

Nr 33.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 16 april 1948 dagtecknad proposition, nr 212, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen 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.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehaft elva i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

inom första kammaren

- nr 353 av herr *Heiding m. fl.*,
- nr 354 av herrar *Holmbäck* och *Petersson*,
- nr 355 av herrar *Hage* och *Johannesson*,
- nr 356 av herr *Lindblom m. fl.* och
- nr 357 av herr *Ericsson, Carl Eric*, ävensom

inom andra kammaren

- nr 513 av herr *Pettersson i Dahl m. fl.*,
- nr 514 av herr *Eriksson* i Stockholm,
- nr 515 av fru *Ewerlöf* och fru *Möller*,
- nr 516 av herrar *Mosesson* och *Svensson* i Ljungskile,
- nr 517 av herr *Adolfsson m. fl.* och
- nr 518 av herr *Johnsson* i Kastanjegården *m. fl.*

Därjämte har utskottet i samband med propositionen till behandling förehaft tre före propositionens avlämnande inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nämligen motionen i första kammaren nr 227 av herr *Hage* samt motionerna i andra kammaren nr 209 av fru *Västberg m. fl.* och nr 215 av herr *Kempe m. fl.*

I motionen I: 227 har yrkats, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att det snarast möjligt utredes, huruvida och på vilket sätt en ändring av i motionen omnämnda bestämmelser i gällande hyreslag må

komma till stånd för att nå det syfte, för vilket i motionen redogjorts. De lagbestämmelser, som omnämns i motionen, äro bestämmelserna i 3 kap. 7 och 8 §§ lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Motionärens syfte med den ifrågasatta utredningen är att bereda hyresgäst möjlighet att sätta annan i sitt ställe även utan hyresvärdens samtycke. Beträffande det närmare innehållet i motionen får utskottet hänvisa till denna.

I motionen II: 209 har hemställts, att »en lagändring av sådant innehåll snarast kommer till stånd, att den av makarna, som fått vårdnaden om samtliga de barn, som äro under 16 år, och vilken icke enligt hyresavtalet förhvir lägenheten, får sig tillerkänd rätt att övertaga den av makarna förut gemensamt bebodda lägenheten».

I motionen II: 215 har föreslagits, att »riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl Maj:t hemställa om framläggande av förslag till lagstiftning, avseende rätt för kommunal myndighet i orter, där hyresregleringslagen är tillämplig, att pröva hyresavtal, som efter lagstiftningens ikraftträdande ingås beträffande där befintliga bostadslägenheter».

I motionerna I: 353 och II: 513, vilka äro likalydande, har hemställts, att »riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 212 om förlängning och ändring av hyresregleringslagen måtte avslå 8 b §».

I motionerna I: 354 och II: 516, vilka äro likalydande, har hemställts, att »riksdagen ville, med bifall i övrigt till Kungl. Maj:ts proposition nr 212, utsluta den däri föreslagna regeln om rätt för hyresnämnden att förordna att överlåtelse av lägenhet skall äga rum trots att hyresvärden vägrar att samtycka till överlåtelsen».

I motionen I: 355 har hemställts, att »till den föreslagna § 8 b i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. göres ett tillägg av förslagsvis följande lydelse:

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

I motionerna I: 356 och II: 518, vilka äro likalydande, har hemställts, att »riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 212 i vad densamma avser överlåtelse av hyresrätt i samband med lägenhetsbyte».

I motionerna I: 357 och II: 515, vilka äro likalydande, har hemställts, att »riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts förslag i proposition nr 212 i vad densamma avser tillägg av en § 8 b till nuvarande hyresregleringslag samt ändring av § 9».

I motionen II: 514 har hemställts, att riksdagen vid behandlingen av propositionen nr 212 måtte till den föreslagna 8 b § i hyresregleringslagen foga ett tillägg av i huvudsak den innebörd som i motionen angivits. I motionen framhålles, att enligt motionärens mening den föreslagna 8 b § i

hyresregleringslagen bör kompletteras med ett stadgande av innehåll, att vad som där föreslås icke skall äga tillämpning där bostadslägenheten äges av kooperativ förening, som uthyr lägenheterna med iakttagande av turordningsrätt, vilken grundats på av medlemmarna gjorda inbetalningar till föreningen, såvida inom föreningen finnes någon medlem med dylik turordningsrätt vilken är beredd att på i övrigt gällande villkor förhyra lägenheten i fråga.

Motionärerna i motionen II: 517 framhålla, att de i första hand önska bifall till det i motionen II: 215 framlagda förslaget. I motionen II: 517 hemställs, att »den i propositionen föreslagna 8 b § i lagen om hyresreglering erhåller följande lydelse:

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

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

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för de genom propositionen framlagda lagförslagen, ävensom i fråga om de skäl, som motionärerna åberopat till stöd för sina yrkanden, får utskottet hänvisa till propositionen och motionerna.

Framställning om förlängning av hyresregleringen m. m.

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 spørgsmålet 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 Göte-

borgs 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.

Nu nämnda frågor jämte vissa närstående spörsmål ha upptagits till behandling i propositionen.

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 hyresnämnd. För att framställning härom skall kunna bifallas fordras att vägande skäl tala för bytet och att hyresvärdens vägran att samtycka till överlåtelsen 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 makarna. Företråde skall härvid tillkomma den make, som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten. Då det avgörande, 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 hyresregleringslagen, att — förutom bostadslägenheter — ej heller lägenheter avsedda för hotell- eller pensionatvårdelse må utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål.

Den i motionen II: 215 berörda frågan om kommunal myndighets prövning av hyresavtal.

Den i motionen II: 215 berörda frågan har vid flera tillfällen tidigare mer eller mindre direkt varit föremål för överväganden.

I samband med hyresregleringslagens antagande vid 1942 års riksdag var frågan om obligatorisk kommunal bostadsförmedling och åtgärder i övrigt för att skapa ökad trygghet för hyressökande familjer med barn föremål för övervägande. Utskottet har redogjort närmare härför i sitt utlåtande nr 57 vid 1943 års riksdag, vartill utskottet får hänvisa (se s. 1—4).

I anslutning till det under krigsåren pågående arbetet med den ekonomiska politikens utformning i syfte att motverka en skadlig prisstegring igångsattes en utredning angående införande av behovsprövning å bostadsmarknaden. Nämnada utredning omhänderhades av en inom finansdepartementet tillkallad utredningsman, revisionssekreteraren Erik Hagbergh. Utredningsmannen avlämnade till fullgörande av sitt uppdrag den 19 mars 1943 en samma dag dagtecknad *promemoria jämte utkast till lag om tillstånd att hyra bostad (hyreslicens) m. m.* Enligt utkastet skulle i vissa tätorter hyresavtal beträffande bostadslägenhet icke få träffas, med mindre hyresnämnden meddelat hyresgästen tillstånd att hyra bostad i orten. För lagutkastets närmare innehåll har utskottet redogjort i sitt tidigare nämnda utlåtande nr 57 till 1943 års riksdag, vartill utskottet även i detta sammanhang får hänvisa (se s. 4—5). Yttrande över promemorian ha avgivits av socialstyrelsen, statens hyresråd, statens byggnadslånebyrå och bostadssociala utredningen, ävensom av Svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund och Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund. I samtliga yttranden utom Stadsförbundets avstyrktes utredningsmannens förslag i dess föreliggande skick.

Vid 1943 års riksdag hemställdes i motionerna nr 185 i första kammaren av herr Hage och nr 131 i andra kammaren av herr Edberg m. fl., att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamma åtgärder i syfte att bereda ökat skydd åt hyressökande familjer med barn, förslagsvis genom införande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling med anmälningsskyldighet för hyresvärdar och förtursrätt för barnfamilj till hyresledig lägenhet.

Andra lagutskottet, som behandlade motionerna, hemställde i sitt utlåtande nr 57, att motionerna icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd. Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Vid 1946 års riksdag väcktes i andra kammaren av herr Kempe m. fl. en motion, nr 556, i vilken bl. a. föreslogs, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t skulle hemställa om utarbetande av förslag till ändrad lagstiftning att föreläggas riksdagen vid samma års höstsession, enligt vilken lagstiftning kommunerna skulle åläggas att, i händelse bostadsförsörjningen inom kommunen icke vore tillfredsställande, vidtaga åtgärder för dess förbättring samt att upprätta kommunal bostadsförmedling och fastighetsägarna att upplåta hyreslediga lägenheter till bostadssökande, som den kommunala bostadsförmedlingen anvisade.

Statsutskottet, som behandlade motionen, yttrade i sitt utlåtande nr 238, att vad i motionen anförts om lagstiftning rörande bland annat skyldighet för kommuner att vidtaga åtgärder för förbättring av bostadsförsörjningen icke borde i dåvarande läge påkalla åtgärd från riksdagens sida, samt hemställde, att motionen i de delar, varom nu vore fråga, icke måtte bifallas. Riksdagen biföll denna utskottets hemställan.

Vid 1947 års riksdag behandlade andra lagutskottet två motioner, nr 205 i första kammaren av herr Johannesson och nr 306 i andra kammaren av

herr Sköldin, i vilka motioner hemställdes, att riksdagen måtte besluta att till Kungl Maj:t göra framställning om skyndsamt utredning och förslag dels rörande skärpt lagstiftning om skyldighet för fastighetsägare att anmäla hyresledighet till den kommunala bostadsförmedlingen, dels rörande införande av skyldighet för fastighetsägarna att av det hyressökande bostadsklientel, som fanns anmält hos den kommunala bostadsförmedlingen, söka och taga sina hyresgäster, dels ock rörande införande av bestämmelser, som skapade större förutsättningar för familjer med barn att erhålla bostad, dock med beaktande av den begränsning i denna fastighetsägarnas skyldighet, som angavs i motionerna.

I sitt över motionerna avgivna utlåtande nr 44 anförde utskottet bland annat följande:

Ett i paragrafer utformat förslag om hyreslicens framlades redan 1943 i den förut nämnda promemorian, som utarbetats av revisionssekreteraren Hagbergh. Remissinstanserna underkände ganska enhälligt detta förslag till lösning och skisserade i sina yttranden i flera fall andra inbördes olika förslag till reglerande åtgärder. I motionerna ha nu lämnats andra uppslag till ingripanden på hyresmarknaden, och i yttrandena över motionerna ha ytterligare framkommit delvis ganska detaljerade utkast till ingripanden efter nya linjer.

Samtliga mera genomtänkta förslag bygga på den tanken, att hyresvärdarnas val av hyresgäster skall begränsas antingen till viss större eller mindre grupp hyressökande eller till bestämd hyressökande. Därest t. ex. hyresvärdarna ålades att som hyresgäster antaga familjer med barn, komme en dylik åtgärd att i realiteten innebära, att ansvaret för denna grupps bostadsförsörjning övervältrades på vissa enskilda medborgare. Dylika ingripanden kunna befaras få åtminstone viss produktionshämmande verkan och därigenom direkt motverka det primära intresset av ökad bostadsproduktion.

Vidare torde under alla omständigheter en ganska vidlyftig administrativ apparat för handhavande av denna angelägenhet bli erforderlig. Med hänsyn till betydelsen av dylika avgöranden för den enskildes del måste ett besvär förfarande finnas. Tillika uppställa sig vissa ersättningsfrågor, därest av det allmänna anvisad hyresgäst icke förmår fullgöra sina skyldigheter gentemot hyresvärderna.

Vad här anförts gäller också de av motionärerna föreslagna åtgärderna, i den mån dessa kunna bli verkningsfulla. Vad beträffar motionärernas förslag om skärpt skyldighet för fastighetsägare att anmäla inträffade hyresledigheter till kommunal bostadsförmedling ävensom att välja sina hyresgäster bland de hyressökande, som finnas anmälda hos sådan bostadsförmedling, kunna dylika åtgärder inte få någon som helst effekt isolerade utan endast i förening med andra ingripanden.

Utskottet är, som av det nu anförda framgår, väl medvetet om de betydande nackdelar, som ett ingripande från det allmänns sida på detta område måste medföra. Dessa svårigheter få dock enligt utskottets mening icke leda till att man i alla lägen avstår från att vidtaga sådana åtgärder.

Barnfamiljerna, vilka redan under normala förhållanden äro mindre eftersökta hyresgäster, komma vid en tilltagande bostadsbrist i en allt besvärligare situation. Ur sociala och andra synpunkter kan det bli nödvändigt att på något sätt bispringa dylika familjer, som icke kunnat erhålla bostad. Under vissa omständigheter måste såväl samhället taga på sig det

besvär och de kostnader, som äro förenade med åtgärder, vilka kunna behövas, som enskilda hyresvärdar och andra hyressökande underkasta sig inskränkningar i hittillsvarande avtalsfrihet, för att de mest trängande behoven skola kunna tillgodoses. Med hänsyn härtill synes det utskottet kunna tagas under övervägande, huruvida det bör uppgöras förslag till en bostadsskapslagstiftning, som på orter, där så erfordras, tillåter en behovsprövning av de hyressökande och som giver en verklig företrädesrätt till hyreslediga lägenheter åt vissa grupper.

Utskottet hemställde, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t tillkännagiva vad utskottet i utlåtandet anfört. Riksdagen biföll utskottets hemställan.

Utskottet.

Förhållandena på bostadsmarknaden äro sådana, att en förlängning av hyresregleringen är nödvändig. Utskottet har därför icke något att erinra mot de föreslagna förlängningarna av hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen.

Enligt gällande rätt får i allmänhet en hyresgäst icke utan hyresvärdens samtycke överlåta sin lägenhet. I propositionen föreslås, att om en lägenhet är förhyrd till bostad och hyresgästen vill sätta viss hyressökande i sitt ställe för att genom byte i ett eller flera led erhålla annan bostad, men hyresvärdens vägrar att samtycka till överlåtelsen, skall, under vissa förutsättningar, hyresnämnden äga att på framställning av hyresgästen förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum. Bestämmelse härom föreslås skola intagas i hyresregleringslagen i en ny paragraf betecknad 8 b §. I motionerna I: 353, I: 354, I: 356, I: 357, II: 513, II: 515, II: 516 och II: 518 yrkas, att propositionen i denna del måtte avslås.

Genom byte av lägenheter kunna i många fall vinnas betydande fördelar. Under nuvarande bostadsbrist är det ofta endast genom lägenhetsbyte som en hyresgäst kan erhålla en annan och för honom lämpligare bostad. Lägenhetsbyten äro ägnade att motverka den stelhet på bostadsmarknaden, som är en följd av bostadsbristen och den därav föranledda hyresregleringen. Eftersom bostadsbristen i viss mån är ett fördelningsproblem följer härav, att lägenhetsbyten äro önskvärda. I och för sig delar utskottet därför departementschefens uppfattning, att lägenhetsbyten böra underlättas. Utskottet är emellertid icke övertygat om lämpligheten av den föreslagna lagstiftningen beträffande lägenhetsbyten. Såsom ovan angivits har enligt gällande lagstiftning en hyresvärd möjlighet att förhindra en hyresgästs lägenhetsbyte. Departementschefen har i propositionen framhållit, att det finnes anledning till antagande, att hyresvärdarna som regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål på denna punkt. Detta torde också vara riktigt. I propositionen saknas däremot hållpunkter för att bedöma i vilken utsträckning hyresvärdar utan bärande skäl förhindrat i och för sig önskvärda byten. I den till grund för propositionen inom justitiedepartementet upprättade promemorian uppgives endast, att det ej sällan inträffat, att hyresvärdens vägrat

sitt samtycke, ehuru någon befogad anmärkning icke kunnat riktas mot den ifrågasatta nya kontrahenten i hyresförhållandet. Departementschefen har härom i propositionen uttalat, att det givetvis förekommit fall, då hyresvärdens vägrat att samtycka till en ifrågasatt överlåtelse, och att uppenbarligen hyresvärdens stundom kan ha haft giltig anledning härtill men att i andra fall hans avslag kan ha skett utan bärande skäl.

Propositionen ger föga ledning för att bedöma behovet av den föreslagna lagstiftningen om lägenhetsbyten. Det är också svårt att avgöra, om vinsten av den föreslagna lagstiftningen står i rimlig proportion till lagstiftningens obestriddliga nackdelar. Redan nu torde det icke vara helt ovanligt, att en hyresgäst betingar sig otillåten ersättning i samband med lägenhetsbyte. Sådana olagliga transaktioner skulle säkerligen öka i omfattning, om den föreslagna rätten till lägenhetsbyte genomfördes. Denna utveckling skulle givetvis bli till förfång för lojala hyresgäster och hyresgäster med begränsade ekonomiska resurser. Den föreslagna lagstiftningen torde också komma att förorsaka hyresnämnder och statens hyresråd betydligt ökat arbete. Enligt utskottets mening ha övervägande skäl för den föreslagna lagstiftningen rörande hyresgästs bytesrätt icke kunnat åberopas. Utskottet förordar därför, att 8 b § utgår ur den föreslagna lagen om ändring i hyresregleringslagen m. m. Detta medför redaktionella jämkningar i andra delar av lagtexten och i lagens rubrik. Om 8 b § i förslaget utgår, blir den föreslagna ändringen i 20 § hyresregleringslagen obehövlig.

Vid detta ställningstagande har utskottet utgått ifrån, att hyresvärdarna i regel icke utan bärande skäl förhindra i och för sig önskvärda lägenhetsbyten. Skulle det visa sig, att hyresvärdarna i mera nämnvärd omfattning utan godtagbara skäl motsätta sig lägenhetsbyten, får frågan om hyresgästs rätt till sådana byten tagas upp till förnyat övervägande. Utskottet förutsätter, att Kungl. Maj:t har sin uppmärksamhet riktad på denna fråga.

I motionen II: 514 framställes yrkande om ett tillägg till den i propositionen föreslagna 8 b § i syfte att från paragrafens tillämpningsområde undantaga bostadslägenheter, som ägas av kooperativa föreningar. Av principiella skäl skulle det enligt utskottets mening knappast vara möjligt att bifalla detta yrkande. Då emellertid utskottet förordat, att 8 b § skall utgå ur lagförslaget, saknar utskottet anledning att upptaga frågan om det föreslagna undantaget för kooperativa föreningar till närmare behandling.

Det i propositionen framlagda förslaget om rätt till överlåtelse av lägenhet utan hyresvärdens samtycke avser endast bostadslägenheter. I motionen I: 355 föreslås, att i hyresregleringslagen införes en bestämmelse av det innehåll, att en hyresgäst, som driver affärsrörelse i för ändamålet förhyrd lägenhet, under vissa förutsättningar skall få lov att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till affärslägenheten i samband med överlåtelse av rörelsen. Motionärerna avse att åstadkomma bättre möjligheter för en affärsdrivande hyresgäst att vid överlåtelse av rörelsen erhålla ersättning för den goodwill, som hyresgästen kan ha förvärvat. Denna fråga är komplicerad och svårlöst. Frågan får inte förenklas så, att den endast

ses ur nuvarande hyresgästers synpunkt. Vederbörlig hänsyn får även tagas till hyresvärdarnas berättigade intressen. Den av motionärerna föreslagna lösningen kan icke anses tillfredsställande. Motionärernas förslag innebär i realiteten, att nuvarande hyresgäster till affärslägenheter skulle få tillfälle att utnyttja den rådande lägenhetsbristen på ett sätt, som står i strid mot hyresregleringslagens syfte. Visserligen föreslå motionärerna, att överlåtelse av affärslägenhet mot hyresvärdens vilja skall få ske endast om det för rörelsen betingade eller avtalade vederlaget icke kan anses oskäligt, men detta villkor utgör enligt utskottets mening icke något tillförlitligt hinder för en hyresgäst att på ett otillbörligt sätt utnyttja rätten att överlåta affärslägenheten. Det blir svårt att avgöra vad som kan anses vara skäligt vederlag vid överlåtelse av en rörelse. Därjämte får man icke bortse från att kontrahenterna vid en affärsöverlåtelse i syfte att få till stånd överlåtelse av lägenheten kunna uppge lägre vederlagssumma än som faktiskt skall utgå. Utskottet kan icke tillstyrka det i motionen I: 355 framlagda förslaget.

I motionen II: 215 föreslås, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om förslag till lagstiftning avseende rätt för kommunala myndigheter i orter, där hyresregleringslagen är tillämplig, att pröva hyresavtal som efter lagstiftningens ikraftträdande ingås beträffande där befintliga bostadslägenheter. Detta förslag berör en under nu rådande bostadsbrist synnerligen viktig fråga, nämligen frågan om att fördela det förefintliga beståndet av hyreslägenheter på ett sådant sätt, att det — ur social synpunkt sett — blir så tillfredsställande utnyttjat som möjligt. Emellertid bli åtgärder för lösande av denna fördelningsfråga med nödvändighet förenade med väsentliga nackdelar. Det kan icke undvikas, att betydande inskränkningar i de enskildas avtalsfrihet måste göras, en vidlyftig administrativ apparat blir erforderlig o. s. v. Vid 1947 års riksdag framhöll utskottet i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 44, att utskottet vore väl medvetet om de betydande nackdelar, som ett ingripande från det allmännas sida på detta område måste medföra. Dessa svårigheter finge dock enligt utskottets mening icke leda till att man i alla lägen avstode från att vidtaga sådana åtgärder. Barnfamiljer, som redan under normala förhållanden vore mindre eftersökta hyresgäster, komme vid en tilltagande bostadsbrist i en allt besvärligare situation. Ur sociala och andra synpunkter kunde det bli nödvändigt att bispringa dylika familjer, som icke kunnat erhålla bostad. Under vissa omständigheter måste såväl samhället taga på sig det besvär och de kostnader, som vore förenade med åtgärder, vilka kunde behövas, som enskilda hyresvärdar och andra hyressökande underkasta sig inskränkningar i hittillsvarande avtalsfrihet, för att de mest trängande behoven skulle kunna tillgodoses. Med hänsyn härtill syntes det utskottet böra tagas under överbäggande, huruvida det borde uppgöras förslag till en beredskapslagstiftning som på orter, där så erfordrades, tillåte en behovsprövning av de hyressökande och som gäve en verklig företrädesrätt till hyreslediga lägenheter åt vissa grupper. På utskottets hemställan tillkänna-

gav riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t vad utskottet anfört. Av uttalanden som departementschefen gjort i propositionen nr 212 framgår, att Kungl. Maj:t har sin uppmärksamhet riktad på föreliggande problem. Med hänsyn härtill och med hänsyn till innehållet i den ovan omnämnda skrivelsen finner utskottet det icke erforderligt att riksdagen nu gör någon framställning till Kungl. Maj:t i denna fråga. Utskottet avstyrker därför motionen II: 215. Härvid förutsätter emellertid utskottet, att Kungl. Maj:t följer utvecklingen på bostadsmarknaden med uppmärksamhet och att Kungl. Maj:t, om utvecklingen föranleder därtill, för riksdagen framlägger förslag till åtgärder för att säkra tillgången på bostäder för dem, som äro i störst behov därav.

Motionärerna i motionen II: 517 framhålla, att de i första hand önska bifall till det i motionen II: 215 framställda yrkandet. I andra hand föreslås, att den i propositionen föreslagna 8 b § i hyresregleringslagen får det innehåll, att om hyresgäst vill överlåta sin hyresrätt till annan men hyresvärden vägrar att samtycka till överlåtelsen, skall hyresnämnden äga förordna, att överlåtelsen likväl må äga rum, såframt hyresvärden ej visar, att den till vilken överlåtelsen skulle ske icke skäligen 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, må dock — enligt förslaget i motionen II: 517 — förordnande meddelas endast då fråga är om överlåtelse till hyressökande, som anvisats av den kommunala bostadsförmedlingen, och å andra orter endast efter hörande av det kommunala organ, som har hand om förmedlingen av statliga tertiärlån. I den mån detta förslag avser andra lägenheter än bostadslägenheter får utskottet hänvisa till vad utskottet anfört i samband med behandlingen av det i motionen I: 355 framställda yrkandet. Den föreslagna bestämmelsen att förordnande om överlåtelse utan hyresvärdens samtycke endast finge ske, då fråga vore om överlåtelse till hyressökande, som anvisats av kommunal bostadsförmedling, kan synas lämplig ur bostadssocial synpunkt men skulle förmodligen — om bestämmelsen skulle ha någon bostadssocial effekt — nedbringa antalet överlåtelser till ett minimum och göra lagstiftningen om hyresgästs rätt att överlåta lägenhet betydelselös. Utskottet avstyrker motionen II: 517.

I motionen I: 227 begäres utredning av frågan om hyresvärdens skyldighet att medgiva hyresgäst att överlåta förhyrd lägenhet. Till den del den begärda utredningen avser bostadslägenheter får den anses ha blivit verkställd i samband med tillkomsten av propositionen nr 212. Till den del den begärda utredningen avser affärlägenheter får utskottet hänvisa till vad utskottet anfört här ovan. Utskottet avstyrker motionen I: 227.

Enligt 9 § hyresregleringslagen gäller för närvarande, 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 propositionen föreslås ett tillägg till 9 § hyres-

regleringslagen i syfte att förhindra att lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrörelse, utan hyresnämndens tillstånd uthyres eller av ägaren tages i bruk för väsentligen annat ändamål än nu sagts. I motionerna I: 357 och II: 515 yrkas avslag på det i propositionen föreslagna tillägget till 9 § hyresregleringslagen. Motionärerna framhålla, att det är priskontrollnämndens vägran att medgiva hotellen och pensionaten att taga ut sina ökade kostnader i form av höjda priser som orsakat att hotell och pensionat förvandlats till kontorslokaler och att riksdagen bör avslå förslaget om ändring i 9 § hyresregleringslagen för att därigenom från priskontrollnämndens sida tvinga fram en rimlig kompensation för kostnadsökningarna. Utskottet kan icke dela motionärernas uppfattning i denna del. För att hindra att tendensen att förvandla hotell och pensionat till kontorslokaler sprider sig, är det nödvändigt att den i propositionen föreslagna lagändringen i 9 § hyresregleringslagen genomföres. Utskottet tillstyrker därför det i propositionen framlagda förslaget till ändring i 9 § hyresregleringslagen.

I propositionen föreslås slutligen i syfte att reglera makes rätt till lägenhet vid upplösning av äktenskap en lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. samt ändringar i 8 a § hyresregleringslagen. Dessa förslag föranleda ingen erinran från utskottets sida. Den begäran om lagändring, som framställts i motionen II: 209, får anses ha blivit uppfylld genom den i propositionen föreslagna lagstiftningen om makes rätt till lägenhet vid upplösning av äktenskap.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen — med förklaring att det genom förevarande proposition, nr 212, framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag icke kunnat i oförändrat skick antagas — måtte för sin del antaga följande förslag till

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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.*

L a g

angående *ändrad lydelse av 8 a och 9 §§ 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 er-

Härigenom förordnas, dels att 8 a och 9 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skola er-

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

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

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

hålla 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.

hålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, 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 §.

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.

Vill make — — — 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 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 förmäles i första eller andra stycket 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 vä-

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

gande 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, så ock lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatörrelse, 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 *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 upphört 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.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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.

B. att riksdagen måtte antaga följande två genom förevarande proposition, nr 212, framlagda förslag 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.

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 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. 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.

C. att motionerna I: 353, I: 354, I: 355, I: 356, I: 357, II: 513, II: 514, II: 515, II: 516, II: 517 och II: 518 måtte anses besvarade genom vad utskottet under A. hemställt;

D. att motionen II: 209 måtte anses besvarad genom vad utskottet under A. och B. hemställt;

E. att motionen I: 227 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd; och

F. att motionen II: 215 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 18 maj 1948.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Norman, Holmbäck, Forslund, Hage, Uhlén, Nerman, Carl Eric Ericsson och Wahlund;

från andra kammaren: herrar Olovson i Västerås, Ryberg*, Larsson i Östersund, Jacobsson i Igelsbo*, fru Västberg*, fru Ewerlöf, herrar Lundberg och Holmberg*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer:

1) av herrar *Olovson* i Västerås och *Larsson* i Östersund;

2) beträffande utskottets hemställan under A. av herr *Carl Eric Ericsson* och fru *Ewerlöf*, vilka anfört:

I 9 § nu gällande hyresregleringslag stadgas, att bostadslägenhet ej utan tillstånd av hyresnämnd må tagas i bruk för annat ändamål. I propositionen nr 212 föreslås, att detta förbud skall omfatta även hotell och pensionat. Utskottet tillstyrker propositionen i denna del. Såsom framgår av motionerna I: 357 och II: 515 yrka vi avslag på den i propositionen föreslagna ändringen i 9 § hyresregleringslagen. Vi anse nämligen, att departementschefen och utskottet delvis felbedömt anledningen till att hotell och pensionat i viss utsträckning under senare tid omändrats till kontorslokaler. Detta beror en-

ligt vår uppfattning ej »framför allt på personalsvårigheter», även om sådana i sin mån medverka, utan huvudsakligast på att denna verksamhet till följd av stark begränsning å rumspriserna ofta ej kan bedrivas utan förlust. Vi anse ej, att det är riktigt, att en viss grupp medborgare i samhället, i detta fall innehavare av hotell- och pensionatrörelser, skall med tillhjälp av lagen tvingas att driva sin rörelse med förlust. De kunna visserligen lägga ned sin verksamhet men stå då med sina ofta till höga priser förhyrda lägenheter, vilka de ej tillåtas disponera för annat ändamål.

Den välbehövliga ökning i rumsbeståndet för den resande allmänheten, som det här gäller, bör man söka åstadkomma på annat sätt än genom en ny restriktiv lagstiftning, som måhända endast till en ringa del kommer att fylla sitt ändamål. Man bör enligt vår mening i stället vidtaga positiva åtgärder i syfte att få fram den rumsreserv som otvivelaktigt finnes i våra storstäder. Man bör vidare tillse, att priskontrollen icke göres sådan, att den förhindrar en på sund ekonomisk grundval bedriven hotell- och pensionatrörelse. Det torde även finnas andra möjligheter att erhålla en ökad tillgång på resanderum.

Vi hemställa därför,

att riksdagen — med förklaring att det genom förevarande proposition, nr 212, framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag icke kunnat i oförändrat skick antagas — måtte för sin del antaga följande förslag till

L a g

angående ändrad lydelse av 8 a § 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 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, 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 §.

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

Vill make — — — i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten till lägen-

¹ Lydelsen av 8 a § se SFS 1946:87.

het, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar 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 förmäles i första eller andra stycket 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.

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 hyrsreglering 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.

3) beträffande utskottets hemställan under A. av herr *Holmberg*, som anfört:

Enligt min mening innebär Kungl. Maj:ts förslag till lagstiftning om lägenhetsbyten icke tillräckliga garantier för att ledigblivna bostäder upplåtas på ett med hänsyn till behovet och ur samhällets synpunkt önskvärt och riktigt sätt. Samma invändning kan göras mot det i motionen II: 514 framställda yrkandet.

Mot ett bifall till propositionen i detta avseende vill jag framhålla, att den föreslagna bestämmelsen om lägenhetsbyten kan komma att leda till att mindre bemedlade familjer på grund av rådande höga hyrespriser av ekonomiska skäl låta sig förledas till att sänka sin bostadsstandard och att i övrigt behovssynpunkter och andra sociala skäl kunna komma att förbises vid lägenhetsbyten.

I motionen II: 215 föreslås, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om förslag till lagstiftning avseende rätt för kommunala myndigheter i orter, där hyresregleringslagen är tillämplig, att pröva hyresavtal som efter lagstiftningens ikraftträdande ingås beträffande där befintliga bostadslägenheter. Detta förslag berör en under nu rådande bostadsbrist synnerligen viktig fråga, nämligen frågan om att fördela det förefintliga beståndet av hyreslägenheter på ett sådant sätt, att det — ur social synpunkt sett — blir så tillfredsställande utnyttjat som möjligt.

För att uppnå detta syfte bör man enligt min mening icke låta avskräcka sig därav, att vissa inskränkningar i de enskildas avtalsfrihet måste vidtagas. Av uttalanden som departementschefen gjort i propositionen 212 framgår, att Kungl. Maj:t har sin uppmärksamhet riktad på föreliggande problem. Med hänsyn härtill är det icke erforderligt, att riksdagen nu gör någon ytterligare framställning till Kungl. Maj:t i denna fråga. Därvid förutsättes emellertid, att Kungl. Maj:t följer utvecklingen på detta område med uppmärksamhet och snarast undersöker möjligheten att åstadkomma bättre förhållanden på bostadsmarknaden genom sådana åtgärder, som föreslagits av Stockholms stad och i motionen II: 215.

I likhet med motionärerna i motionen II: 517 anser jag emellertid, att bestämmelsen om lägenhetsbyten bör omformas så, att de kommunala myndigheter, som ha att ansvara för medborgarnas bostadsförsörjning, få möjlighet att öva inflytande på bytesfrågornas avgörande.

På grund av vad sålunda anförts får jag hemställa,

att riksdagen — med förklarande att riksdagen funnit viss ändring böra vidtagas i det genom förevarande proposition, nr 212, framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag — måtte för sin del antaga nämnda förslag med den ändringen, att den förslagna 8 b § erhåller följande lydelse:

8 b §.

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

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

4) av herrar *Hage* och *Uhlén*, vilka inom utskottet yrkat bifall till propositionen även i den del av densamma, som gäller hyresgästs rätt till lägenhetsbyte, och därför ansett, att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

Förhållandena på bostadsmarknaden — — — (lika med utskottet) — — — och bostadsrättskontrollagen.

Enligt gällande — — — (lika med utskottet) — — — måtte avslås.

Genom byte av lägenheter kunna i många fall vinnas betydande fördelar. Under nuvarande bostadsbrist är det ofta endast genom lägenhetsbyte som en hyresgäst kan erhålla en annan och för honom lämpligare bostad. Lägenhetsbyten äro ägnade att motverka den stelhet på bostadsmarknaden, som är en följd av bostadsbristen och den därav föranledda hyresregleringen. Eftersom bostadsbristen i viss mån är ett fördelningsproblem följer härav, att lägenhetsbyten äro önskvärda. På grund härav delar utskottet departementschefens uppfattning, att lägenhetsbyte bör underlättas på det sätt, som föreslagits i propositionen.

I nämnda proposition har sistnämnda förslag motiverats bl. a. därmed, att statsrådet kommit till den uppfattningen, att planerade lägenhetsbyten i en viss utsträckning avvisats av resp. hyresvärdar även i sådana fall, där detta skett utan bärande skäl. Samtidigt har dock i propositionen framhållits, att det funnes anledning till antagande, att hyresvärdarna som regel visat förståelse för hyresgästernas önskemål på denna punkt. Detta torde också vara riktigt.

För sin del anser utskottet — i likhet med statsrådet — att redan den omständigheten, att det kunnat påvisas, att planerade lägenhetsbyten av här nämnt slag av hyresvärderna i vissa fall avvisats, utgör ett vägande motiv för en kristidslagstiftning av här nämnt slag, och detta särskilt med hänsyn därtill, att vårt land befinner sig i en situation med en rent katastrofal bostadsbrist i flertalet städer m. fl. samhällen.

Givetvis skulle det ha varit önskvärt, om till grund för en sådan lagstiftning som den här föreslagna kunnat läggas en grundlig utredning, varigenom kunnat siffermässigt mera definitivt konstateras, i vilken utsträckning ett nekande från hyresvärdarnas sida till planerade bostadsbyten ägt rum, på sådant sätt att detta kunnat anses obilligt. Det torde emellertid av naturliga skäl vara mycket svårt — då det gäller ett sådant område som detta och då det även gäller att i varje fall slå fast om nekandet kunnat anses som obilligt — att här förebringa en övertygande siffermässig redovisning, omfattande alla de samhällen, som skulle beröras av en lagstiftning av detta slag. Utskottet finner sig på denna punkt kunna hysa fullt förtroende till vad som i den till grund för propositionen inom justitiedepartementet upprättade promemorian uppgivits, nämligen att det ej sällan inträffat, att hyresvärderna vägrat sitt samtycke till framförda framställningar från hyresgäster om lägenhetsbyten.

På grundvalen av nämnda promemoria har departementschefen kommit till den uppfattningen, att hyresvärderna understundom kan ha haft giltig

anledning till ett nekande, men att i andra fall hans avslag kan ha skett utan bärande skäl. Man kan ha anledning utgå ifrån att detta påstående grundar sig på erfarenheter från håll, där man sedan en tid tillbaka sysslat med dessa spörsmål, exempelvis från de många hyresgästföreningarna, utspridda runt om i landet och omfattande cirka 150 000 organiserade hyresgäster, sammanslutna i en riksorganisation, Hyresgästernas riksförbund, vilken sammanslutning i princip tillstyrkt förslaget. Härtill kommer att bl. a. följande tillfrågade institutioner även tillstyrkt eller icke haft något att erinra mot förslaget, nämligen socialstyrelsen — som haft att här bevaka de sociala synpunkterna — en hovrätt, en minoritet av tre medlemmar i hyresrådet samt slutligen lagrådet, vars yrkande om några mindre justeringar i lagtexten iakttagits vid den slutliga utformningen av förslaget. I dessa tillstyrkanden torde kunna ligga en antydning därom, att från nämnda institutioners sida det ansetts, att det utredningsmaterial, som föreligger i denna fråga, kan anses vara tillräckligt för att därpå grunda en lagstiftning.

Med utgångspunkt från vad här anförts vill utskottet alltså framhålla, att detta ej kunnat tillägna sig den uppfattningen, att en i vissa motioner påstådd bristande utredning och frånvaron av tillräckligt bevismaterial motiverar ett avslag — ett avslag som för övrigt kan tänkas komma att stimulera hyresvärdarnas benägenhet att neka till skeende framställningar om lägenhetsbyten. Atminstone anser utskottet, att de synpunkter, vilka i propositionen anförts för ett bifall till densamma på denna punkt, väga tyngre än de motiv, som anförts för ett avslag.

Här vill utskottet särskilt framhålla, att ett bifall till förslaget torde kunna i någon mån medverka till, att det åstadkommes någon ändring i det nu existerande missförhållande, som består däri, att arbetare och andra löntagare, vilka förflyttats till en ny arbetsplats, ofta på grund av bostadsbristen tvingas leva borta från sin familj och sitt hem med därmed följande ökade kostnader. Det torde vara ett betydande allmänt intresse, att åtminstone något försökes för att i någon mån åstadkomma ändring i nämnda hänseende.

Härutöver anser sig utskottet — som motiv för att detsamma ej kan tillstyrka de framförda motionerna om avslag på lägenhetsbytesförslaget (§ 8 b i propositionen) — böra understryka, vad som även framhålles i propositionen, nämligen att ett negativt ställningstagande till bytesrätten icke är ägnat att i allmänhet leda till »en större rörlighet» inom bostadsmarknaden eller till någon fördel för hyresvärdarna, så att de skulle få någon avsevärt större möjlighet att uthyra den avvisade bytessökandens lägenhet till annan hyresgäst, som av en eller annan anledning kunde te sig mera acceptabel för hyresvärderna. Tvärtom torde följderna av en sådan negativ inställning bli, att resp. bytessökande icke våga flytta ur sina resp. bostäder, utan sitta kvar i dessa. Härigenom torde även i de flesta fall komma att förhindras en omflyttning — vilken ur alla utgångspunkter torde vara synnerligen önskvärd — nämligen den, som består i att en hyresgäst kan lämna sitt

bostadsinnehav efter för honom nyinträdda ekonomiska och andra förhållanden.

I några motioner har som motiv för avslag på propositionens förslag om rätt till bostadsbyte framhållits, att detta skulle kunna leda till ett ökat antal fall med utbetalande av ersättning från den ena hyresgästen till den andra vid byte av lägenhet. Det torde icke kunna förnekas, att sådant sker och kan ske i en viss utsträckning. Men det finnes anledning att antaga, att detta i större utsträckning praktiserats och kommer att praktiseras från hyresvärdens sida, särskilt efter ett eventuellt avslag på propositionens förslag om rätt till bostadsbyte. Genom ett sådant avslag torde nämligen hyresvärdens maktställning vis à vis hyresgästen att på sätt och vis ytterligare stärkas. Då det däremot gäller tvenne bytessökande hyresgäster — oftast småfolk i samma ekonomiska ställning och med samma intresse att få bytet genomfört — torde däremot möjligheterna att med framgång kräva och uttaga sådan ersättning vara synnerligen små. Det torde alltså knappast finnas några motiv för att, med anförande av dylika skäl, gå emot regeringsförslaget på denna punkt.

Utskottet — som här upptagit till bemötande några av de skäl, som i de väckta motionerna anförts för ett avslag på § 8 b (om rätten till lägenhetsbyte) — vill slutligen framhålla, att det framlagda förslaget på nämnda punkt synes vara synnerligen moderat utformat, i synnerhet som det är försett med ett flertal förutsättningar för att ett bifall skall kunna medgivas av hyresnämnden, nämligen

- 1) hyresrätten får ej vara förverkad;
- 2) vägande skäl skola tala för bytet;
- 3) hyresvärdens vägran skall befinnas vara *obillig*.

Ävenså förutsättes alltså, att den nytillträdande bytes-hyresgästen skall kunna anses vara lika solvent hyresbetalare som den gamla. Och slutligen utsäges på s. 14 i propositionen, att »i sådana fall, där hyresvärden lider något avsevärt men av förändringen, bör den tydligen icke få komma till stånd».

Genom sådana bestämmelser som dessa torde hyresvärdens intressen komma att bli på ett rimligt sätt tillgodosedda, så långt detta kan ske i en *kristidslagstiftning*, vid vars tillkomst hänsynen till krisförhållandena och det allmännas intresse *måste* beaktas i högre grad än under andra tidsförhållanden.

I de väckta motionerna har emellertid avslagsyrkandet motiverats även från andra utgångspunkter än de här anförda. Utan att i detalj gå in på alla dessa olika avslagsmotiv, finner utskottet, att inget av dessa äro av den styrka och beviskraft, att de i och för sig motivera ett avslag.

Däremot har utskottet icke kunnat underlåta att fästa visst avseende vid yrkandet i motionen II: 514, vari föreslagits, att förslaget om bytesrätten skall kompletteras med ett tillägg att nämnda bestämmelse ej skall äga tillämpning, där bostadslägenheten äges av kooperativ förening, som uthyr lägenheterna med iakttagande av turordningsrätt. Utskottet finner

emellertid, att departementschefen redan observerat och upptagit till behandling denna fråga (s. 29 i propositionen). Det som på nämnda ställe anföres av statsrådet torde kunna innebära, att de i lagförslaget införda förutsättningarna för hyresnämndens bifall till en bytesansökan inrymma möjligheter för hyresnämnden att neka hyresbyte i de fall, där stadgebestämmelser om prioritetsrätt för hyresgäst i ett kooperativt bostadsföretag existerar. I sådana bostadsföretag, där innehavaren av bostaden besitter sin bostad — ej som hyresgäst utan som ägare av bostaden — kan lagförslaget med den utformning, som det fått, givetvis icke komma till någon tillämpning. Men även där delägarens rätt till bostaden utformats som *hyresrätt*, torde bestämmelsen i lagförslaget om att »vägande skäl» skola »tala för överlåtelsen» kunna inrymma möjligheten till en tillämpning, som på denna punkt tillgodoser motionären. Till yttermera visso vill utskottet emellertid understryka, att nämnda bestämmelse bör tillämpas och tolkas på sådant sätt, att den här nämnda principen om prioritetsrätten till bostad icke sättes åt sidan.

I det sammanhanget anser sig utskottet även böra upptaga till behandling ett yrkande i motionen II: 517, där det bl. a. hemställes, att förordnande om lägenhetsbyte skall meddelas endast då fråga är om överlåtelse till hyressökande, som anvisats av den kommunala bostadsförmedlingen, där sådan finnes, och å andra orter endast efter hörande av det kommunala organ, som har hand om förmedlingen av statliga tertiärlån. Avsikten med detta yrkande torde vara, att man skall kunna vid bytet tillgodose de sociala synpunkterna vid utväljandet av den nya hyresgästen och att alltså den ur sociala synpunkter (familjens storlek m. m.) mest behövande lägenhetssökanden skall kunna erhålla den lediga bostaden, vare sig han är bytessökande eller icke.

Utskottet finner rent principiellt — liksom det deklarerades vid en föregående riksdagsbehandling av denna fråga — att uppnåendet av ett sådant mål som detta, så långt det är möjligt, bör tillgodoses, d. v. s. att det knappa bostadsbeståndet fördelas med hänsyn till resp. bostadssökandes behov av en bostad (familjens storlek m. m.). Utskottet vill också understryka, att statsmakterna böra ha sin uppmärksamhet fäst på detta problem samt överväga, vad som kan åstadkommas för tillämpandet av en sådan princip — för vilket dock torde erfordras tämligen radikala författningsändringar inom detta område. Då emellertid inget lagförslag ligger utarbetat i denna synnerligen komplicerade fråga, anser utskottet, att den omständigheten att detta spörsmål kan komma att bli föremål för utredning, syftande till en ny eller reviderad lagstiftning, icke bör utgöra hinder för att den i propositionen föreslagna mindre omfattande reformen nu genomföres. Denna reform torde icke kunna sägas gå i motsatt riktning mot den lagstiftning, som eventuellt senare kan komma till stånd, om denna kommer att taga sikte på att framskapa ett skydd främst för stora barnrika familjer. Ty det torde med tämligen stor visshet kunna påstås, att — då propositionens mål på denna punkt om bytesrätten är att slå vakt om

de familjer, som *inneha* en bostad men önska byta sig till en annan — så syftar den till att skydda en grupp av hyresgäster, som till övervägande del utgöres av stora eller medelstora familjer. Däremot torde de, som stå som sökande till erhållande av en bostad och icke ännu erhållit en sådan — vilkas tillgodoseende ej här är föremål för lagstiftning — till en större procent utgöras av nygifta familjer utan barn samt liknande kategorier. Det måste givetvis vara samhällets uppgift att i bostadshänseende söka fortast möjligt tillgodose även nämnda kategorier. Men detta kan knappast ske på annat sätt än genom ökat bostadsbyggande men icke på sådant sätt, att skyddandet av dem, som nu inneha en bostad, skulle eftersättas. Det kan i detta sammanhang framhållas, att det framlagda förslaget om bytesrätten i stort sett icke innebär något annat än att man åt tvenne bostadsinnehavare — vars rätt att kvarbo i sina bostäder fastställts i hyresregleringslagen — försöker skydda denna redan lagligen garanterade rätt, *även* då bostadsinnehavarna byta bostad med varandra.

Slutligen vill utskottet till behandling upptaga den i motionerna I: 227 och I: 355 framförda uppfattningen, att rätten till lägenhetsbyte även bör omfatta *affärslokaler*. Utskottet har icke kunnat finna, att en lagstiftning av detta slag skulle vara orimlig och grundar detta påstående bland annat även på ett uttalande å s. 15 (nederst) i propositionen. Då emellertid utskottet förutsätter, att vid en fortsatt utredning av hyresfrågorna Kungl. Maj:t skall finna anledning att till prövning upptaga även denna fråga, avstår utskottet för närvarande från att yrka bifall till motionsförslaget på denna punkt.

Utskottet övergår därefter till att behandla övriga i propositionen framförda förslag, vilka ej här förut berörts.

Enligt 9 § hyresregleringslagen (s. 10 i utlåtandet) — — — (lika med utskottet) — — — i 9 § hyresregleringslagen.

I propositionen föreslås — — — (lika med utskottet) — — — upplösning av äktenskap.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte antaga det genom förevarande proposition, nr 212, framlagda förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

B. att riksdagen måtte antaga de genom förevarande proposition, nr 212, framlagda förslagen till

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

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

Andra lagutskottets utlåtande nr 33; reservationer.

C. att motionerna I: 353, I: 354, I: 355, I: 356, I: 357, II: 513, II: 514, II: 515, II: 516, II: 517 och II: 518 måtte anses besvarade genom vad utskottet under A. hemställt;

D. att motionen II: 209 måtte anses besvarad genom vad utskottet under A. och B. hemställt;

E. att motionen I: 227 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd; och

F. att motionen II: 215 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.
