför icke sägas gå i linje med den nuvarande lagen utan går i detta avseende mycket längre än denna.

Det må vidare framhållas, att den föreslagna bytesrätten medför stora risker för att hyresgäster i samband med byte betinga sig obehörig ersättning. Dyligt torde förekomma i viss utsträckning redan nu, och detta missbruk skulle säkerligen få ännu större utbredning, om fastighetsägaren icke skulle ha möjlighet att vägra godkännande av bytet. Visserligen skulle väl hyresnämnden icke medgiva bytet, om det vore klarlagt, att vederlag lämnats, men dylika fall torde vara sällsynta eftersom det ligger i sakens natur att det är mycket svårt att förebringa bevisning, då båda kontrahenterna ha samma intresse att hålla saken hemlig.

Slutligen må även nämnas, att den föreslagna rätten i många fall skulle komma att förorsaka irritation och otrevnad inom fastigheterna. De förut i fastigheten boende anse sig nog ofta ha en viss rätt till företräde att få hyra annan, för deras behov mera passande lägenhet inom fastigheten, då ledighet uppstår. Fastighetsägaren vill i de flesta fall om möjligt tillmötesgå dylika önskemål, och det förorsakar därför lätt svårigheter, om en utomstående skulle ha möjlighet att utan värdens medgivande komma in i fastigheten. Över huvud kan ett dyligt tvångsförfarande lätt förorsaka kontroverser, som medföra otrevnad för alla i fastigheten boende. Det måste ligga i såväl fastighetsägarens som hyresgästernas intresse, att den förstnämnde får tillfälle att icke blott ur ekonomiska utan även ur mera personliga synpunkter granska de hyressökande, som skola få inflytta i fastigheten.

Då sålunda enligt min mening de med förslaget följande fördelarna äro begränsade och sannolikt komma att vara förenade med ej obetydliga olägenheter, anser jag, att tillräckliga skäl icke föreligga för att i detta avseende genomföra ytterligare inskränkningar i fastighetsägarnas rätt att förfoga över sin fastighet.

Hyresgästernas riksförbund har till en början framhållit, att möjligheter-na för närvarande att erhålla en lägenhet annat än genom byte vore mycket små. Byte förekomme också i tämligen stor utsträckning. Samtycke till byte vägrades dock ofta av fastighetsägarna och många gånger utan bärande skäl. Särskilt stötande vore detta i de fall, där det ifrågasatta bytet framstode som önskvärt ur bostadssociala synpunkter. Det rådde därför icke tvivel om att behov föreläge av en lagstiftning som syftade till att undanröja detta missförhållande. Ett underlättande av möjligheten till lägenhetsbyte skulle otvivelaktigt leda till en bättre fördelning av det befintliga lägenhetsbeståndet.

Med införande av en substitutionsrätt för hyresgäst komme givetvis, fortsätter förbundet, från fastighetsägarehåll att invändas att densamma skulle innebära ett för långtgående ingrepp i hyresvärdarnas intressen. Man måste emellertid fråga sig vilka intressen som skulle trädas för nära. Hyresvärdens ekonomiska intresse att icke nödgas godtaga en hyresgäst, vars ekonomiska bärkraft vore så svag att den innebure risker för hyresförluster, hade man uttryckligen förklarat sig ämna skydda i den utsträckning det kunde anses erforderligt. Vad vidare gällde hyresvärdens intresse att oavsett den ekonomiska sidan av saken få bestämma vem han ville ha som hyresgäst i sitt hus, kunde det ifrågasättas om detta vore ett intresse som alltid vore värt att skyddas. Det vore nämligen icke ovanligt att en hyresvärd vid valet av hyresgäst anlade synpunkter som ingalunda kunde förenas med de bostadssociala synpunkterna.

En betydligt allvarligare invändning mot den föreslagna bytesrätten vore enligt förbundets mening att densamma kunde befaras giva tillfällen till obehöriga transaktioner från hyresgästernas sida. Man finge emellertid icke överdriva denna risk. Vid de flesta lägenhetsbyten föreläge ett påtagligt behov av byte å ömse sidor, varför anledning till särskilt vederlag från ena parten till den andra icke föreläge. Man finge icke förledas att tro att olaga ersättningar skulle komma att bli det vanliga vid lägenhetsbyten.

Förbundet, som alltså i princip tillstyrkt förslaget om införande av substitutionsrätt vid lägenhetsbyten, har emellertid tillagt, att starka skäl talade för att icke begränsa rätten att gälla endast vid byte. Det måste ur samhällets synpunkt vara angeläget att hyresrätten kunde överlätas även till den som saknade bostad. Det vore enligt förbundets mening lyckligt, om man här kunde koppla in de kommunala bostadsförmedlingarna på sådant sätt att dessa finge möjlighet och rätt att anvisa lämplig hyresgäst. Det syntes för övrigt icke uteslutet att tillförsäkra bostadsförmedlingarna avgörande inflytande även i fråga om rena lägenhetsbyten, exempelvis i den formen att hyresnämnden icke skulle medgiva byte om förmedlingen icke ansåge sig kunna anvisa motparten.

Slutligen har förbundet beklagat, att man icke ansett sig i förevarande sammanhang kunna upptaga frågan om rätt för affärsdrivande hyresgäst att överlåta hyresrätten till förhyrd lokal i samband med överlåtelse av rörelsen. Det vore synnerligen önskvärt att en sådan rätt tillskapades genom ändring i hyresregleringslagen i avvaktan på att frågan senare reglerades i allmänna hyreslagen.

Hovrätten för Nedre Norrland, som tillstyrkt förslaget, har framhållit, att hovrätten därvid icke förbisett, att den rätt att framtvunga överlåtelse av hyresrätten, som tillades hyresgästen, kunde missbrukas genom att hyresgäst vid överlåtelsen betingade sig otillbörlig ersättning i en eller annan form. Missbruk av denna art omfattades emellertid av straffstadgandet i 23 §, jämförd med 11 § andra stycket hyresregleringslagen, och risken för dylika missbruk vore icke ägnad att väcka större betänkligheter än de som

på sin tid kunde resas mot förbudet för hyresvärd att avtala högre hyra än den av hyresnämnden godkända.

Hyresrådet har avstyrkt förslaget samt därvid anfört i huvudsak följande.

Genom hyresregleringslagens tillkomst har skapats en garanti för att de hyresgäster, som vid lagens ikraftträdande innehade eller sedermera erhållit bostäder, i regel få behålla dessa. Detta i hyresregleringslagen stadgade uppsägningskydd har medfört en icke önskvärd fastläsning av bostadsmarknaden och förhindrat den omflyttning, som under normala förhållanden äger rum. Familjer, som av något skäl icke längre äro i behov av så stort bostadsutrymme, tvingas sitta kvar i sina alltför stora lägenheter till förfång för dem, som på grund av familjens utökning eller andra orsaker äro i behov av ökat utrymme. Den nu rådande bostadsbristen kan därför i viss mån sägas vara ett fördelningsproblem. Under nuvarande förhållanden är möjligheten att erhålla en bostadslägenhet, därest icke en annan lägenhet lämnas i utbyte, ofta minimal. Även om hyresvärdarna i enlighet med gällande bestämmelser kunna vägra att medverka till lägenhetsbyten, förekomma dessa i mycket stor utsträckning. Otvivelaktigt är dock, att hyresvärdarna stundom vägra att lämna sitt samtycke till ett byte. Skälen härtill kunna givetvis vara godtagbara, men det kan icke bortses från att hyresvärdar kunna vägra sitt samtycke utan bärande skäl, jämväl i fall då ett lägenhetsbyte varit önskvärt ur bostadssocial synpunkt. Med hänsyn härtill har vid olika tillfällen diskuterats, om icke åtgärder kunde vidtagas för att åstadkomma en mera rättvis och lämplig fördelning av lägenhetsbeståndet.

I promemorian föreslås att en hyresgäst, som önskar sätta annan i sitt ställe, under vissa betingelser skall vara berättigad härtill även i strid mot hyresvärdens vilja. En hyresvärd har emellertid av naturliga skäl ett stort intresse av, vem han erhåller såsom hyresgäst. Det är därför rimligt att vissa garantier skapas för att hyresvärden icke skall bli ekonomiskt eller på annat sätt lidande genom det honom påtvungna bytet av hyresgäst. Även om dessa garantier erhållas måste det dock ifrågasättas, om det vinnes några sociala fördelar genom den föreslagna anordningen. Resultatet blir i stort sett endast att den rätt, som hyresvärden för närvarande innehar — att själv välja sin hyresgäst — överflyttas på lägenhetsinnehavaren. Att den eftersträfvade omflyttningen i viss grad kommer att underlättas torde man kunna utgå från, men fråga är, om denna vinst berättigar till ett så starkt ingrepp i hyresvärdarnas intressen och nu gällande rättigheter. Med hänsyn särskilt till rådande brist å rymliga lägenheter, torde det knappast kunna förväntas att några avgörande fördelar ur bostadssocial synpunkt skulle uppnås, därest hyresgästerna erhålla substitutionsrätt vid lägenhetsbyte.

I promemorian har uppgivits att det förekommer att hyresvärdar för att samtycka till lägenhetsbyte betinga sig särskilda, icke tillättna förmåner. Erfarenheten torde visa att, kanske än oftare, avflyttande hyresgäster vid lägenhetsöverlåtelser av den tillträdande hyresgästen betinga sig avträdesummor. Oftast sker detta i den formen att lägenhetsinnehavaren på den tillträdande hyresgästen överlåter några ganska enkla inventarier till priser, som utan överdrift kunna betecknas såsom oskäligen. *Hyresrådet* har sedan länge haft sin uppmärksamhet riktad på dessa beklagliga förhållanden men har icke kunnat anvisa några effektiva motåtgärder. I hyresregleringslagen stadgas visserligen förbud mot och straff för dylika otillättna gottgörelser, vare sig hyresvärd eller hyresgäst betingat sig desamma, men

av naturliga skäl är det synnerligen svårt att kunna beivra dessa förseelser. Därest det i promemorian framlagda förslaget skulle genomföras föreligger enligt hyresrådets förmenande risk för att dessa olagliga och svåråtkomliga transaktioner komma att öka i omfattning.

Tre av hyresrådets ledamöter, herrar Svennegård, Bengtsson och Järte-lius, ha emellertid anmält skiljaktig mening samt förklarat sig anse bestämmelser om substitutionsrätt för hyresgäst höra införas. I detta hänseende anföres i reservationen till en början följande.

Den gällande hyreslagen står, såsom anföres i promemorian, på den ståndpunkten i fråga om överlåtelse av hyresrätt att hyresvärd icke bör kunna påtvingas vilken hyresgäst som helst. Lagens huvudregel, att överlåtelse av hyresrätt förutsätter medgivande från hyresvärdens sida, vilar emellertid icke på den principiella åskådningen att någon hyresvärden tillkommande rättighet i vanliga fall skulle kränkas genom överlåtelsen. Snarare har lagstiftaren avsett att hyresvärden skulle äga rätt att motsätta sig överlåtelse endast då han hade skälig anledning därtill. Av praktiska skäl, särskilt med hänsyn därtill att det icke fanns någon myndighet som lämpligen kunde anförtros uppgiften att avgöra när sådan skälig anledning förelåg, har lagstiftaren stannat för den lösningen, att hyresvärden själv får avgöra om han har tillräckliga skäl att vägra sitt samtycke till överlåtelse. Garanti mot missbruk av denna rätt har man avsett att skapa genom regeln att hyresgästen, om samtycke vägrades utan skälig anledning, ägde rätt att säga upp hyresavtalet.

Dagens läge är på de avgörande punkterna ett helt annat än det som rådde vid de gällande lagreglernas utformning. Hyresregleringsmyndigheterna äro väl lämpade att slita tvister mellan hyresvärd och hyresgäst rörande överlåtelse av hyresrätt. Den uppsägningsrätt som hyresgästen tillförsäkrats i 7 § hyreslagen kan uppenbarligen icke tjäna såsom någon motvikt mot ogrundad vägran från hyresvärdens sida att samtycka till överlåtelse. Vid ett tillstånd av bostadsbrist fungerar helt enkelt icke den av lagen förutsatta balansordningen. Om hyresvärden vägrar sitt samtycke blir påföljden den att hyresgästen antingen nödgas bo kvar eller måste ställa lägenheten till hyresvärdens förfogande, vilket senare förfarande regelmässigt är till fördel för hyresvärden.

Det är därför naturligt att man under de nu rådande förhållandena sökt finna andra lösningar på frågan om hyresgästs rätt att överlåta sin hyresrätt, lösningar som innebära en rimlig och rättvis avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Hyresgästens kanske viktigaste intresse är för närvarande att kunna använda sin lägenhet vid byte med annan hyresgäst. I många fall är lägenhetsbyte det enda sätt på vilket en hyresgäst kan skaffa sig en ny lägenhet som bättre svarar mot hans behov. Ett berättigat krav från hyresvärdens sida är, att den nye hyresgästen skall vara en lika god hyresgäst som den avflyttande. Det förslag till nya lagbestämmelser som framlagts i promemorian tillgodoser både hyresgästens och hyresvärdens berättigade anspråk och ur deras synpunkter torde några vägande invändningar icke kunna göras mot förslaget.

Tillståndet på bostadsmarknaden är emellertid för närvarande sådant att det är helt felaktigt att se frågan om överlåtelse av hyresrätt främst såsom en förmån för hyresgästen, vilken kan tillförsäkras honom utan väsentlig rubbning av hyresvärdens rättigheter. Frågan måste i första hand ses ur samhälleliga synpunkter. Det genom hyresregleringslagen skapade uppsägnings-

skyddet har i viss mån verkat till fastlåsende av lägenheternas fördelning. Hyresgästen är skyddad så länge han stannar kvar i sin lägenhet, men han kan icke mot hyresvärdens vilja medverka i en omfördelning av lägenheterna. De lägenhetsbyten, som äro föranledda av ändrade bostadsbehov, böra såvitt möjligt fortgå även under en bristsituation. De äro då mera påkallade än eljest. Det är därför ett viktigt samhällsintresse att överlåtelse av hyresrätt icke förhindras genom ett av hyresvärd utan giltig anledning meddelat förbud. Det kan förväntas att en lagstadgad rätt till överlåtelse av hyresrätt medverkar därtill att lägenheterna fördelas på ett bättre sätt än vad nu är fallet. Den omfattning i vilken lägenhetsbyten redan förekomma, under medverkan från hyresvärdarna, visar frågans stora betydelse.

Enligt vad reservanterna i fortsättningen framhålla sträcka sig emellertid samhällets intressen längre än till de bostadsbesittande hyresgästerna. Samhället måste även tänka på de bostadslösa hyressökandena. Det vore icke till fördel att en lägenhet alltid genom byte överginge till någon som redan innehade en annan lägenhet. Även om en hyresgäst främst sökte tillgodose egna intressen, borde möjlighet beredas honom att på en överlåtelse av hyresrätt anlägga allmänt sociala och humanitära betraktelsesätt. Såsom villkor för överlåtelse rätt borde alltså icke föreskrivas att fråga vore om lägenhetsbyte.

Reservanterna påpeka vidare, att om överlåtelse rätten på detta sätt utvidgades, det vore anledning att uppmärksamma även affärlägenheterna. Det vore nödvändigt att tillerkänna hyresgäst till affärlägenhet en rätt att överlåta lägenheten i samband med överlåtelse av rörelsen. En provisorisk lösning av denna fråga kunde ske genom att begränsningen i förslaget, att överlåtelse rätt skulle medgivas endast beträffande bostadslägenheter, utginge.

I reservationen framhålles härjämte, att det vore av största vikt att hyresgästerna icke bereddes tillfällen att utnyttja det genom hyresregleringen tillskapade skyddet till att skaffa sig otillbörlig vinning. Om en hyreslägenhet bleve ledig och kunde ställas till förfogande för ny hyresgäst föreläge det samma risk för att den nye hyresgästen krävdes på otillåtet vederlag vare sig det vore hyresvärden eller den gamle hyresgästen som hade avgörandet i sin hand vid valet av hyresgäst. En god ordning beträffande överlåtelse kunde man enklast uppnå genom att koppla in de kommunala bostadsförmedlingarna såsom mellanhand mellan den gamle och den nye hyresgästen.

Under åberopande av det anförda ha reservanterna tillstyrkt införande i hyreslagen av bestämmelser av följande innehåll. 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 överlåtelse 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. I

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

Svea hovrätt har uttalat sig i avstyrkande riktning samt därvid framhållit, att det föreslagna stadgandet skulle innebära ett ytterst kraftigt ingrepp i fastighetsägarens rätt att själv avgöra, vilka personer han ville ha som hyresgäster. I många fall kunde en tillämpning av stadgandet medföra stötande resultat. Å andra sidan finnes, såsom i promemorian påpekats, även goda skäl som talade för stadgandet. För den händelse förslaget upphöjdes till lag borde garantier skapas för att stadgandet icke ledde till obilliga konsekvenser.

Även *överståthållarämbetet* har uttalat sig avstyrkande samt till en början påpekat, att någon närmare utredning icke förebragts rörande förekomsten av fall, då hyresvärd vägrat samtycke till lägenhetsbyte, varför behovet av lagstiftning i ämnet vore oviss. Ämbetet har vidare yttrat, att i nuvarande läge några principiella invändningar mot att ytterligare rucka på hyresvärdens rätt att välja sitt hyresklientel visserligen icke borde resas. För en sådan åtgärd fordrades dock att den vore av behovet påkallad och bostadssocialt gagnelig. Det kunde väl sägas, att förslaget ej innebure annat än att bärigheten av hyresvärdens skäl för sin ståndpunkt bleve föremål för myndighets prövning. Man finge dock ej bortse från de komplicerings som följde av en prövning ofta av två olika hyresnämnder, eventuellt med olika resultat, samt överprövning av hyresrådet. Viktigare vore emellertid att i flertalet fall — nämligen då hyresvärden ej ansett sig kunna taga den tilltänkte hyreskontrahenten för god eller saknade förutsättningar att bedöma hans lämplighet — prövningen endast formellt komme att ske mellan två likställda parter men i realiteten med hyresvärden såsom processuellt oförmånligt ställd part. Svårigheterna för hyresvärden att bevisa att överlåtelsen lände honom till förfång vore nämligen mycket stora. Även ett sådant läge borde dock få accepteras i en trängd situation under förutsättning att man därmed vunne något väsentligt. I detta hänseende anföres följande.

Om hyresmyndighet medger ett lägenhetsbyte inom en och samma ort trots hyresvärdens vägran att godkänna den nye hyresgästen kan man visserligen utgå från att de bytande hyresgästerna vunnit fördelar i fråga om ökad bekvämlighet, kortare avstånd till arbetsplatsen, möjlighet till villainköp eller dylikt, men därmed är ej sagt att man ernått något ur bostadsutnyttjandesynpunkt i nuvarande bostadsläge förmånligt resultat. Så kan vara fallet, men förhållandet kan också vara det, att den lösning som eljest utkristalliserat sig, därest bytesalternativet ej kommit till stånd, i jämförelse med detta inneburit bättre utnyttjande av de ifrågavarande lägenheterna. Den bostadssociala effekten av förslaget måste med andra ord betecknas som omtvistlig.

Avslutningsvis har ämbetet erinrat, att i olika sammanhang framkommit önskemål om lagstiftningsåtgärder av skilda slag till avhjälpande av åtskilliga missförhållanden på hyresmarknaden. En utredning av dessa frågor skulle giva underlag även för ett bättre bedömande av behovet av en rätt

till lägenhetsbyte. Ett utan dylik utredning företaget separat genomförande av förslaget härom ansåge sig ämbetet emellertid böra avstyrka.

Hovrätten över Skåne och Blekinge samt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* ha avstyrkt förslaget samt därvid särskilt framhållit, att dess genomförande skulle medföra ökade möjligheter för hyresgäst att betinga sig ersättning i samband med lägenhetsbyte.

Sveriges fastighetsägareförbund har bestämt motsatt sig förslaget om lägenhetsbyte. Förbundet har därvid inledningsvis framhållit, att hyresvärdens nu bestående rätt att själv bestämma, till vilken person en lägenhet skall upplåtas, vore den sista resten av självständig rådighet över fastigheten. Att undanröja även denna rest innebure ett betänkligt undergrävande av förtroendet till äganderätten och dess socialt betydelsefulla funktion. Det kunde ej heller med fog göras gällande att några bärande skäl för förslaget förebragts. Särskilt i nuvarande situation förefölle det olämpligt med en lagändring av den föreslagna innebörden. Man borde nämligen nu inrikta sig på att successivt återgå till fria förhållanden i stället för att genomföra ytterligare regleringar.

Förbundet, som redan på nu anförda skäl ansett sig böra avstyrka förslaget, har ytterligare utvecklats sin kritik på i huvudsak följande sätt.

Under nuvarande bostadsbrist vore det självfallet av stor vikt, att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjades på ett så ändamålsenligt och effektivt sätt som möjligt. En tillfredsställande fördelning av bostäderna skapades emellertid icke genom att ge de redan bostadsbesittande monopol på att sinsemellan byta lägenheter. Tvärtom skulle ett dylikt monopol än mer skärpa den rådande skillnaden mellan dem som besitta lägenheterna och dem som behöva bostad men icke kunna få någon.

Det vore visserligen riktigt att lägenhetsbyten ofta tjänade det förnuftiga ändamålet att de hyressökande finge sådana lägenheter som motsvarade en vars behov. Möjlighet att få sådana byten till stånd funnes emellertid redan. Hyresvärdarna brukade nämligen icke vägra att gå med på byten i andra fall än då de hade bärande skäl för sin vägran. Redan det förhållandet att de s. k. bytesregistren i dagstidningarna tagit en betydande omfattning visade, att de bostadssökande visste med sig att hyresvärdarna principiellt icke ställde sig avvisande till förslag om byte.

Av det förhållandet att hyresvärdarna genom att icke ställa sig avvisande till byten i sin mån medverkat till ett effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet finge emellertid icke dragas den slutsatsen, att en lagstadgad bytesrätt icke skulle i praktiken medföra mindre tillmötesgående från hyresvärdarna än dessa redan nu visade. En sådan slutsats vore i grund felaktig. Orsaken till att hyresvärdarna ansett sig kunna gå med på byten vore att de haft stöd i lag för sin rätt att välja hyresgäst. Hyresvärderna hade sålunda icke blott haft rätt att välja en bättre framför en mindre god utan också haft rätt att välja mellan flera lika goda. Denna valrätt, som vore av grundläggande betydelse för fastighetsförvaltningen, skulle, om förslaget upphöjdes till lag, helt försvinna. Om hyresgästen presenterade någon, som objektivt vore godtagbar som hyresgäst, bleve hyresvärderna skyldig att finna sig i att den anvisade personen påtvingades honom. Även om hyresvärderna hade kommit i förbindelse med någon bytessökande, som av familjeskäl eller eljest hade större behov av att få byte till stånd än den av hyresgästen anvisade sökanden, skulle den senare få företräde.

Genom att beröva fastighetsägaren rätt att själv välja sina hyresgäster undanrycktes hyresförhållandet sin naturliga grund eller den ömsesidiga och frivilliga överenskommelsen mellan hyresvärd och hyresgäst. Tvånget för fastighetsägaren att acceptera såsom hyresgäst en person, som han av någon fullt lojal orsak icke ville ha som hyresgäst, måste för fastighetsägaren självklart innebära en högst allvarlig olägenhet. Genom att lägga rätten att välja hyresgäster i handerna på hyresgästerna själva skulle olyckliga förhållanden tillskapas. Då hyresgästen skulle välja efterträdare komme han att träffa sitt val uteslutande ur synpunkten av sitt eget intresse att få ett byte till stånd. Förvaltningen av en hyresfastighet krävde emellertid effektiv ledning för att trevnad och grannsämja skulle kunna upprätthållas. En fastighet, som genom läge och standard vore avsedd för ett visst hyresklientel skulle kunna mista denna sin prägel, vilket icke vore till gagn för hyresgästerna. Överhuvud taget skulle icke finnas något utrymme för fastighetsägarens yrkesambition.

I detta sammanhang har förbundet framhållit, att genom förslaget hyresgästen bereddes möjlighet att vid överlåtelse av lägenheten gynna sina släktingar och vänner. Även om det i enstaka fall förekommit, att hyresvärderna vid uthyrning av ledigbliven lägenhet sökt gynna sina anhöriga och vänner, hade detta haft ett starkt moraliskt stöd i det förhållandet att hyresvärderna varit husets rättmätiga ägare. Helt annorlunda ställde sig saken, om en person som icke äger lägenheten, just därför skall tillerkännas en sådan möjlighet medan ägaren avslänges från den.

Förbundet har vidare uttalat, att enligt vad erfarenheten visade fastighetsägarna icke brukade betinga sig lagstridig gottgörelse vid överlåtelse av lägenheter. Genom förslaget öppnades däremot möjlighet för hyresgästen att ekonomiskt utnyttja innehavet av ett hyreskontrakt. Ett organiserat »schackrande» med lägenheter skulle uppkomma. Om en hyresgäst som ville byta lägenhet hade på förslag ett antal sökande som alla vore godtagbara, så låge det utomordentligt nära till hands för hyresgästen att utvälja den av de sökande som erbjöde den högsta gottgörelsen. Det vore verklighetsfrämmande att tro att dylika transaktioner icke skulle bli vanliga. Härav skulle följa, att personer med begränsade ekonomiska möjligheter skulle komma att slås ut ur konkurrensen.

Slutligen har förbundet påpekat det ökade arbete, som genom förslagets genomförande skulle uppkomma för hyresregleringsorganen. Förhållandena på bostadsmarknaden vore sådana, att hyresvärdarna hade en mångfald bostadssökande, som objektivt sett vore minst lika kvalificerade, som de hyresgästerna kunde anvisa. Hyresvärderna kunde säkerligen i regel visa, att det vore synnerligen obilligt att låta just den av hyresgästen anvisade sökanden få försteg vid lägenhetens besättande med ny hyresgäst. Om förslaget genomfördes, komme därför hyresvärdarna genom vägran att överlåta nödga hyresgästerna att bringa saken inför hyresnämnden samt, om han förlorade sin talan, fullfölja den till hyresrådet.

Stockholms fastighetsägareförening, som avstyrkt förslaget på i huvudsak samma grunder som fastighetsägareförbundet, har därjämte särskilt påpekat de skadliga verkningar förslagets genomförande skulle medföra med avseende å en mellan Stockholms stads fastighetsnämnd och föreningen ingången överenskommelse angående riktlinjerna för upplåtelse av bostadslägenheter i Stockholm. I detta hänseende har föreningen anfört bl. a.:

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 29 maj 1947 anhöll Stockholms stadskollegium om utredning angående lagstiftning i syfte att hyresavtal i fråga om

bostadslägenheter i Stockholm för att bli giltiga skulle godkännas av kommunal myndighet. Inom fastighetsnämnden har även till behandling upptagits frågan om framställning till Kungl. Maj:t om genomförande av en beredskapslagstiftning angående ransonering av bostäder. Under framhållande av att de sålunda ifrågasatta lagstiftningsåtgärderna skulle kunna undvikas eller icke behöva bringas i tillämpning, om en överenskommelse i stället kunde träffas mellan kommunen och fastighetsägarna om vissa riktlinjer för upplåtelse av bostadslägenheter, riktade fastighetskontoret förfrågan till föreningen, huruvida föreningen vore beredd medverka till en dylik överenskommelse. Vid överläggningar, som med anledning av denna förfrågan ägde rum, uttalades från fastighetsägaresidan att fastighetsägarna med hänsyn till sin socialt betydelsefulla uppgift att tillhandahålla allmänheten bostäder icke ansåge sig böra avböja att i sin mån medverka till åtgärder, som kunde vara ägnade att lindra verkningarna av bostadsbristen. Härefter träffades med fastighetsnämnden överenskommelse om riktlinjer för upplåtelse av bostadslägenheter, enligt vilken bl. a. varje upplåtelse av lägenhet skulle ske med beaktande av den bostadssökandes oundgängliga behov av utrymme. Föreningens styrelse har riktat en allvarlig vädjan till medlemmarna att icke blott vid uthyrning av lediga lägenheter utan även vid byten iakttaga vad som angivits i överenskommelsen. Inom föreningen har också tillsatts en särskild nämnd med uppgift att på framställning av fastighetsägaren eller bostadsförmedlingar meddela råd i fråga om val av hyresgäster vid uthyrning. Nämnden har även till uppgift att bedriva samarbete med stadens bostadsförmedlingsorgan.

Då antalet lägenheter, som bli lediga inom det befintliga bostadsbeståndet, är synnerligen obetydligt, synes det vara otvivelaktigt att den träffade överenskommelsen i icke ringa grad avser möjligheterna att genom byten uppnå en bättre fördelning inom det befintliga bostadsbeståndet. Överenskommelsen innebär sålunda ett led i samma strävan som — enligt föreningens mening på ett betydligt sämre sätt — skulle tillgodoses genom den ifrågasatta lagändringen. Härtill kommer emellertid att verkningarna av överenskommelsen skulle komma att helt omintetgöras av den ifrågasatta lagstiftningen, vilken i själva verket skulle innebära ett upphävande av överenskommelsen. Föreningens medlemmar skulle nämligen ha anledning utgå ifrån att föreningens vädjan till medlemmarna att ställa sig överenskommelsen till efterrättelse tillkommit under förutsättningar, som icke längre föreligga, samt att medlemmarna på grund därav icke längre ha anledning tillmäta överenskommelsen någon betydelse. För den händelse lagstiftningen komme att genomföras, skulle medlemmarna därför anse sig oförhindrade att lämna sitt samtycke till byten helt oavsett om bytet skulle stå i överensstämmelse med de grunder, som kommit till uttryck i överenskommelsen.

I ett par yttranden har berörts frågan, under vilka närmare förutsättningar hyresvärdens vägran att samtycka till ifrågasatt lägenhetsbyte borde godtagas. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* — som på sätt förut nämnts avstyrkt ifrågavarande förslag i dess helhet — har påpekat, att det enligt förslaget gällande villkoret för rätt till överlåtelse, eller att hyresvärdens vägran därtill funnes vara obillig, syntes mindre lämpligt. Det borde i lagtexten utsägas, att den nya hyresgäst som anvisades hyresvärden skulle vara sådan att värden skäligen kunde taga honom för god som hyresgäst. *Hyresgästernas riksförbund* har uttalat, att hyresvärdens intresse vore till-

fredsställande skyddat, om överlåtelse icke finge medgivas i fall, där hyresvärden kan visa eller göra sannolikt att antingen den nya hyresgästen skärligen icke kan tagas för god eller att överlåtelsen skulle medföra skada eller avsevärd olägenhet för hyresvärden.

Frågan om särskild fatalietid borde gälla för att hyresgäst skall äga få frågan om byte prövad av hyresnämnd har diskuterats i ett par yttranden. *Socialstyrelsen* anser, att behov att begränsa denna möjlighet till viss tid icke finnes. Hyresvärden hade nämligen ej, såsom vid uppsägning av hyresavtal, något direkt intresse av att hyresgästen inom viss tid gjorde framställning hos nämnden. *Hyresrådet* har uttalat sig i samma riktning och därvid påpekat att intet hindrade en hyresgäst, som av hyresnämnd fått en framställning om tillstånd till byte avslagen, att omedelbart inkomma till nämnden med en ny framställning.

Hyresrådet har vidare berört vissa praktiska svårigheter vid tillämpning av det i promemorian föreslagna stadgandet samt i detta hänseende anført.

Enligt promemorian skall hyresnämnd på framställning av hyresgäst äga förordna att överlåtelse av lägenhet vid byte må äga rum inom viss av nämnden bestämd tid, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes vara obillig. Dylig framställning skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden tydligt meddelat hyresgästen sin vägran att samtycka till överlåtelsen. Enligt hyresrådets förmenande komma vissa praktiska svårigheter att uppstå vid tillämpningen av det föreslagna stadgandet. I många fall torde sålunda erfordras beslut av flera hyresnämnder för att få till stånd ett önskat lägenhetsbyte. Situationen blir komplicerad därest något eller några beslut överklagas. Enligt hyresregleringslagen skall hyresnämnds beslut, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär. Nämnden skall enligt förslaget i promemorian äga förordna att överlåtelse må äga rum inom viss av nämnden bestämd tid. Intet synes därför hindra att av flera nämnder godkända lägenhetsbyten äga rum så snart nämnderna meddelat sina beslut. Överklagas emellertid något beslut och hyresvärden i hyresrådet vinner bifall till sina besvär, blir följden den att ifrågavarande hyresgäst kommer att stå utan bostad. Det synes därför, om den föreslagna överlåtelseätten genomföres, vara påkallat att en bestämmelse införes av innebörd att hyresnämnds beslut om tillstånd till lägenhetsbyte icke skall lända till efterrättelse förrän detsamma vunnit laga kraft. Vidare synes det icke vara behöfligt att stadga viss tid inom vilken byte skall vara verkställt.

Departementschefen.

Under nuvarande förhållanden på hyresmarknaden uppkommer som bekant ofta fråga om byte av lägenheter. Då brist råder på bostäder, är det naturligt att den som förhyr en lägenhet icke utan tvingande skäl vill lämna denna med mindre han erhåller en annan lägenhet i stället. Självfallet kunna genom byte av lägenhet i många fall vinnas betydande fördelar i olika avseenden för de därav berörda hyresgästerna. Ofta är detta i praktiken den enda möjligheten för en familj att tillgodose ett växande eller avtagande utrymmesbehov. I sådana fall, då hyresgästen på grund av ändrade anställningsförhållanden måste flytta till annan ort, är behovet att

få ett lägenhetsbyte till stånd särskilt framträdande. Systemet med lägenhetsbyten befordrar alltså en lämpligare fördelning av bostadsbeståndet och är därigenom ägnat att motverka den stelhet på bostadsmarknaden, som blivit en ofrånkomlig följd av bostadsbristen och den därav betingade hyresregleringen.

Enligt nyttjanderättslagen får överlåtelse av lägenhet icke ske utan hyresvärdens samtycke. Vägras samtycke utan skälig anledning är rättspåföljden endast den, att hyresgästen äger uppsäga avtalet. För att ett lägenhetsbyte skall komma till stånd fordras alltså under alla förhållanden att hyresvärdarna å ömse sidor samtyckt till åtgärden. Det är naturligtvis vanskligt att bedöma, i vilken utsträckning fastighetsägarna med begagnande av sin ställning i detta avseende förhindrat i och för sig önskvärda byten. Anledning finnes till antagande att hyresvärdarna som regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål på denna punkt. Härför talar ju i första hand den omständigheten, att lägenhetsbyten i stor omfattning faktiskt kommit till stånd. Å andra sidan ha givetvis också förekommit fall, då hyresvärderna vägrat att samtycka till en ifrågasatt överlåtelse. Uppenbarligen kan hyresvärderna stundom ha haft giltig anledning härtill men i andra fall kan hans avslag ha skett utan bärande skäl.

I den inom departementet upprättade promemorian har föreslagits att, om hyresvärderna vägrar att samtycka till en överlåtelse i bytessyfte, hyresnämnden på framställning av hyresgästen skall äga förordna därom under vissa förutsättningar. En regel, som på dylikt sätt inskränker möjligheten att hindra byten, skulle säkerligen medverka till en ur bostadssocial synpunkt nyttig omflyttning på hyresmarknaden. Mot detta förslag har under remissbehandlingen i första hand invänts, att ett ingrepp härigenom skedde i fastighetsägarens rådighet över fastigheten. Detta är naturligtvis i och för sig riktigt men kritiken mot förslaget ur denna synpunkt synes mig dock betydligt överdriven. I regel torde fastighetsägaren ej ha någon anledning att motsätta sig en överlåtelse i bytessyfte därför att han vid uppkommande ledighet vill hyra ut lägenheten till annan än den av hyresgästen anvisade. En sådan vägran är nämligen ofta meningslös, eftersom hyresvärderna därmed endast vinner att bytet går om intet men icke att lägenheten blir ledig. Förslaget innebär ej heller att man på hyresgästen överflyttar hyresvärdens nuvarande rätt att bestämma vem som skall få disponera lägenheten; det lämnar endast hyresgästen rätt att, om samtycke till överlåtelse vägras, påkalla hyresnämndens prövning av frågan huruvida hyresvärdens skäl härför äro bärande. Avsikten är sålunda att under nuvarande bostadsbrist bereda tillfälle till en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Hyresvärdens intresse är självfallet i första hand att icke behöva påtvingas en från hans synpunkt sett olämplig hyresgäst. Om hyresvärdens berättigade anspråk i detta hänseende tillgodoses — jag återkommer senare till denna fråga — synes emellertid något avgörande hinder mot förslaget icke behöva möta från den synpunkten att därigenom

sker en viss förskjutning i det nuvarande rättsläget mellan hyresvärd och hyresgäst.

I ett par remissyttranden har gjorts gällande, att värdet av den föreslagna ökade möjligheten till lägenhetsbyten är tvivelaktig ur bostadssocial synpunkt. Med anledning härav har man i vissa yttranden intagit en avvisande hållning mot förslaget medan i andra åter krävts mera vittsyftande åtgärder. I sistnämnda avseende har bl. a. ifrågasatts, att överlåtelse av lägenhet i strid mot hyresvärdens vilja borde kunna medgivas även då fråga icke vore om byte samt att de kommunala bostadsförmedlingsorganen borde kopplas in som mellanhand mellan den gamle och den nye hyresgästen. 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 självfallet 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 tillfyllest. 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.

Såsom jag förut framhållit är systemet med lägenhetsbyten ägnat att underlätta en naturlig anpassning av lägenhetsbeståndet efter de växlande behoven. En lagregel som skapar ökade möjligheter att genomföra lägenhetsbyten synes alltså i och för sig vara av ett visst värde. Mot en sådan regel kan visserligen invändas, att man genom att underlätta genomförandet av byten icke alltid vinner den från social synpunkt sett bästa fördelningen av bostäderna. Vid sidan av den utav hyresgästen anvisade hyressökanden kunna finnas många andra, vilka äro i större behov av den ifrågavarande lägenheten. Invändningen förlorar emellertid i styrka när man betänker, att om en överlåtelse av lägenheten till den av hyresgästen anvisade icke kommer till stånd, lägenheten i de flesta fall icke heller blir ledig för någon annan hyressökande. Att man i vissa fall icke kan nå det ur social synpunkt bästa resultatet synes icke böra skymma blicken för att mera begränsade fördelar kunna stå att vinna. Med hänsyn härtill anser jag övervägande skäl tala för införande av en lagbestämmelse, enligt vilken lägenhetsbyte kan ske även om hyresvärderna icke samtycker därtill.

Det bör emellertid icke ifrågakomma att giva hyresgästen en obegrän-

sad rätt att överlåta lägenheten i syfte att genom byte erhålla annan lägenhet. Möjlighet att i strid mot hyresvärdens vilja få ett byte till stånd bör föreligga endast efter prövning av hyresnämnd och under vissa begränsade förutsättningar. Härför talar i första hand hänsynen till hyresvärdens. Dennes anspråk att icke kunna påtvingas en olämplig hyresgäst måste tillgodoses. Vid prövningen inför hyresnämnd bör sålunda beaktas, att hyresvärdens möjlighet att utfå hyran icke försämras. Förutom den ekonomiska solvensen har hyresvärden tydligen ett intresse av att den tilltänkte hyresgästens personliga kvalifikationer äro godtagbara; denna synpunkt har under remissbehandlingen särskilt framhållits från fastighetsägarehåll. Även enligt min mening måste vid prövningen behörig hänsyn tagas till denna synpunkt. Man torde emellertid icke kunna stanna vid att låta prövningen ske endast ur den begränsade synvinkeln, om hyresvärden skäligen bör kunna taga den anvisade hyresgästen som god med hänsyn till dennes ekonomiska och personliga kvalifikationer; i så fall komme enligt min mening den bostadssociala synpunkten alltför mycket i bakgrunden. Hänsyn måste kunna tagas till en sådan omständighet som att hyresvärden önskar disponera lägenheten på annat sätt t. ex. hyra ut den till annan person, som har synnerligen stort behov av lägenheten. En avvägning måste kunna ske mellan den sistnämndes behov av att kunna flytta in i lägenheten samt den ursprungliga hyresgästens och den av honom anvisade hyresökandens intresse av att få ett byte till stånd. Vid en dylik avvägning måste emellertid å andra sidan beaktas, att på sätt jag förut framhållit en vägran till ett ifrågasatt byte mången gång kan ha till följd att hyresgästen sitter kvar i lägenheten. Vad nu sagts har särskild betydelse då fastighetsägaren regelmässigt brukar upplåta lägenheten endast till bostadssökande som anvisas av den kommunala bostadsförmedlingen. Jag vill även erinra att i vissa fall, där fastigheten tillhör kooperativ förening, behörig hänsyn bör tagas till vad stadgarna innehålla om hyresgästens kvalifikationer.

Den avvägning mellan stridiga intressen som sålunda måste ske kommer att i mycket erinra om den prövning som av hyresnämnd företages vid framställning om ogiltigförklaring av uppsägning. I promemorian har också — i anslutning till stadgandena i hyresregleringslagen — såsom förutsättning för att överlåtelse må ske utan hyresvärdens samtycke angivits, att hans vägran finnes vara obillig. Däri ligger, att intressen av olika slag, ekonomiska och personliga, på ömse sidor skola beaktas. Emellertid bör en viss skillnad göras vid detta avgörande och vid bedömningen av en uppsägning. Vid den senare ligger det i sakens natur, att om icke särskilda skäl tala för en förändring, resultatet i allmänhet blir att hyresgästen får bifall till sin talan och således får bo kvar. I det fall som nu avses är det däremot hyresgästen som påkallar en förändring, och härför bör krävas, att vägande skäl tala för att ett byte kommer till stånd. Frågan kan vara om något för hyresgästen särskilt betydelsefullt, såsom att han bytt arbetsplats och därför måste byta bostad, eller ock att bytet ur allmän synpunkt är angeläget, enär en lämplig omfördelning av bostadsutrymme ernås. På grund

härav synes som förutsättning för bifall till hyresgästens framställning om överlåtelse böra stadgas dels att hyresvärdens vägran till överlåtelsen finnes vara obillig och dels att vägande skäl tala för överlåtelsen. Jag vill i detta sammanhang framhålla, att när fråga är om tillstånd till överlåtelse särskilda svårigheter kunna möta för hyresvärderna att bevisa att de ekonomiska eller personliga kvalifikationerna hos den anvisade hyresgästen brista. Vid prövningen måste hänsyn tagas härtill och kravet på bevisningens styrka alltså icke ställas för högt.

Möjlighet bör, såsom följer av förslaget, föreligga att, därest lägenheten icke rimligen bör få övertagas på oförändrade villkor, förbinda övertagandet med de villkor som finnas skäligen.

Under remissbehandlingen ha uttalats farhågor för att förslagets genomförande skulle medföra att otillåten ersättning i samband med lägenhetsbyte betingades i större utsträckning än nu är att räkna med. Självfallet kunna dessa farhågor icke avvisas som helt ogrundade men de böra å andra sidan icke överdrivas. I och för sig synas ej förutsättningarna för att kunna betinga sig en otillåten ersättning vara så stora vid byten, eftersom å båda sidor föreligger ett intresse av att få ett byte till stånd. Man kan dock inte bortse från att situationen ofta är den, att intresset å den ena sidan väger över. Av inhämtade uppgifter från Stockholms hyresnämnders centralkansli synes framgå att otillbörliga ersättningar i samband med byten äro jämförelsevis mindre vanliga än vid andra lägenhetsöverlåtelser. Vad nu anförts hindrar icke att vissa betänkligheter möta ur nu angiven synpunkt. Den omständigheten att frågan om överlåtelse kan komma att prövas av hyresnämnd medför emellertid en ökad risk för upptäckt, som torde verka avhållande. Genom hyresrådets försorg torde hyresnämnderna böra anmanas att ha sin uppmärksamhet riktad på denna fråga. Jag vill erinra att, även om svårigheterna att bevisa att gottgörelse betingats för överlåtelse av lägenhet äro betydande, åtal härför i flera fall lett till fällande dom.

Stockholms fastighetsägareförening har erinrat om att mellan stadens fastighetsnämnd och föreningen redan träffats en överenskommelse angående riktlinjer för upplåtelse av bostadslägenheter i Stockholm. I enlighet med överenskommelsen har föreningen uppmanat sina medlemmar att vid upplåtelse av lägenheter beakta vissa grunder, innebärande bl. a. att lägenhet skall upplåtas till bostadssökande som önskar inflytta till Stockholm endast om inflyttningen ur allmänna synpunkter kan anses önskvärd och angelägen samt att i övrigt vissa bostadssociala synpunkter skola beaktas. Det är självfallet tacknämligt att ett sådant steg på frivillighetens väg tagits i syfte att vinna en lämplig fördelning av bostadsbeståndet. Överenskommelsen står sålunda på samma linje som förslaget. Anledning att på grund av förekomsten av överenskommelsen, som endast gäller Stockholm, skjuta frågan om en lagstiftning i ämnet åt sidan torde icke vara för handen.

Såsom framgår av det föregående bör den tilltänkta överlåtelserätten

föreligga endast om hyresgästen med överlåtelsen avser att förskaffa sig annan bostad. Därvid bör det vara likgiltigt om byte sker i ett eller flera led. Överlåtelse bör vidare kunna medgivas även i det fall att överlåtelsen är en förutsättning för att hyresgästen skall kunna förvärva en villa och där taga sin bostad. Om syftet med lagstiftningen bestämmes på detta sätt, torde, såsom i promemorian utvecklats, anledning saknas att under lagstiftningen inbegripa andra lägenheter än bostadslägenheter.

Enligt hyresregleringslagen länder beslut av hyresnämnd till efterrättelse utan hinder av anförda besvär, om ej hyresrådet annorlunda förordnar. Därest hyresnämnd förordnat att lägenhet må överlåtas för att möjliggöra ett byte och omflyttning i enlighet härmed äger rum, kommer saken i ett ändrat läge, om hyresrådet upphäver nämndens beslut. Förhållandena kunna härvid, såsom hyresrådet påpekat, bli än mer komplicerade, om beslut av flera hyresnämnder fordras för genomförandet av ett byte. Med hänsyn härtill har hyresrådet ifrågasatt en särbestämmelse att hyresnämnds beslut om tillstånd till lägenhetsbyte icke skall lända till efterrättelse förrän det vunnit laga kraft. En sådan bestämmelse bör även enligt min mening lämpligen införas och 20 § hyresregleringslagen ändras i överensstämmelse härmed.

På sätt i promemorian förordats torde vid medgivande av rätt till överlåtelse böra utsättas viss tid, inom vilken överlåtelsen skall ha skett. Angående längden av denna frist i olika situationer torde anvisningar böra meddelas av hyresrådet till ledning för hyresnämnderna.

Såsom bl. a. hyresrådet påpekat synes det icke erforderligt att stadga någon viss frist, inom vilken framställning skall göras till hyresnämnden; därest framställningen avslås eller ej upptages, kan ju hyresgästen ånyo hos hyresvärden anhålla om samtycke till överlåtelse och, om sådant vägras, på nytt vända sig till nämnden. Självfallet bör hyresvärden, innan ärendet avgöres, ha haft nödigt rådrum för att kunna inhämta upplysningar rörande den anvisade hyressökandens kvalifikationer eller annat av betydelse för hans ställningstagande.

De föreslagna bestämmelserna torde böra träda i kraft den 1 juni 1948. Någon övergångsbestämmelse torde ej behöva meddelas, eftersom någon särskild frist ej stadgats, inom vilken framställning om överlåtelse skall göras.

Om makes rätt till lägenhet vid upplösning av äktenskap.

Promemorian.

I promemorian framhålls att spörsmålet, vem hyresrätten till en av äkta makar gemensamt disponerad lägenhet skall tillkomma vid skilsmässa mellan dem, under nu rådande bostadsbrist vore av största betydelse. Som regel hade mannen ensam tecknat sig som hyresgäst, medan endast mera sällan förekomme, att båda makarna skrivit under hyreskontraktet. Detta förhållande hade medfört, att vid söndring i äktenskapet mannen ofta kommit att

intaga en starkare ställning än hustrun i fråga om rätten till lägenheten. Mannen hade nämligen vanligen kunnat åberopa, att enligt hyreskontraktet han ensam vore part i hyresförhållandet. I många fall hade mannen med utnyttjande av denna sin ställning tilltvingat sig rätten att efter hem- eller äktenskapsskillnad bo kvar i lägenheten. Ej sällan torde så ha skett, ehuru hustrun varit den av makarna som skäligen bort fått disponera lägenheten. Särskilt stötande hade detta varit i vissa fall, då hustrun haft vårdnaden om makarnas barn.

I promemorian erinras härefter om bestämmelserna i 8 a § hyresregleringslagen, i samband varmed i promemorian anföres följande.

Enligt detta lagrum gäller till en början, att om en lägenhet förhyrts av två — äkta makar eller andra — eller flera samt hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, de övriga eller någon av dem skall äga övertaga lägenheten under förutsättning att detta ej är obilligt gentemot hyresvärden. I fråga om bostadslägenhet tillkommer en motsvarande rätt äkta make, även om lägenheten förhyrts av den andra maken ensam. Genom dessa bestämmelser har alltså make — oavsett om han enligt hyreskontraktet är part i hyresförhållandet eller ej — erhållit rätt att under vissa förhållanden övertaga lägenheten. Det är emellertid att märka att såsom villkor för denna rätt att övertaga lägenheten gäller, att hyresförhållandet skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet å hyresgästsidan. Om så ej är förhållandet utan hyresrätten vidmakthålles, saknar alltså stadgandet tillämpning. Detta innebär, att om männen ensam tecknat kontraktet och själv önskar kvarbo i lägenheten efter skilsmässan, hustrun icke på grund av stadgandet har någon rätt att övertaga lägenheten. En sådan rätt inträder först om hyresrätten skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet från mannens sida. Den enligt förevarande stadgande för make öppnade möjligheten att övertaga av andre maken förhyrd lägenhet avser med andra ord förhållandet till hyresvärden, medan stadgandet icke avser att lösa en konflikt mellan makarna inbördes rörande vem av dem hyresrätten skall tillkomma.

I promemorian anföres vidare, att anledningen till att vid en sådan konflikt mellan makarna den av dem som ej vore part i hyresförhållandet i regel fått vika, hade berott på att den andre maken enligt kontraktet tillkommande rätten ansetts vara av sådan natur, att bestämmelserna om gifträtt i nya giftermålsbalken ej varit tillämpliga å den. Rättigheten hade med hänsyn härtill ej upptagits i bodelningen mellan makarna i anledning av hem- eller äktenskapsskillnaden utan ansetts kvarbliva hos den enligt kontraktet berättigade. I fråga om makar, å vilkas förmögenhetsförhållanden äldre giftermålsbalken är tillämplig, hade av samma skäl hyresrätten till lägenhet, som förhyrts av endast den ena maken, ansetts icke omfattas av egendomsgemenskapen och därför lämnats åt sidan vid skifte av samfällda boet.

I promemorian ifrågasättes emellertid, om denna uppfattning vore riktig, varvid uttalas följande.

Väl torde kunna sägas att en hyresrätt som regel saknar i penningar mätbart värde, eftersom prestationerna å ömse sidor få antagas uppväga varandra. Å andra sidan är det emellertid tydligt att hyresrätten i många

fall — särskilt under nu rådande bostadsbrist — innebär en påtaglig förman, från vilken det vore verklighetsfrämmande att bortse. Det skulle vidare kunna göras gällande, att hyresrätten icke bör ingå i bodelning eller skifte på grund av det i hyresrätten ingående personliga momentet. Enligt hyreslagen gäller visserligen som regel, att hyresgästen icke äger förfoga över hyresrätten genom att överlåta den till annan. Rättigheten är emellertid icke oöverlåtbar i den mening, att rättigheten till sitt innehåll är bestämd genom anknytning till en viss person. Med hyresvärdens samtycke kan en ändring äga rum på hyresgästsidan och i vissa fall kan så även ske i strid mot hans vilja. Något avgörande hinder mot hyresrättens upptagande vid bodelning eller skifte mellan makar synes alltså ej heller ur nu angivna synpunkt föreligga. I rättspraxis har även på senare tid detta betraktelsesätt godtagits. Svea hovrätt har sålunda i ett par domar ansett hyresrätten till en av mannen ensam förhyrd lägenhet böra ingå i bodelning resp. skifte mellan makarna (domar 166/1946 och 513/1947).

Fortsättningsvis framhålles i promemorian, att om denna uppfattning kunde godtagas, det tydligen vore möjligt att, även om hyreskontraktet under tecknats av endast den ena maken, vid bodelningen eller skiftet träffa ett avgörande makarna emellan, vem hyresrätten skulle tillkomma. Det kunde emellertid vara föremål för viss tvekan, om därvid under alla förhållanden hyresrätten kunde tilldelas den som av sociala eller andra skäl vore närmast därtill. I 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken stadgades nämligen, att make ägde rätt att på sin lott erhålla den till hans giftorättsgods hörande egendom han önskade. Det kunde göras gällande, att den som tecknat kontraktet med stöd av denna bestämmelse alltid ägde få hyresrätten utlagd på sin lott. Emellertid kunde denna regel — vartill motsvarighet saknades i fråga om äktenskap ingångna före år 1921 — knappast vara avsedd för en situation som den förevarande, då det gällde att skilja mellan makar som båda gjorde anspråk på hyresrätten till en av makarna tidigare gemensamt disponerad bostad. I ett av de förut nämnda domstolsavgörandena hade även hustrun i nytt äktenskap tillskiftats hyresrätten till en av mannen ensam förhyrd lägenhet. För att undanröja tvekan på denna punkt kunde det ifrågasättas att införa en uttrycklig lagregel av innebörd, att utan hinder av stadgandet i 13 kap. 13 § giftermålsbalken hyresrätten till en av ena maken förhyrd bostad vid bodelning dem emellan må tillskiftas den andre. Då i rättstillämpningen uppnåtts samma resultat utan stöd av en uttrycklig dylik regel, syntes emellertid en sådan kunna undvaras. Skulle däremot en motsatt tolkning komma till uttryck vid avgörande i högsta instans, borde däremot en lagändring på denna punkt övervägas.

I promemorian uttalas därefter, att genom att make vid bodelning eller skifte tilldelats hyresrätten frågan om vem av makarna som i fortsättningsen skulle disponera lägenheten vore löst makarna emellan. Vidare framhålles, att denna uppgörelse emellertid icke utan vidare kunde vara bindande gentemot hyresvärdens, i samband varmed anföres följande.

Därest denne godkänner överlåtelsen, är saken klar. Om han däremot vägrar att taga den make som tillskiftats hyresrätten för god som hyresgäst, kan denne enligt 8 a § hyresregleringslagen erhålla rätt att även i

strid mot hyresvärdens vilja få övertaga lägenheten. Förutsättning för lagrummets tillämpning är emellertid, att hyresförhållandet mellan hyresvärden och den som å hyresgästsidan tecknat kontraktet skall upphöra. Det synes emellertid rimligt att den som tillskiftats hyresrätten erhåller möjlighet att själv taga initiativ för att få rättsförhållandet gentemot hyresvärden klarlagt. En rätt att inträda i rättsförhållandet torde böra föreligga, om hyresvärdens vägran att godtaga den genom bodelningen eller skiftet emellan makarna skedda överlåtelsen av lägenheten finnes vara obillig.

På grund härav har föreslagits införande i 8 a § hyresregleringslagen av ett stadgande av innehåll, att om vid bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hem- eller äktenskapsskillnad make tillskiftats hyresrätten till lägenhet, som förhyrts av den andre maken eller av båda makarna, men hyresvärden vägrar den förre att övertaga lägenheten, hyresnämnden på framställning av honom äger förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. Sådan framställning skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden meddelat maken sin vägran att samtycka till överlåtelsen.

Yttranden.

De hörda myndigheterna och sammanslutningarna ha i regel anslutit sig till tanken, att hyresrätten till av makar disponerad bostadslägenhet vid hem- eller äktenskapsskillnad bör övergå till den make, som är närmast därtill. Härvid har i flera yttranden framhållits, att åtgärder i detta syfte vore i hög grad behöfliga. Endast Sveriges fastighetsägareförbund har — under framhållande att hyresförhållandet i de flesta fall reglerades i samförstånd mellan hyresvärden och den av makarna som berättigats sitta kvar i hemmet — ifrågasatt om lagstiftning i ämnet vore erforderlig. Därest vägande skäl ansåges föreligga för en dylik lagstiftning, ville emellertid förbundet icke sätta sig däremot.

Om sålunda enighet i stort sett råder om behovet av lagstiftning i ämnet, ha däremot yppats skilda meningar rörande konstruktionen av en sådan lagstiftning. Den i promemorian förordade lösningen av frågan har i princip godtagits i flertalet av yttrandena medan Svea hovrätt och hyresrådet ansett andra utvägar böra prövas.

Hyresrådet har till en början förklarat sig icke kunna godtaga den i promemorian intagna ståndpunkten att hyresrätt skall kunna upptagas vid bodelning, vilken även enligt hyresrådets mening strede mot gängse praxis. En hyresrätt saknade, då vid överlåtelse vederlag ej finge tagas, ett lagligt marknadsvärde och kunde därför icke ingå i bodelning lika litet som en dylik rättighet vore avsedd att upptagas i en bouppteckning. Hyresrådet har vidare framhållit, att även om den i promemorian hävdade uppfattningen på denna punkt skulle godtagas, bestämmelsen i 13 kap. 13 § giftermålsbalken kunde utgöra hinder för att den make, som lämpligen borde övertaga hyresrätten, tillskiftades densamma. Enligt hyresrådets mening förutsatte förslaget införande av en uttrycklig lagregel, som undanröjde detta hinder. Slutligen har hyresrådet påpekat, att genom de föreslagna

bestämmelserna förutsättningar endast skapades för att hyresvärd icke utan bärande skäl kunde motsätta sig ett övertagande av hyresrätten, men att däremot icke lämnades någon garanti för att den make, som lämpligen borde övertaga hyresrätten, även sattes i stånd att göra detta. Bodelning förrättades i regel av en skiftesman, som utsetts av båda makarna gemensamt. På begäran kunde emellertid rätten förordna skiftesman. I praktiken hade det hittills endast ålegat skiftesmannen att värdera tillgångarna samt lägga ut lotterna. Hyresrådet funne det icke tillfredsställande att skiftesmannen tillades befogenhet att i första hand jämväl avgöra, vem som lämpligen borde behålla den av makarna gemensamt nyttjade lägenheten. Det föreläge risk för att en hustru i detta hänseende icke komme att kunna göra sin rätt tillräckligt gällande vid bodelningsförrättningen. Enligt hyresrådets uppfattning borde ett så viktigt avgörande, som det varom här vore fråga, åvila en myndighet.

Hyresrådet har för att vinna det med förslaget avsedda syftet — med utgångspunkt från stadgandet i 15 kap. 11 § giftermålsbalken enligt vilket domstol vid förordnande om sammanlevnadens hävande äger bestämma, vilken av makarna som skall sitta kvar i hemmet till dess bodelning sker — i stället föreslagit ett tillägg till 8 § hyresregleringslagen av följande innehåll.

Har domstol i mål om återgång av äktenskap, hemskillnad eller äktenskapsskillnad bestämt, vilken av makarna må sitta kvar i hemmet, och är lägenheten förhyrd av makarna gemensamt eller av andre maken ensam, må den make, som äger sitta kvar i hemmet, göra framställning hos hyresnämnden om rätt att jämväl övertaga hyresrätten. Efter hörande av andre maken och hyresvärden äger nämnden förordna i enlighet med framställningen. Visar emellertid hyresvärden, att den som vill övertaga hyresrätten skäligen icke kan tagas för god såsom hyresgäst eller att övertagandet eljest skulle medföra väsentlig skada eller olägenhet för honom, må dylikt förordnande ej meddelas. Beträffande hyresvillkoren vid övertagande av hyresrätt skall vad i 7 § hyresregleringslagen stadgas äga motsvarande tillämpning.

Rörande de föreslagna bestämmelserna har hyresrådet anfört följande.

Genom dessa bestämmelser tillägges hyresnämnderna befogenhet att reglera ett rättsförhållande icke allenast mellan hyresgäst och hyresvärd utan även mellan äkta makar inbördes. Detta skulle kunna medföra den konsekvensen att två fatalietider bleve erforderliga. Den make, som enligt domstolens beslut berättigats kvarsitta i boet, skulle, därest andre maken icke medgäve hyresrättens överflyttning, inom viss tid från det den andre maken uttryckligen vägrat sitt samtycke, hos hyresnämnden göra framställning om godkännande av överlåtelsen. Hyresvärden skulle då äga möjlighet att införa hyresnämnden angiva sin ståndpunkt till överlåtelsen. Därest makarna vore ense om överlåtelsen, men hyresvärden vägrat sitt samtycke, skulle maken göra framställning till hyresnämnden inom viss tid från det hyresvärden uttryckligen meddelat maken sin vägran att samtycka till överlåtelsen. De nu antydda fatalietiderna synas emellertid icke komma att fylla något ändamål. Därest den make, som är part i hyresförhållandet, eller hyresvärden icke lämnar sitt medgivande till att den make, som genom domstols beslut berättigats kvarsitta i hemmet, får övertaga hyresrätten,

kan sistnämnda make endast genom vräkning tvingas att lämna lägenheten. För att få övertaga hyresrätten måste den make, som sitter i hemmet, göra framställning därom till hyresnämnden senast så snart ansökan om vräkning gjorts. Då det även kommer att föreligga risk för att särskilda fataliteter komma att försittas, finner hyresrådet det icke påkallat med några bestämmelser i förevarande hänseende.

Hyresrådets utlåtande är icke enhälligt utan *reservation* har anmälts av dess ledamot herr Alexanderson, vars mening föredraganden i ärendet förklarar sig biträda. Enligt reservanten borde hyresrådet ha tillstyrkt det genom promemorian framlagda förslaget; och anföres till stöd härför följande.

De av majoriteten framförda invändningarna mot promemorians förslag synas mig icke vara bärande. Någon domstolspraxis av innebörd, att hyresrätt icke skall ingå i bodelning, torde icke finnas. Tvärtom finnes, såsom i promemorian påpekats, avgöranden i motsatt riktning. Det synes icke heller finnas någon anledning till erinran mot en dylik praxis. Det i hyresregleringslagen stadgade förbudet mot att betinga sig ersättning för överlåtelse av hyresrätten kan härutinnan icke vara av betydelse. För övrigt torde en hyresrätt i regel ha ett fullt lagenligt ekonomiskt värde, nämligen vad som motsvarar i förskott erlagd hyra. I förevarande sammanhang synes det icke heller vara av avgörande betydelse huruvida eller hur stort ekonomiskt värde som kan åsättas hyresrätten. Huvudsaken är att det är fråga om en förmögenhetsrättighet, som tillhör boet och som är av praktisk betydelse för makarna. Att man tidigare icke brukat upptaga dylik rätt som tillgång i boet kan förklaras genom att rätten då saknade nämnvärd betydelse.

Tveksammare än den nu berörda frågan torde vara, huruvida en hyresrätt trots stadgandet i 13 kapitlet 13 § giftermålsbalken mot bestridande kan tillskiftas make, som icke är hyresgäst enligt kontraktet. Då ett avgörande av Svea hovrätt i denna riktning föreligger synes det emellertid vara berättigat att tills vidare utgå från att så är fallet. Enligt min mening är det dock önskvärt, att snarast möjligt till prövning upptaga frågan om ändring av nämnda lagrum för att skapa klarhet på denna punkt. Det må i detta sammanhang anmärkas, att lagrummet redan innehåller ett undantag från huvudregeln såvitt gäller arbetsredskap m. m. Även om rättspraxis framdeles innan lagändring hinner ske skulle intaga en annan ståndpunkt än det nämnda avgörandet av Svea hovrätt, synes ett tillägg till hyresregleringslagens 8 a § av det föreslagna innehållet icke bli utan nytta. Det är nämligen av värde bl. a. i alla de fall, då frivillig överenskommelse om dispositionen av lägenheten träffas.

Mot det av majoriteten i hyresrådet framlagda förslaget har reservanten däremot funnit synnerligen vägande erinringar kunna göras samt i detta hänseende anfört följande.

Detta förslag innebär i själva verket, att hyresregleringslagen skulle göra intrång på giftermålsbalkens område och tillägga hyresregleringsmyndigheterna avgörandet i förhållandet mellan makarna. Detta kan icke vara lämpligt vare sig ur rent principiella eller ur praktiska synpunkter. Hyresnämnderna äro icke lämpliga organ för att handlägga och avgöra äkten-skapliga tvister. Mången gång skulle det bli nödvändigt att inför hyresnämnden upprepa de argument och eventuellt den bevisning, som åberopats i skillnadsmålet. Såsom förutsättning för hyresnämndens rätt till in-

gripande föreslås skola gälla, att domstol förordnat att make, som icke är ensam hyresgäst, skall äga rätt att sitta kvar i hemmet tills skifte sker. Detta innebär, att ett dylikt förordnande av domstolen tillägges betydelse i annat avseende än förordnandet avser. Särskilt må framhållas, att det ifrågavarande förordnandet av domstol endast är provisoriskt och avser tiden till dess skifte sker. Det kan därför ofta vara grundat på rent tillfälliga omständigheter, som kanske icke längre äro för handen då frågan om hyresrätten blir aktuell. Fråga om överförande av hyresrätten torde sannolikt i regel icke uppkomma förrän bodelning skett. För dylikt fall innebär förslaget, att hyresnämndens avgörande skall vara beroende av ett provisoriskt förordnande, som redan upphört att gälla. Om t. ex. hyresrätten upptagits i bodelningen (i enlighet med de i promemorian omnämnda rättsfallen) och tilldelats mannen, som enligt kontraktet är hyresgäst, skulle hyresnämnden enligt förslaget ha möjlighet att korrigera bodelningen och överföra hyresrätten på hustrun, om hon tidigare av domstolen tillerkänts en provisorisk rätt att sitta kvar i hemmet. Detta kan icke vara lämpligt.

Svea hovrätt, som på sätt förut nämnts icke ansett sig kunna tillstyrka det genom promemorian framlagda förslaget, har till en början uppehållit sig vid frågan om hyresrätt kunde vara föremål för giftorätt samt i detta hänseende anfört följande.

Under förarbetena till nya giftermålsbalken framhölls av lagberedningen, att — fränsett bestämmelserna i giftermålsbalkens 6 kap. 8 § — vardera maken skulle åtnjuta giftorätt i all den andres egendom i vidsträckt mening, således ej endast i dennes äganderätt till lösören eller fastigheter utan även i alla andra honom tillkommande rättigheter till lösören eller fastigheter, därvid lagberedningen såsom exempel på dylika rättigheter nämnde bl. a. nyttjanderätter. Det finnes emellertid, såsom lagberedningen vidare framhöll, vissa förmögenhetsrättigheter, vilka på grund av sin natur eller om dem givna föreskrifter äro så knutna vid den berättigades person, att hans make ej eller allenast under vissa förutsättningar kan få del i dem; och sådana rättigheter måste utan särskild föreskrift anses ej alls eller endast under antydda förutsättningar ingå i egendomsgemenskapen. Hinder mot tillämpning av bestämmelserna om giftorätt anses möta först och främst i fråga om rättigheter, som ej kunna överlätas. Spörsmålet om hyresrätt skall anses vara överlåtbar eller ej synes vara en öppen fråga med hänsyn till att överlåtelse därav i regel kan ske endast med hyresvärdens samtycke. I varje fall torde det vara mycket tveksamt, om hyresrätt skall anses kunna utgöra föremål för giftorätt. De till förmån för en dylik uppfattning åberopade hovrättsdomarna torde knappast kunna betraktas såsom principavgöranden med räckvidd utöver de särskilda fallen.

Hovrätten har vidare framhållit, att även om bestämmelserna i nya giftermålsbalken skulle vara tillämpliga på hyresrätten, en ny svårighet mötte, nämligen stadgandet i 13 kap. 13 §, att make vid bodelning äger rätt på sin lott erhålla den till hans giftorättsgoods hörande egendom han önskar. Härom har hovrätten anfört:

Man synes härvid böra skilja mellan två olika fall. Till en början märkes det fallet, då hyresrätten tillkommer endast den ena maken och sålunda utgör den makens giftorättsgoods. I sådant fall torde det vara svårt att komma förbi angivna stadgande i 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken.

Det andra fallet är då hyresrätten tillkommer makarna gemensamt och

vardera makens giftorättsgods alltså omfattar endast en andel i hyresrätten. Ett sådant fall torde i allmänhet föreligga, när makarna gemensamt hyrt den av dem disponerade bostaden. Men fallet torde kunna föreligga även när endast den ena maken undertecknat hyreskontraktet. Har exempelvis mannen gjort detta, synes möjligen följande resonemang kunna föras. Hyresavtalet kan förutsättas vara tillkommet i båda makarnas intresse; om mannen med sin arbetsförtjänst betalar hyran, kan hustrun dock anses ha bidragit till hyrans bestridande genom fullgörandet av sin lagliga skyldighet att genom verksamhet i hemmet eller på annat sätt bidra till familjens underhåll.

När på detta sätt vardera makens giftorättsgods omfattar endast andel i hyresrätten, uppstår frågan, huruvida stadgandet i 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken må så tillämpas, att den ena maken kan påfordra, att *hela* hyresrätten tillägges honom, eller om bodelningsförrättaren — mot den andra makens åberopande att samma lagrum ger denne rätt att få sin andel i hyresrätten utlagd på sin lott — kan tillägga den första maken hela hyresrätten. I promemorian antages att detta är händelsen, därvid antagandet stödes på att hovrätten i ett fall dömt på nämnda sätt. Även i detta hänseende anser hovrätten tvivelaktigt, om en så vittgående slutsats kan dragas av ett enstaka rättsfall i mellaninstans.

Vad angår äktenskap, å vilkas förmögenhetsförhållanden äldre giftermålsbalken är tillämplig har hovrätten emellertid framhållit, att det syntes ligga närmare till hands att låta hyresrätten till en av makarna gemensamt disponerad lägenhet såsom tillhörande samfällda boet ingå i boskiftet. Därvid syntes ej heller finnas något mot ifrågavarande bestämmelse i 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken svarande stadgande, som hindrade att hyresrätten tilldelades den av makarna, som bäst behövde den.

Sammanfattningsvis har hovrätten sagt sig finna det så vanskligt att »hänga upp» det föreslagna stadgandet på de i promemorian angivna förutsättningarna, att hovrätten ej ansett sig kunna tillstyrka förslaget. Enligt hovrättens förmenande borde en lösning av problemet lämpligast kunna vinnas genom införande av ett särskilt äktenskapsrättsligt stadgande av innebörd, att rätten till en av äkta makar gemensamt disponerad bostadslägenhet vid bodelning eller boskifte må kunna tilläggas den av dem, som med hänsyn till omständigheterna kan anses mest i behov därav. Härefter syntes hinder ej möta att i hyresregleringslagen införa ett stadgande av det i promemorian föreslagna innehållet.

Även *socialstyrelsen*, som i princip godtagit den i promemorian intagna ståndpunkten, har uppehållit sig vid förutnämnda stadgande i 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken. Enligt styrelsens mening skulle det, även om någon lagändring på denna punkt icke vore oundgängligen erforderlig, dock vara av värde, om stadgandet kunde ändras så, att make icke har ovillkorlig rätt att på sin lott få utlagd det honom tillhöriga giftorättsgods som han önskar. Därigenom skulle en ökad klarhet skapas.

Överståthållarämbetet, som icke haft någon erinran mot den i promemorian intagna ståndpunkten att rätten till lägenheten makarna emellan kan lösas vid bodelning eller skifte, har emellertid ifrågasatt, om förhållan-

det gentemot hyresvärden borde regleras på det i promemorian föreslagna sättet. Enligt ämbetets mening borde make tillerkännas en verklig substitutionsrätt, som icke skilde sig från den som enligt 3 kap. 8 § nyttjanderättslagen tillkomme dödsbo.

Departementschefen.

Vid hem- eller äktenskapsskillnad är det under nu rådande bostadsbrist av stor vikt vem av makarna som skall få behålla den av dem nyttjade lägenheten. På sätt i promemorian utvecklats har mannen, som i regel ensam tecknat sig som hyresgäst i förhållande till hyresvärden, vid tvist om lägenheten ofta kommit att intaga en starkare ställning än hustrun. I många fall torde därför hustrun ha fått vika, ehuru hon varit den av makarna som skäligen bort få disponera lägenheten efter skilsmässan. Detta är tydligen icke tillfredsställande. Ur social synpunkt är det angeläget att bostaden efter skilsmässan får användas av den av makarna som bäst behöver den. Särskilt framträder detta i exempelvis sådana fall, då ena maken har minderåriga barn under sin vårdnad och på grund därav är i synnerligt behov av bostaden. Såsom framgår av remissyttrandena råder även oenighet om att man bör söka få till stånd en bättre ordning härvidlag.

De juridiska spörsmål som här möta äro emellertid svårbemästrade. I första hand gäller det att lösa frågan om makarnas inbördes rätt till lägenheten. Är den make som därvid gives företrädare icke part i hyresförhållandet, uppställer sig vidare frågan, i vilken form och under vilka villkor denne må inträda i rättsförhållandet gentemot hyresvärden. Ett med sistnämnda fråga likartat problem uppkommer jämväl i det fall att den företrädesberättigade maken står som part på hyresgästsidan jämte den andra maken.

Vad den första frågan angår bygger promemorian på den tanken, att hyresrätten till en av makarna gemensamt eller endera av dem förhyrd lägenhet i likhet med vad i allmänhet är fallet med makars egendom skall kunna ingå i bodelningen mellan makarna och på så sätt ett avgörande träffas mellan dem. Skäl kunna också anföras för att denna uppfattning i princip är riktig. Otvivelaktigt är nyttjanderätten till en lägenhet, liksom andra begränsade sakrätter, i och för sig av beskaffenhet att ingå i giftorättsgemenskapen. Den omständigheten, att en hyresrätt i allmänhet icke har något marknadsvärde, eftersom prestationerna å ömse sidor få antagas uppväga varandra, medför icke någon ändring däri; förhållandet kan för övrigt vara det motsatta och hyresrätten innebära en högst påtaglig ekonomisk tillgång.

Däremot kan det, såsom i promemorian framhållits, råda tvekan om hyresrätten kan ingå i gemenskapen med hänsyn till att enligt 3 kap. 7 § nyttjanderättslagen överlåtelse av lägenhet icke får ske utan hyresvärdens samtycke. På sätt likaledes i promemorian erinrats har Svea hovrätt i ett par domar från senare tid ansett denna omständighet ej utgöra hinder mot hyresrättens upptagande vid bodelning, men något avgörande i högsta in-

stans har ej givits. Måhända kan det över huvud taget vara svårt att här fälla något generellt omdöme. I de fall, då hyresvärden medgivit överlåtelsen, föreligger i allt fall icke något hinder ur nu angiven synpunkt. Vad angår fall då sådant samtycke ej skett skulle saken i viss mån komma i ändrat läge efter genomförande av promemorians förslag, enligt vilket make som icke har del i hyresrätten under vissa förhållanden kan inträda i rättsförhållandet gentemot hyresvärden även i strid mot dennes vilja.

Vad nu sagts har i första hand avsett makar, beträffande vilkas för-mögenhetsförhållanden nya giftermålsbalken är tillämplig, men detsamma torde i stort sett äga motsvarande giltighet å äldre äktenskap. I det förra fallet måste emellertid utöver det förut sagda beaktas, att i 13 kap. 13 § nya giftermålsbalken finnes ett särskilt stadgande angående sättet för egendomens fördelning mellan makarna. Enligt detta äger make rätt att på sin lott erhålla den till hans giftorättsgods hörande egendom han önskar. På sätt i promemorian påpekats och i Svea hovrätts yttrande närmare utvecklats är det tydligen en tveksam fråga, om icke detta stadgande åtminstone i vissa fall utgör ett hinder att vid bodelningen — mot bestridande av den make som tecknat under kontraktet — tillägga den andre hyresrätten. I en dom av hovrätten har så skett men något avgörande i högsta instans finnes ej heller beträffande denna fråga.

Sammanfattningsvis torde man kunna säga, att även om skäl kunna andragas för den uppfattningen att frågan om vem av makarna som efter skillnaden skall disponera lägenheten åtminstone i vissa fall kan lösas i samband med bodelningen eller skiftet, å andra sidan flera osäkerhetsmoment här göra sig gällande. Under sådana förhållanden kunde det visserligen anses försvarligt att i avvaktan på klaggörande rättspraxis låta anstå med lagstiftning i ämnet. Med hänsyn till spörsmålets stora vikt under nuvarande bostadsbrist finner jag emellertid önskvärt att ökad klarhet skapas. En åtgärd i detta syfte vore att — såsom även i promemorian ifrågasatts — undanröja det hinder som stadgandet i 13 kap. 13 § giftermålsbalken må anses innebära. En tilläggsbestämmelse av innebörd, att makes rätt att få sitt eget giftorättsgods utlagt på sin lott icke under alla förhållanden skall äga giltighet, torde emellertid knappast böra göras tillämplig allenast på en speciell rättighet som hyresrätt. Och att, såsom i ett yttrande ifrågasatts, införa en generell bestämmelse av antydd innebörd synes icke lämpligen böra ske i detta mera begränsade sammanhang.

Hyresrådet har anvisat den lösningen, att hyresnämnden skulle äga skilja mellan makarna. Detta förslag finner jag mig dock icke kunna tillstyrka. Frånsett att hyresnämnderna i regel icke torde vara lämpliga organ för prövningen av en sådan äktenskapsrättslig fråga, synes nämligen detta förslag förutsätta att en hyresrätt icke under några förhållanden kan ingå i bodelning eller skifte. Jag anser, att man i stället bör söka lösningen efter den linjen att man — utan att de allmängiltiga reglerna angående omfattningen av den egendom som skall ingå i bodelning eller

skifte sätts ur spel — inför en bestämmelse som undanröjer den tveksamhet som är för handen i de förutnämnda äktenskapsrättsliga avseendena.

Ett sådant stadgande torde böra innebära, att hyresrätten, oavsett huruvida den utgör giftorättsgods eller ej, genom bodelning skall tilläggas endera av makarna. Motsvarande bör gälla för makar, å vilkas förmögenhetsförhållanden den äldre giftermålsbalken är tillämplig. Vidare synes böra föreskrivas, att vid detta avgörande företräde skall givas den av makarna, som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten. Utöver dessa bestämmelser, vilka endast reglera frågan såvitt angår makarna inbördes, torde — i anslutning till vad i promemorian föreslagits — möjlighet böra beredas den av makarna som tillagts hyresrätten att inträda i rättsförhållandet gentemot hyresvärden.

Mot detta förslag kan självfallet invändas, att det är mindre ändamålsenligt att låta prövningen av frågan om förhållandet gentemot hyresvärden ske i annan ordning än avgörandet makarna emellan. Såsom förut nämnts synes det emellertid knappast lämpligt att hyresnämnderna tillerkännas prövningsrätt även rörande frågan om rättsförhållandet mellan makarna. Tänkbart vore visserligen att överlåta båda spörsmålen åt domstols prövning men att på detta sätt fråntaga hyresnämnderna avgörandet i fråga om rätten att inträda i rättsförhållandet gentemot värden — vilken fråga är av samma natur som den nu i 8 a § hyresregleringslagen behandlade — synes ej heller tilltalande. Det må framhållas, att förfarandet blir mera omständligt endast i de fall, där värden vägrar sitt samtycke. I talrika fall torde emellertid värden icke vägra att samtycka till förändringen. Det kan naturligtvis vara lämpligt att man redan före bodelningen hör sig för hos värden hur han ställer sig till saken.

Bodelning eller skifte skall förrättas i den form som är stadgad för arvskifte. Detta innebär, att om makarna icke kunna komma överens om sättet för egendomens fördelning, en särskild skiftesman skall utses av rätten på begäran av make. Denne har att verkställa delningen, vilken inom viss tid kan klandras hos rätten. Det kan naturligtvis sägas, att denna ordning för att få ett avgörande till stånd beträffande hyresrätten är ganska omständlig. Detta torde emellertid vara ofrånkomligt, om man av skäl som jag förut utvecklat vill lösa den föreliggande frågan utan större ingrepp i de allmänna äktenskapsrättsliga reglerna. För övrigt anser jag mig kunna utgå från, att förordnande av särskild skiftesman icke skall behöva tillgripas så ofta. Redan förefintligheten av lagregler i ämnet, enligt vilka den enligt hyreskontraktet berättigade maken icke utan vidare kan avvisa tanken på en överflyttning av hyresrätten till den andre maken, torde medföra ökade möjligheter att få en överenskommelse mellan makarna till stånd.

Såsom förut antytts avser den föreslagna lagstiftningen icke att upphäva eller ändra nuvarande regler om makars egendom, i den mån man med tillämpning av dessa kan komma till ett avgörande mellan makarna rörande hyresrätten. När detta ej kan anses vara förhållandet ingriper emel-

lertid lagstiftningen med den regeln, att i den ordning som för bodelning eller skifte är stadgat skall bestämmas vem av makarna hyresrätten skall tillkomma. Härav följer att — utan att ställning behöver tagas till frågan om hyresrättens natur — denna alltid skall kunna behandlas såsom ingående i egendomsgemenskapen. Oavsett om delningen sker på grund av allmänna bestämmelser om makars egendom eller med stöd av den föreslagna särskilda bestämmelsen böra såvitt möjligt samma regler gälla. I den mån hyresrätten har ett lagligt marknadsvärde synes sålunda i båda fallen hänsyn böra tagas därtill vid utläggningen av makarnas lotter.

Om bodelning eller skifte, såsom i regel är fallet, ändå skall ske för att upplösa egendomsgemenskapen mellan makarna, bör lämpligen avgörandet i fråga om hyresrätten komma till stånd i samband härmed. Eljest får avgörandet träffas vid en särskild förrättning.

Det avgörande som genom bodelningen eller skiftet träffas mellan makarna är såsom förut nämnts icke bindande för hyresvärden. Det synes emellertid, på sätt i promemorian föreslagits, erforderligt att införa en möjlighet för den make som tillerkänts företräde till lägenheten att — om han icke är part i hyresförhållandet gentemot hyresvärden — under vissa förutsättningar inträda häri i den andre makens ställe. I detta avseende torde, såsom i promemorian föreslagits, böra i hyresregleringslagen stadgas att, om hyresvärden vägrar maken att övertaga lägenheten, hyresnämnden äger förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Det kan naturligtvis tänkas att maken likväl icke kan utnyttja den honom genom bodelningen eller skiftet tillerkända företrädesrätten. Om hyresvärden vägrar samtycke till övertagande av lägenheten och hyresnämnden ej finner skäl att bifalla framställning härom, innebär detta att maken icke äger inträda i rättsförhållandet gentemot värden. Härav följer att den make som tecknat under hyreskontraktet med värden kommer att kvarstå såsom part i hyresförhållandet. Det avgörande som träffas vid bodelningen eller skiftet kan sålunda sägas vara villkorligt i så måtto att det är betingat av att den därvid berättigade äger att göra sin rätt gällande gentemot hyresvärden.

I promemorian har föreslagits att, om hyresvärden vägrar den av makarna som tillagts hyresrätten att inträda som part i hyresförhållandet och denne därför vill påkalla hyresnämndens prövning av frågan, framställning härom skall göras inom viss tid från det hyresvärden tydligt meddelade att han vägrade sitt samtycke till överlåtelsen. Självfallet är det önskvärt att rättsförhållandet mellan den företrädesberättigade maken och hyresvärden snarast blir klarlagt. Ett intresse härav finnes hos den andra maken, som eljest kan tänkas löpa risken att i egenskap av part i hyresförhållandet gentemot hyresvärden bli utsatt för krav på ogulden hyra. Denne make kan emellertid alltid upplysa hyresvärden om förhållandet och påkalla att denne tager ställning till överlåtelsen samt har även möjlighet att uppsäga hyresavtalet. Hinder synes ej heller föreligga att man vid bodelningen eller vid reglering av underhållsfrågan vidtager åtgärder som säkerställa den från-

trädande makens intresse av att icke behöva slutligen stå för hyran för tid då den andra maken bebor lägenheten. På grund härav torde av hänsyn till den make som uteslutits från hyresrätten någon särskild preskriptionsbestämmelse icke erfordras.

I hyresvärdens intresse torde icke erfordras att framställning om övertagande göres inom viss bestämd tid. Däremot bör uppmärksammas, att oberoende av det mellan makarna träffade avgörandet kan ha inträffat en omständighet, som medför att hyresförhållandet skall upphöra. För detta fall finnes redan nu enligt 8 a § hyresregleringslagen en rätt för make, som bor i lägenheten, att övertaga en av andra maken förhyrd lägenhet, varvid framställning härom skall göras till hyresnämnden inom fjorton dagar från det hyresvärden meddelat sökanden att hyresförhållandet skall upphöra. Den omständigheten att maken vid bodelning eller skifte erhållit företrädesrätt till lägenheten bör tydligen icke medföra att saken kommer i ett annat läge. Med hänsyn härtill torde denna preskriptionstid böra gälla jämväl därest maken tillerkänts lägenheten vid bodelning eller skifte.

De föreslagna bestämmelserna om hyresrättens medtagande vid bodelning eller skifte torde böra upptagas i en särskild lag. Då frågan om rätten till lägenheten läser sakna större praktisk betydelse under tider med normal tillgång på lägenheter, bör lagen äga giltighet endast under tid, då hyresregleringslagen gäller. Däremot finnes icke anledning att, såsom skett med hyresregleringen, begränsa lagstiftningen till vissa orter. Även utanför dessa orter kan behov finnas att makar emellan reglera denna fråga. I dessa fall blir övertagandet beroende på hyresvärdens samtycke. Ett genomförande därav mot hyresvärdens vilja blir däremot möjligt endast på orter där hyresregleringslagen gäller. Den nya lagen bör träda i kraft snarast men reglerna i den synas icke böra gälla, då äktenskapet upplösts eller hemskillnad vunnits före lagens ikraftträdande.

Bestämmelserna om rätt att inträda i hyresförhållandet gentemot hyresvärden torde böra upptagas som ett nytt stycke i 8 a § hyresregleringslagen. Bestämmelserna torde böra äga tillämpning oavsett om bodelningen eller skiftet skett före eller efter lagändringens ikraftträdande. Har hyresförhållandet upphört dessförinnan, böra dock bestämmelserna ej lända till efterrättelse.

Om åtgärder för att hindra nedläggandet av hotell och pensionat.

I hyresregleringslagen göres i flera avseenden skillnad mellan å ena sidan bostadslägenheter och å andra sidan lägenheter av annat slag. En av de viktigaste särreglerna för bostadslägenheter avser att hindra sådana lägenheter att övergå till att utnyttjas för annat ändamål, t. ex. kontor. Syftet är sålunda att såvitt möjligt bevara åt bostadsmarknaden de lägenheter, som ursprungligen tillhört denna marknad. I detta syfte stadgas i 9 §, att lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit

färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, ej må utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än det sålunda avsedda.

I fråga om hotell och pensionat får denna bestämmelse följande konsekvenser. Rum i hotell eller pensionat får icke utan tillstånd hyras ut till kontor e. d. Hotellet (pensionatet) som helhet betraktas emellertid som ett affärsföretag, och den byggnad eller den eller de våningar, där det är inrymt, anses icke vara uthyrt eller begagnat till bostad.¹ En följd härav är att utan hinder av hyresregleringslagen en sådan rörelse kan läggas ned och dess lokaler användas till kontor e. d.

Hyresgästernas riksförbund har i sin inledningsvis omnämnda skrivelse till Kungl. Maj:t den 3 juni 1947 påtalat detta förhållande och uppgivit, att i Stockholm på senare tid ett flertal pensionat nedlagts för att lämna plats för kontors- och expeditiionslokaler av olika slag.

Förbundet erinrar om att under krigsåren produktionen av bostadslägenheter helt naturligt haft företräde framför byggandet av kontors-, affärs- och administrationsutrymmen. Följden hade nödvändigt blivit en akut brist på lägenheter av sistnämnda slag. Situationen vore prekär för många företag och affärsidkare, vilka hade behov av ökade utrymmen för sin verksamhets riktiga bedrivande och utveckling, och den reste nästan oöverkomliga hinder mot nyetableringar inom affärslivet. Dessa olidliga förhållanden hade tvingat många — såväl enskilda affärsmän som företag och allmänna institutioner — att tillgodose sitt lokalbehov med anlåtande av utvägar som ur bostadssocial synpunkt måste anses förkastliga och som ibland stode i direkt strid med gällande hyreslagstiftning. I den mån detta skedde på bekostnad av bostadsutrymmen funnes anledning att betrakta en sådan utveckling med oro. Det hade visat sig att hotell och pensionat vore synnerligen eftertraktade av kapitalstarka företag som hade behov av lokaler. Förbundet hade sig bekant elva pensionat i Stockholm med tillsammans över 200 rum, som nyligen lagts ned och blivit kontor. Det kunde förmodas, att detsamma — om också i mindre omfattning — skulle inträffa på andra håll. Det förtjänade anmärkas, att överlåtelsesummorna ofta vore betydande. Sålunda hade för ett pensionat om endast 15 rum men med mycket centralt läge betalats 125 000 kronor.

Förbundet framhåller, att även om bristen på kontor och andra affärs- lägenheter vore enorm, det icke kunde vara rimligt att lokalbehovet tillgodosåges genom att nödvändiga bostadsutrymmen toges i anspråk. Pensionaten hade sedan flera år tillbaka blivit mer eller mindre permanenta bostäder, vanligen för äldre personer. Dessa pensionatsgäster tvingades genom pensionatets upphörande ut som sökande till var sin bostadslägenhet vid en tidpunkt då bostadsbristen vore katastrofal och produktionen av nya lägenheter hämmades av materialbrist och andra svårigheter och därför icke ens kunde tillgodose den årliga ökningen i efterfrågan.

¹ Proposition 166/1939 s. 57.

På grund av vad sålunda anförts har förbundet hemställt om sådan ändring i hyresregleringslagen, att det krävdes särskilt tillstånd för att förvandla ett hotell eller pensionat till lokal för annat ändamål än bostad.

Socialstyrelsen anför i sitt yttrande över framställningen, att det vore obestriddigt, att användning av pensionatsvåningar för andra ändamål än det ursprungligen avsedda medförde olägenheter med hänsyn till läget på bostadsmarknaden, även om dessa olägenheter finge anses ha en relativt begränsad omfattning och betydelse. Å andra sidan kunde framhållas, att med den brist på affärslokaler, som för närvarande rådde, det knappast vore möjligt att med en aldrig så detaljerad lagstiftning hindra, att ett visst antal lägenheter överfördes från bostads- till affärsändamål. Vad beträffar ett sådant område som det centrala Stockholm måste en sådan utveckling även på längre sikt anses som normal och riktig. Förhållandet mellan bostads- och affärslokaler torde även lämpligast kunna regleras genom dirigerigering av nyproduktionen i samband med meddelandet av byggnadstillstånd. I nuvarande läge vore det emellertid ett i och för sig rimligt krav, att lägenheter, som uthyrts till hotell- eller pensionatrörelse, likställdes med bostadslägenheter vid tillämpning av hyresregleringslagens 9 § och därigenom bevarades åt bostadsmarknaden. Vikten av att behovet av kontors- och affärslokaler tillgodosåges borde emellertid i samband härmed betonas. Ehuru styrelsen vore medveten om den ifrågasatta lagändringens synnerligen begränsade betydelse hade styrelsen därför icke något att erinra mot en ändring av 9 § hyresregleringslagen i den av riksförbundet ifrågasatta riktningen.

Hyresrådet uttalar, att såvitt rådet hade sig bekant ifrågavarande företeelse — i varje fall i någon större utsträckning — framträtt endast i Stockholm, där behovet av kontorslokaler för närvarande vore utomordentligt stort. I Stockholm hade nämligen efterfrågan på kontorslokaler varit i ständigt stigande under senare år utan att nya dylika lokaler tillkommit i någon större utsträckning. Detta förhållande hade medfört utomordentliga svårigheter för såväl enskilda affärsmän och företag som för statliga och kommunala verk och myndigheter. Det finge därför anses vara ganska förklarligt att vissa hyressökande sett sig nödsakade att inköpa pensionatrörelser för att därigenom få sina lokalbehov tillgodosedda. Oberoende av hyresregleringen skulle det säkerligen ha framträtt en tendens att centralt belägna våningar, som tidigare använts för bostadsändamål, undan för undan övergått till annan användning. En sådan utveckling inginge i citybildningen och cityområdets fortgående utbredning. Även om nedläggningen av pensionat för närvarande syntes vara lokaliserad i huvudsak till Stockholm finge man dock icke förbise att samma företeelse kunde komma att framträda även i andra större städer, därest behovet av kontorslokaler där ytterligare skulle öka. Med nuvarande bostadsbrist funne hyresrådet det otillfredsställande om konkurrensen om bostadslägenheter ytterligare skulle skärpas genom att pensionatsgäster tvingades lämna pensionaten. Å andra sidan funnes otvivelaktigt pensionat och hotell, som av olika skäl utan

olägenhet skulle kunna nedläggas, och vars utrymmen i stället kunde tagas i anspråk till kontor. En hyresvärd kunde sålunda ha starka skäl för att icke i fortsättningen uthyra en lägenhet för pensionatrörelse. I detta sammanhang finge icke förbises att större pensionatsvåningar och hotell icke utan betydande omändringsarbeten kunde uppdelas i lämpliga bostadslägenheter. Ifrågavarande avgöranden syntes emellertid under nu rådande förhållanden böra överlämnas till de hyresreglerande myndigheterna. Hyresrådet tillstyrkte därför åtgärder i det av riksförbundet avsedda syftet.

Fastighetsägareförbundet finner det naturligt, att man inom hyresgästernas riksförbund med oro betraktade den senaste tidens utveckling i fråga om bostadsproduktionen och hyresmarknaden och sökte förhindra alla strävanden att för tillgodoseende av andra i och för sig legitima intressen undandraga bostadsmarknaden nödvändiga bostadsutrymmen. Man finge emellertid i detta sammanhang icke bortse ifrån, att de nu av riksförbundet påtalade missförhållandena vore en för Stockholm specifik företeelse. Enligt vad förbundets lokalföreningar upplyst, hade dylika överlåtelser såvitt bekant endast förekommit i Stockholm. För dess vidkommande torde företeelsen även vara av rent tillfällig natur och det antal pensionatslägenheter det där kunde bliva fråga om starkt begränsat. Förbundet måste ifrågasätta, huruvida över huvud taget de nu påtalade missförhållandena vore av en sådan storleksordning, att det kunde vara skäl att ånyo företaga ändringar i hyresregleringslagen. Denna hade redan varit underkastad ett flertal ändringar snart sagt varje år, vilket medfört svårigheter i rättstillämpningen. Med hänsyn till de intressen förbundet hade att företräda, hade förbundet emellertid rent principiellt icke något att erinra mot ett bifall till den gjorda framställningen, men förbundet ifrågasatte, huruvida man icke kunde komma till rätta med de påtalade missförhållandena, som endast syntes gälla Stockholm, på annat sätt än genom en för hela landet gällande lagstiftning.

Departementschefen.

I lagstiftningen om hyresreglering ingå även bestämmelser, som åsyfta att draga upp en fast gräns mellan å ena sidan bostadsmarknaden och å andra sidan hyresmarknaden i övrigt samt att förhindra, att denna gräns förskjutes till bostadsmarknadens nackdel. Sålunda må enligt 9 § hyresregleringslagen en lägenhet, som hittills varit uthyrd huvudsakligen till bostad, icke utan tillstånd av hyresnämnden uthyras till annat ändamål, t. ex. kontor. Likaledes fordras tillstånd om fastighetens ägare själv vill använda en bostadslägenhet till annat ändamål.

Hotell och pensionat intaga en särställning vid denna gränsdragning mellan bostadsmarknad och annan hyresmarknad. I överensstämmelse med vad som eljest anses gälla enligt hyreslagstiftningen räknas de särskilda rummen i ett hotell eller pensionat till bostadsmarknaden och få icke utan tillstånd hyras ut till kontor o. s. v., medan hotellet eller pensionatet som helhet anses som ett affärsföretag, varför dess lokaler, sedda som en enhet, ligga på andra sidan om gränsen och må hyras ut till annat ändamål

än bostad. En följd härav har, såsom påpekats av hyresgästernas riksförbund, blivit att i Stockholm ett jämförelsevis stort antal pensionat nedlagts och förvandlats till kontorslokaler, varigenom den redan otillräckliga tillgången på hotell- och pensionatrum ytterligare minskats. Skälen till denna utveckling äro å ena sidan att bristen på kontorslokaler i Stockholm liksom på många andra håll är ytterst besvärande och å andra sidan att pensionaten för närvarande kämpa med stora svårigheter, framförallt i fråga om personal, varför deras innehavare ofta äro benägna att nedlägga rörelsen.

Det kan icke bestridas, att det ur de synpunkter, som 9 § hyresregleringslagen vill tillgodose, är olämpligt att hotell och pensionat såsom företag betraktade icke räknas till bostadsmarknaden och därför icke kunna med hjälp av nämnda stadgande bevaras åt denna marknad. Det finns ett naturligt samband mellan de egentliga bostadslägenheterna samt hotellen och pensionaten. Skärpes bristen på lägenheter, bli hotell och pensionat mera belagda. Redan ur denna synpunkt är den förut angivna utvecklingen i Stockholm beklaglig, vartill naturligtvis komma de ökade svårigheterna för resande och andra som tillfälligt behöva husrum.

Då det gäller att taga ställning till frågan, om av nämnda skäl en lagändring bör genomföras, måste till en början beaktas att det är ovisst vilken praktisk betydelse ändringen skulle få. Under ärendets beredning har icke uppgivits att det utom Stockholm förekommit att pensionat sålts för att bereda plats för kontor, och vad angår Stockholm är det svårt att avgöra, om ytterligare fall där kunna inträffa. Emellertid kan man icke bortse från möjligheten av att tendensen att förvandla hotell och pensionat till kontorslokaler sprider sig. Med hänsyn härtill finner jag en lagändring böra genomföras i syfte att hindra en sådan utveckling. Den tilltänkta nya lagregeln torde böra givas det innehåll, att lägenhet som hittills varit avsedd till hotell, pensionat eller bostad ej utan hyresnämndens tillstånd får uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än nu sagts. Bestämelsen torde lämpligen böra inarbetas i 9 § hyresregleringslagen.

Vid tillämpningen av en på detta sätt vidgad 9 § måste emellertid iakttagas, att vid prövning av fråga om tillstånd att hyra ut en hotell- eller pensionatslokal till annat ändamål komma att inverka delvis andra omständigheter än de som eljest tagas i betraktande i ärenden enligt detta lagrum. Om en hyresvärd enligt paragrafens nuvarande lydelse begär tillstånd att hyra ut en bostadslägenhet till kontor, men hyresnämnden icke finner lägenhetens tilltänkta användning vara så viktig att tillstånd bör meddelas, kan ett avslag icke leda till att värden får svårigheter att finna annan användning för lägenheten. Under nu rådande bostadsbrist finnes övernog med hyresspekulanter, bland vilka värden bör kunna finna mer än en, som han kan godtaga. Annorlunda förhåller det sig, då enligt den föreslagna nya lydelsen av 9 § hyresnämnden skall pröva en ansökan att få hyra ut en pensionatslägenhet till kontor. Stundom kan väl en dylik lägenhet i befintligt skick eller med små ändringar hyras ut till en eller flera familjer som privatbostad, och då liknar fallet det förut nämnda. Om däremot en så-

dan förändring är svår och dyrbar, måste det övervägas, om man rimligen kan lägga denna börda på värden. Eljest blir han tvungen att ånyo hyra ut till pensionat, och detta ställer sig betydligt mera vanskligt. Att driva en sådan rörelse under nuvarande förhållanden ställer nämligen stora krav på sin utövare och hyresvärden kan icke åläggas skyldighet att godtaga vilken spekulant som helst. Hyresnämnden bör vid sin prövning taga skälig hänsyn till dessa förhållanden.

Fråga om sättet att utse ledamöter i hyresnämnderna.

Enligt 14 § hyresregleringslagen består hyresnämnd av ordförande och två ledamöter. Ordföranden förordnas av hyresrådet. Ledamöterna väljas av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre, som ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skall ha kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärende rörande annan lägenhet än bostadslägenhet skall sistnämnda ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet. Tillika skola utses suppleanter.

Fastighetsägareförbundet har i sitt förenämnda yttrande över hyresrådets framställning om hyresregleringslagstiftningens förlängning uttalat, att såväl av lagens avfattning som av förarbetena måste anses framgå, att lagen avsåge att i hyresnämnderna skapa en ren partsrepresentation sådan den kommit till uttryck t. ex. i 4 § lagen om arbetsdomstol. Då i hyresregleringslagen icke i likhet härmed föreskrivits, att den ene ledamoten skulle utses efter förslag av fastighetsägareorganisationen och den andre ledamoten efter förslag av hyresgästorganisationen, torde detta ha helt berott på det förhållandet, att lagstiftningen icke ansett sig kunna utgå från att sådana organisationer skulle komma att finnas på varje ort, inom vilken lagen skulle bli gällande. I stor utsträckning hade vid tillsättandet av hyresnämndsledamöter lagens syfte i här berört hänseende blivit tillgodosett därigenom, att vederbörande partsorganisationer på de skilda orterna blivit i tillfälle att föreslå representanter, vilka sedermera den kommunala myndigheten utsett till ledamöter. Emellertid hade sig förbundet bekant, att det i vissa fall förekommit, att de kommunala myndigheterna till partsrepresentanter i hyresnämnderna utsett personer, vilka icke föreslagits från organisationernas sida, eller att de kommunala myndigheterna trots att partsorganisationer funnits på orten icke berett dessa tillfälle att inkomma med förslag. Ett dylikt förhållande utvisade, att syftet med lagens ifrågavarande bestämmelser — att i hyresnämnderna skapa en partsrepresentation — icke tillbörligen tillgodosåges. På grund härav hemställde förbundet, att i propositionen om lagens förlängning måtte uttalas, att där partsorganisation för fastighetsägare eller hyresgäster funnes, som regel icke borde utses annan än den som vederbörande organisation föreslagit.

Departementschefen.

I hyresregleringslagen har icke, såsom i vissa andra lagar, intresserepresentationen i de beslutande organen knutits till förslag från de intresserade organisationerna. Då en kommuns beslutande församling väljer ledamöter i hyresnämnd, är den därför formellt icke bunden av annat än de i lagen angivna kompetensreglerna. Det är emellertid obestridligt, att med reglerna om hyresnämndernas sammansättning avsetts icke endast att säkra erforderlig sakkunskap åt nämnderna utan även att giva skäligt rum åt en representation av intressentgrupperna på hyresmarknaden. För nutida samhällsuppfattning är organisationsväsendet på olika områden en naturlig och nödvändig faktor, och hyresmarknaden utgör därvidlag intet undantag, även om organisationerna där ännu på många håll äro svaga. Denna ojämnhet inverkar naturligtvis på frågan om vilken betydelse som skall tillmätas ett av en organisation framlagt förslag till ledamot i hyresnämnd, men om organisationen i fråga får anses tämligen representativ för den aktiva delen av vederbörande intressentgrupp och det icke föreligger särskilda skäl att likväl välja en annan person, bör enligt min mening den föreslagne icke förbigås. Lagens tanke är att vid hyresnämndens handläggning ärendet skall bli allsidigt belyst och att intressena på ömse sidor skola få komma till tals. Hindras detta genom ett ensidigt val av ledamöter, riskerar man att proceduren snedvrides. Då jag emellertid förutsätter att denna uppfattning kommer att godtagas vid utseende av ledamöter i hyresnämnd, finner jag någon lagändring icke vara erforderlig.

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

- 1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt
- 3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hem- eller äktenskapskillnad 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 Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten.

Ur protokollet:

Sven Leffler.

¹ Det under 2) upptagna lagförslaget, vilket är likalydande med det vid propositionen fogade lagförslaget i ämnet, har här uteslutits.

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.

Härigenom förordnas, dels att 8 a, 9 och 20 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att i lagen skall införas en ny paragraf, betecknad 8 b §, av nedan angiven lydelse, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 25 april 1947 (nr 142) gäller till och med den 30 september 1948, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1949.

8 a §.

(Gällande lydelse.)

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig. *I fråga om hyresvillkoren vid sådant övertagande av lägenheten skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.*

Vill make ————— i hyresrätten.

(Föreslagen lydelse.)

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar

¹ Lydelsen av 8 a § se SFS 1946: 87; senaste lydelsen av 9 § se SFS 1943: 112 och av 20 § se SFS 1947: 142.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga om hyresvillkoren vid övertagande av lägenhet enligt bestämmelserna här ovan skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning varom ovan sägs skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra.

Framställning varom förmåles i första och andra styckena skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

8 b §.

Är lägenhet förhyrd till bostad och vill hyresgästen sätta viss hyressökande i sitt ställe för att genom byte, i ett eller flera led, erhålla annan bostad, men vägrar hyresvärden att samtycka till överlåtelsen, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum inom viss av nämnden bestämd tid, såframt hyresrätten ej är förverkad samt vägande skäl tala för överlåtelsen och hyresvärdens vägran finnes vara obillig. I fråga om hyresvillkoren efter överlåtelsen skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

9 §.

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, må ej utan hyresnämndens till-

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, hotell eller pensionat, må ej

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

stånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än *det sålunda avsedda*. utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än *nu sagts*.

Hyresnämnden äger ————— möblerat skick.

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. 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 upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten. Nämndens beslut *utom i ärende som avses i 8 b §* 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 upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1948.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juni 1948 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1948, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 juni 1948 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 juni 1948 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1948, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juni 1948. Förordnande varom i nämnda paragraf tredje stycket sägs må icke meddelas, om hyresförhållandet upphört före den 1 juni 1948.

Där Konungen meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de i nästföregående stycke angivna tidpunkterna skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hem- eller äktenskapsskillnad
m. m.

Härigenom förordnas som följer.

Hava makar eller en av dem förhyrt lägenhet till bostad för gemensamt bruk och går äktenskapet åter eller dömes till hemskillnad eller äktenskapsskillnad mellan dem, skall på makes begäran hyresrätten till lägenheten, ändå att den icke utgör giftorättsgods eller samfälld egendom, genom bodelning eller skifte tilläggas endera av makarna. Företråde skall härvid tillkomma den make som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten.

Angående rätt för make som hyresrätten sålunda tillagts att i vissa fall övertaga lägenheten, ehuru hyresvärden icke samtyckt därtill, stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1948 och gäller till och med den 30 september 1949.

Lagen skall icke äga tillämpning då äktenskapet gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före lagens ikraftträdande.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 15 april 1948.

Närvarande:

justitieråden LAWSKI,
GYLLENSWÄRD,
NISSEN,
regeringsrådet KUYLENSTIERNA.

Enligt lagrådet den 9 april tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet den 19 mars 1948, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt

3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hem- eller äktenskaps-skillnad m. m.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet hovrättsrådet S. Edling.

Förslagen föranledde följande yttranden av lagrådet.

1. Förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.

8 b §.

För att överlåtelse av hyresrätt skall få äga rum trots hyresvärdens vägran att samtycka därtill skola enligt förslaget vägande skäl tala för överlåtelsen. Därvid måste hänsyn tagas till bytestransaktionen i dess helhet, oavsett om bytet skall äga rum i ett eller flera led. Vad sålunda bör inläggas i stadgandet skulle tydligare framgå, om däri ordet »överlåtelsen» ersattes med »bytet».

I paragrafen upptages såsom en förutsättning för förordnande att överlåtelse må äga rum att hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen finnes vara obillig. Enligt 7 § fordras för att hyresnämnd skall kunna förklara uppsägning av hyresavtal ogiltig att uppsägningen finnes vara obillig.

Med anledning av denna överensstämmelse i avfattningen bör framhållas att, såsom även uppmärksammats i departementschefens yttrande, prövningen i dessa båda fall måste göras från olika utgångspunkter, eftersom det i 7 § är fråga huruvida hyresgästen skall få behålla den lägenhet han innehar, medan det i förevarande paragraf gäller om han skall kunna överlåta sin hyresrätt för att erhålla annan bostad. Avvägningen mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen blir därför icke alldeles densamma. I det senare fallet kan sålunda omständighet, åt vilken icke kan tillerkännas avgörande betydelse i det förra, tänkas medföra att hyresvärdens vägran att godkänna överlåtelse icke finnes obillig.

9 §.

Med den föreslagna avfattningen blir paragrafen tillämplig också beträffande lägenhet som den 1 januari 1942 var avsedd för hotell- eller pensionatrörelse, ändå att lägenheten sedermera före den 1 juni 1948 övergått till att användas för t. ex. kontors- eller annat affärsändamål. Att genom en dylik retroaktivitet hänvisa även dessa fall till reglering i tillståndsväg synes icke riktigt. På grund härav hemställes, att i första stycket orden »hotell eller pensionat» måtte utbytas mot »så ock lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse».

2. Förslaget till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Detta förslag lämnas utan erinran.

3. Förslaget till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hem- eller äktenskapsskillnad m. m.

Lagen skall enligt förslaget gälla till och med den 30 september 1949. At detta stadgande torde närmast böra givas den tolkning, att lagens bestämmelser skola gälla endast om bodelning eller skifte äger rum senast nämnda dag. En tredskande make skulle därför ha viss möjlighet att genom att förhåla boskillnaden eller skiftet undandraga sig verkan av lagens regler. Till undvikande härav synes till första stycket av promulgationsbestämmelserna böra fogas ett stadgande av innebörd att, om bodelning eller skifte påkallats under lagens giltighetstid, skall även därefter vad i lagen stadgas äga tillämpning i avsende å bodelningen eller skiftet.

Ur protokollet:

Bengt Larson.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 16 april 1948.

Närvarande:

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

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 15 april 1948 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 19 mars 1948 remitterade förslagen till

- 1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt
- 3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hem- eller äktenskapskillnad m. m.

Efter redogörelse för lagrådets utlåtande anför föredraganden följande. Såsom lagrådet föreslagit torde i 8 b § förstnämnda lagförslag ordet »överlåtelsen» böra ersättas med »bytet». De ändringar, varom lagrådet hemställt i 9 § samma förslag samt i förslaget till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hem- eller äktenskapskillnad m. m., synas jämväl böra iakttagas. Därjämte torde ett par jämkningar av formell natur böra vidtagas i nämnda båda förslag.

Föredraganden hemställer, att lagförslagen med ovannämnda ändringar måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Ake Mossler.