

Nr 766

Av herr Rubbestad m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 168, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.

I propositionen nr 168 föreslås, att en successiv avveckling av hyresregleringen skall påbörjas den 1 juli i år. Departementschefen framhåller emellertid, att hyresgäst även under normala tider bör åtnjuta skydd mot obefogade uppsägningar från hyresvärdens sida. I detta syfte framlägges i propositionen förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Den föreslagna lagstiftningen skulle endast gälla som ett provisorium för de närmaste åren. Departementschefen har för avsikt att senare hemställa om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla sakkunniga för att verkställa översyn av allmänna hyreslagen. Bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst skulle i detta sammanhang inarbetas i den allmänna hyreslagen.

Det synes oss önskvärt, att hyresgästen genom lagstiftning i vissa fall erhåller ett visst besittningsskydd även sedan hyresregleringen upphört. De intresseavvägningar, som härvid måste göras, kräver en grundlig prövning. De i propositionen föreslagna reglerna synes oss emellertid inverka på rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst på ett sätt, som måste inge farhågor. Såsom ett flertal remissmyndigheter har framhållit, ter sig förslaget ur flera avseenden obilligt mot hyresvärderna.

I 3 § i den föreslagna lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal stadgas bl. a., att om hyresvärderna »begär hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten eller annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller om hans krav eljest är otillbörligt», skall det tidigare hyresavtalet erhålla fortsatt tillämpning, även om den hyra avtalet upptar är onormalt låg. Den vaga utformning, som lagförslaget erhållit genom opreciserade ord som »avsevärt» och »jämförliga», synes oss kunna medföra betydande tolkningssvårigheter. Det kan mycket väl tänkas, att det krav, som hyresvärderna reser, med hänsyn till kostnaderna för fastigheten kan betraktas som måttligt, även om det »avsevärt» avviker från den hyressättning, som tillämpas för »jämförliga» lägenheter i orten. När tvist i sådant ärende hänskjutes till allmän domstol, skall domstolen enligt lagförslaget icke — utom i vissa undantagsfall — kunna jämka hyressättningen på skäligt sätt. Om hyresgästen under rättegången förklarat sig vilig att betala viss hyra, som är högre än den gamla, skall domstolen trots

detta vara hänvisad att fastställa den gamla hyran och alltså giva dom, som står i strid mot båda parternas uttalade mening. En sådan ordning synes oss obillig mot hyresvärderna.

Departementschefen har i propositionen uttalat, att lagen icke får syfta till att reglera hyresnivån utan endast till att stärka besittningsskyddet för hyresgästen. Lagen skall enligt departementschefen icke hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten. Den praktiska konsekvensen i ett fall, då i enlighet med vad som ovan anförts domstol finner hyresvärds krav »avsevärt» överstiga hyran för jämförliga lägenheter i orten men icke äger att jämka hyressättningen, synes oss dock kunna bli, att en skälighetsanpassning förhindras. Det kan över huvud taget befaras, att lagstiftningen med den i propositionen föreslagna utformningen kommer att medföra svårigheter för uppnående av överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst om sådan anpassning av hyran.

Giltighetsområdet för lagen om rätt till hyresavtal skall enligt propositionen bli hela landet, således även den rena landsbygden och mindre tätorter, som hittills icke varit hyresreglerade. På ifrågavarande orter har något behov av hyresreglering icke visat sig föreligga. Det kan då icke heller vara motiverat att till sådana orter utsträcka giltighetsområdet för den i propositionen föreslagna lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Lagrådet har icke funnit tillrädligt, att besittningsskyddet för hyresgäst under normala tider ens provisoriskt regleras i enlighet med förevarande lagförslag. Vi delar uppfattningen, att starka invändningar måste göras mot förslaget. Då det enligt vår mening emellertid är angeläget, att den successiva avvecklingen av hyresregleringen kan påbörjas redan 1 juli i år, och då härvid hyresgäst bör tillförsäkras visst besittningsskydd, bör lagförslaget kunna antagas som ett kort provisorium. Förutsättningen bör härvid vara, att den i propositionen bebådade översynen av hyreslagen verkställs så skyndsamt, att förslag till ändrade bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst kan framläggas redan till nästa års riksdag. Vid ifrågavarande prövning bör beaktas, att lagstiftningen får en sådan utformning, att vid tvist mellan hyresvärd och hyresgäst en skälighets hyra eller andra skäliga villkor kan fastställas, även om hyresvärdens krav bedömts »avsevärt» överstiga hyran för jämförliga lägenheter i orten. En riktpunkt för prövningen bör också vara, att ifrågavarande lagbestämmelsers giltighetsområde icke bör utsträckas till de orter, som hittills icke varit hyresreglerade.

I ett särskilt avseende bör enligt vår mening redan nu ändring ske i det i propositionen framlagda lagförslaget. I den föreslagna lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, 1 § d, stadgas, att rätten till nytt hyresavtal är förverkad, »om hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var betingad eller eljest givit anledning till att anställningen upp-

hört samt synnerliga skäl icke tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal». Om anställningen upphört av annan anledning, skulle hyresgästen alltså ha rätt till nytt hyresavtal. Lagrådet har ansett, att en sådan lösning av problemet hur man skall behandla upplåtelser, som är betingade av ett anställningsförhållande, icke tillräckligt tillgodoser arbetsgivarens intresse. Vi delar denna uppfattning. Arbetsgivaren eller företaget kan tillfogas allvarlig skada, om bostäderna icke kan få disponeras för det avsedda ändamålet. Det bör vara ett rimligt krav, att arbetsgivaren kan få lägenheten friställd när densamma behövs för en ny arbetstagare, t. ex. vid driftsomläggning. Särskilt synes den i propositionen föreslagna bestämmelsen kunna bli till avbräck för lantarbetsgivare, som icke har möjlighet att på annat sätt bereda bostad åt anställda arbetare. Huvudregeln bör enligt vår mening vara, att rätt till nytt hyresavtal icke må tillkomma hyresgästen, sedan anställningen upphört. Endast om synnerliga skäl talar därför, bör han kunna påkalla nytt avtal. Ifrågavarande paragraf bör utformas i överensstämmelse härmed.

Med anledning av vad som ovan anförts får vi hemställa,

1) att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t an- hålla om så skyndsam översyn av allmänna hyreslagen, att förslag till ändrade bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst må kunna framläggas redan till 1957 års riksdag, varvid i motionen anförda synpunkter bör beaktas;

2) att riksdagen beträffande upplåtelser, som är betinga- de av ett anställningsförhållande, måtte besluta att rätt till nytt hyresavtal icke må tillkomma hyresgästen, sedan an- ställningen upphört, såvida icke synnerliga skäl annat för- anleder, samt att vederbörande utskott måtte utarbeta för- slag till i sistnämnda avseende erforderlig författningstext.

Stockholm den 25 april 1956

Axel Rubbestad

J. Onsjö

Torsten Andersson

i Brämhult

G. O. Carlsson

Rob. L. Jansson

Nils G. Hansson

i Bakeröd

i Aspeboda

i Skegrie