

Nr 768

Av herr **Gezelius 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.*

De åtgärder till successiv avveckling av hyresregleringen som Kungl. Maj:t förordat i proposition nr 168 har kombinerats med ett förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Detta lagförslag har sin grund i den uppfattningen att den allmänna hyreslagen i alltför ringa utsträckning tillgodoser hyresgästens intresse av att kunna få kvarsitta i lägenheten efter den avtalade hyrestidens utgång. Departementschefen åberopar vidare att under de år lagstiftningen om hyresreglering varit gällande ett starkt besittningsskydd varit tillförsäkrat hyresgästen, och det har därigenom alltmer framstått som naturligt att ett sådant skydd bibehålles även under normala förhållanden.

Förslaget har rönt kraftig kritik från bl. a. lagrådets sida. Utan att här nedan upprepa lagrådets välgrundade invändningar — i vilka oförbehållsamt instämmes — synes dock följande praktiska och principiella erinringar böra göras.

Problemet om ett ökat besittningsskydd för hyresgäst erbjuder närmast tre olika aspekter. För det första bör frågan ställas huruvida det i en normal hyresmarknad, där tillgång och efterfrågan på lägenheter balanserar varandra, över huvud taget kan anses föreligga ett behov av ett besittningsskydd för hyresgästen utöver det som för närvarande är honom tillförsäkrat enligt den allmänna hyreslagen. Den andra frågan gäller huruvida det under övergången från hyresregleringen till en friare hyresmarknad — innan full balans inträtt mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter — finnes skäl att vidhålla ett starkare uppsägningsskydd än det den allmänna hyreslagen erbjuder. Det tredje spörsmålet är av mer principiell natur och gäller frågan huruvida en lagstiftning om besittningsskydd — som dock innebär ett radikalt och allvarligt ingrepp i de bestående äganderättsförhållandena — bör genomföras i form av en provisorisk lagstiftning vid sidan av 1939 års hyreslag, i vilken lagbestämmelser om besittningsskydd naturligen hör hemma.

Vad beträffar behovet av ett uppsägningsskydd i en normal hyresmarknad lämnar den promemoria, på vilken departementschefens förslag bygger, icke någon som helst ledning. Av naturliga skäl har man icke kunnat

närmare undersöka hur de bestämmelser, som för närvarande finns i 1939 års hyreslag angående viss skadeståndsskyldighet för hyresvärd vid ogrundade uppsägningar, i praktiken verkat. 1939 års hyreslag trädde i kraft den 1 januari 1940, och redan den 19 juni 1942 tillkom hyresregleringsdagen med dess bestämmelser angående uppsägningsskydd. Hyreslagens regler har således ej haft tillfälle att verka i en normal bostadsmarknad. Det förhållandet att hyresregleringslagens bestämmelser om skydd mot uppsägning vuxit sig in i den allmänna uppfattningen såsom en rättighet, som naturligen tillkommer en lojal hyresgäst, kan icke äga något vitsord när det gäller att bedöma behovet av uppsägningsskydd i en hyresmarknad där det finnes erforderlig tillgång på lägenheter. Den nuvarande inställningen till behovet av ett besittningsskydd är till avgörande del dikterad av bristen på bostäder. Att grunda ett bedömande av en lagstiftning om generellt besittningsskydd för normala tider härpå är ogörligt. Det fordras här naturligen ingående undersökningar både av det reella behovet av ett besittningsskydd och av de tekniska möjligheterna att åstadkomma en tillfredsställande laglig avvägning mellan de intressemotsättningar, som finnes mellan fastighetsägare och hyresgäst. Vidare bör de berörda parterna få tillfälle att på ett tidigt stadium belysa problemet och bidra till dess lösande.

Det må slutligen framhållas att departementschefen själv varit medveten om de brister som vidlåder den föreliggande promemorian och förutskickat att frågan om definitiva regler för besittningsskydd skall utredas av särskilda sakkunniga som har att verkställa en översyn av den allmänna hyreslagen. I den mån behov därav föreligger synes möjligheter böra finnas att utbryta spörsmålet om besittningsskydd för särskild behandling av de sakkunniga.

Vad beträffar behovet av ett besittningsskydd under hyresregleringens avvecklingsperiod synes det icke uteslutet att just förhandenvaron av ett sådant skydd kan medverka till att möjliggöra en smidigare och effektivare avveckling av själva hyreskontrollen. Det framstår emellertid då som naturligare att ett sådant besittningsskydd icke tillskapas genom en särskild provisorisk lagstiftning vid sidan av hyres- och hyresregleringslagarna utan att detsamma knytes till själva hyresregleringslagen. Som lagrådet förordat bör därför i hyresregleringslagen vidtagas sådana ändringar att — i den mån det befinner sig erforderligt — å ort, där hyreskontrollen icke vidare behövs, hyresregleringslagens bestämmelser fortfarande skall kunna tillämpas om ogiltigförklarande av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet. Jämväl i fall där hyreskontrollen kategorimässigt kan avvecklas synes möjligheter böra finnas att bibehålla förenämnda skyddsbestämmelser. Reglerna härom bör emel-

lertid göras tidsbegränsade. I likhet med vad som förordats i motionerna I: 458 och II: 596 angående regleringens avskaffande för kommersiella lokaler etc. synes en tidsperiod om längst tre år vara väl avvägd.

Vad beträffar den sista frågan — nämligen huruvida en lagstiftning av den omfattning och genomgripande betydelse på äganderättens område, som den här aktuella utgör, över huvud taget bör vara av provisorisk karaktär — synes denna böra besvaras nekande. En provisorisk lagstiftning har ofta en benägenhet att permanentas utan att avgörande motiv anföres för dess bestånd. Skulle å ena sidan en ingående prövning senare visa att behov av ett besittningsskydd icke kan anses reellt föreligga kan å andra sidan existensen av en provisorisk lagstiftning på området ha påverkat den allmänna rättsuppfattningen i en riktning som gör det svårt att avveckla lagstiftningen. Det är därför angeläget att provisorier i möjligaste mån undvikas.

På grund av vad ovan anförts hemställas,

att riksdagen *dels* måtte besluta, att hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltigförklaring av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet må — i den mån det befinnes erforderligt — bibehållas under en tid av tre år från det regleringen avvecklats i orter och för fastigheter där regleringen enligt yrkanden i de likalydande motionerna I: 458 och II: 596 föreslås avvecklade, dock att ifrågakvarande skyddsbestämmelser ej skall gälla för en- och tvåfamiljshus samt uthyrningsrum, *dels ock* vid bifall till förestående yrkande avslå Kungl. Maj:ts förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,

samt att vederbörande utskott måtte för tillgodoseende av motionens syfte utarbeta därför erforderlig lagtext.

Stockholm den 27 april 1956

Birger Gezelius

Leif Cassel

Gust. Nilsson
i Göingegården

Nils-G. Fröding