

Nr 587

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

I proposition nr 168 framläggs bl. a. ett förslag till "lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal". Avsikten med den föreslagna lagstiftningen, som utarbetats på grundval av en inom justitiedepartementet författad promemoria, är att inför hyresregleringens avvecklande kunna provisoriskt erbjuda hyresgästerna ett bättre besittningsskydd än det som allmänna hyreslagens regler ger.

När hyresregleringskommittén avlämnade sitt betänkande om hyresregleringens avveckling m. m. anfördes i kommitténs den 27 sept. 1955 dagtecknade skrivelse till departementschefen, att kommittén efter samråd med statsrådet funnit sig inte böra upptaga till behandling den i direktiven för kommittén berörda frågan om undersökning, huruvida erfarenheterna från hyresregleringens tillämpning talar för att vissa ändringar vidtages i den allmänna hyreslagstiftningen. Såsom en följd härav var kommitténs uppdrag slutfört i och med avlåtande av detta betänkande. I nu förevarande proposition har departementschefen anfört (s. 71), att han har för avsikt att senare hemställa om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla sakkunniga för att verkställa en översyn av den allmänna hyreslagen. Då sålunda inte blott avvecklingen av hyresregleringen utan även frågan om översyn av den allmänna hyreslagstiftningen ansetts böra beredas genom utredning av särskilda sakkunniga, måste det be-tecknas som otillfredsställande om de viktiga och svårbedömbara avvägningar mellan olika intressen, som innefattas i frågan om kvarboenderätt för hyresgästen, skulle komma att avgöras på grundval av den i departementet utarbetade promemorian. Denna har av naturliga skäl inte i samma grad som en utredning genom särskilda sakkunniga kunnat möjliggöra en mera ingående bedömning av olika utvägar för en tillfredsställande lösning av denna fråga, som utan tvivel är av synnerligen stor betydelse icke blott för hyresgäster och fastighetsägare utan även för bostadsmarknaden och bostadsfrågans lösning.

I propositionen har angivits (s. 58) att ett 30-tal remissinstanser förordat att frågan om besittningsskydd för hyresgäst göres till föremål för ytterligare utredning. I anslutning härtill har bl. a. återgivits ett uttalan-

de av Hyresgästernas riksförbund. Under samma avsnitt anges bland övriga remissmyndigheter som anslutit sig till tanken att besittningsskyddet bör förstärkas bl. a. Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförningars riksförbund, Sveriges köpmannaförbund, Kooperativa förbundet och Sveriges hantverks- och småindustriorganisation. I propositionen har därvid anförts att dessa sammanslutningar ansett frågans komplicerade beskaffenhet böra kräva en grundligare utredning under medverkan av företrädare för olika intressegrupper.

När sålunda även remissinstanser, som är positivt inställda till tanken på ett besittningsskydd, funnit övervägande skäl tala för att ett avgörande inte nu bör forceras fram, bör därvid uppmärksammas att denna uppfattning framförts just från sådana grupper, i vilkas intresse det ifrågasatta skyddet skulle anordnas. Det synes oss därför naturligt att icke lämna denna opinion bland av frågan närmast berörda intressegrupper utan beaktande. Allvarliga invändningar riktas också från de rättsvårdande myndigheternas sida, av vilka alla utom en har avstyrkt lagstiftning i ämnet utan ytterligare utredning. Också lagrådet ställer sig starkt kritiskt. Det omarbetade förslag, som har underkastats dess bedömning, anses av lagrådet vara behäftat med så allvarliga brister att det svårigen kan godtagas. Lagrådet förklarar vidare: "Det ter sig under sådana förhållanden föga ändamålsenligt att nu, med föregripande av den utredning som departementschefen avser att igångsätta, genom provisorisk lagstiftning meddela bestämmelser om hur besittningsskyddet skall vara beskaffat."

Vi för vår del är positivt inställda till tanken att nuvarande bestämmelser i den allmänna hyreslagstiftningen (§§ 38—40) bör komma under förnyad prövning. Det kan sålunda finnas anledning utgå ifrån att det även under normala förhållanden kan behövas ett starkare besittningsskydd för hyresgäst än dessa regler innebär. Det skulle utan tvivel för framtiden vara av den allra största betydelse om representanter för såväl olika kategorier av hyresgäster som enskilda fastighetsägare och allmännyttiga företag kunde komma att bidra till att anvisa riktlinjerna för en utformning av en sådan lagstiftning. Enligt vår mening skulle det vara av värde att kunna grunda ett avgörande av frågan på en utredning, i vilken även skiljaktiga meningar kommit till närmare uttryck.

I anslutning härtill må framhållas att en lagstiftning om besittningsskydd inte bör vara uttryck uteslutande för en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. I många fall torde det vara en fråga om avvägning mellan en icke önskvärd hyresgästs intresse gentemot övriga hyresgästers intressen. De olika hyresgästerna i en fastighet är för sin allmänna trevnad beroende av medhyresgästernas uppträdande. Fas-

tighetsägarens uppgift är därvid bl. a. att tillvarataga de lojala hyresgästernas intressen och att söka avveckla hyresförhållanden, som för den allmänna trevnaden i fastigheten är icke önskvärda. Under den nuvarande låsta hyresmarknaden har härvidlag ofta svårigheter uppstått. Man bör ej heller förbise att förefintligheten av ett lagligt besittningsskydd är ägnad att försvåra möjligheterna att komma till rätta med en otrevlig hyresgäst utan att hyresförhållandet behöver upphävas. Ur denna synpunkt torde ett bevarande av uppsägningsrätten i själva verket utgöra ett betydande hyresgästintresse. Vid utformningen av ett utvidgat besittningsskydd bör därför dessa problem ägnas nödig uppmärksamhet.

Man torde emellertid icke böra betrakta frågan om utvidgning av besittningsskyddet för hyresgäst endast såsom en fråga om avvägning mellan de nu angivna hyresgäst- och fastighetsägarintressena. Man synes ha anledning att se på frågan också från en annan utgångspunkt, nämligen såsom en faktor av betydelse för den framtida bostadsförsörjningen och avveckling av bostadsbristen. Bland de åtgärder som — förutom strävandena att öka bostadsproduktionen — därvid kan ifrågakomma torde också ett effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet böra tillmätas stor betydelse. Såsom ett av skälen för önskvärdheten av att påbörja en succesiv avveckling av hyresregleringen har bl. a. anförts att man därigenom skulle få ökade möjligheter att komma ifrån den fastlåsning av bostadsmarknaden, som av många anses vara en följd av hyresregleringen. För ett lämpligt utnyttjande av inte minst det äldre bostadsbeståndet skulle det kunna vara önskvärt att på olika sätt söka främja en livligare omflyttning inom bostadsbeståndet. Icke blott för enskilda fastighetsägare utan även för de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen är det ur denna synpunkt angeläget att den kommande lagstiftningen utformas så, att den — utan att hyresgästernas intresse trädes för när — i rimlig utsträckning tillgodoser även detta syfte.

I propositionen har justitieministern i sina uttalanden med anledning av lagrådets yttrande anført att valet står mellan att avstå från att nu påbörja en successiv avveckling av hyresregleringen och att nu påbörja en sådan avveckling och tillika genomföra den föreslagna lagstiftningen om besittningsskydd. Den ståndpunkt i fråga om hyresregleringens avveckling som tagits i propositionen innebär emellertid att dylik avveckling inom den närmaste tiden sannolikt kommer till stånd endast beträffande ett fåtal mindre orter. Det förtjänar att påpekas att många mindre orter aldrig har varit hyresreglerade utan att någon större olägenhet har uppstått. Förutsatt att den aviserade utredningen snarast kommer till stånd och skyndsamt bedriver sitt arbete, bör ett lagförslag om ökat besittningsskydd kunna föreläggas riksdagen, innan en mera omfattande avveckling

av hyresregleringen har kunnat ske. Det är enligt vår mening inte försvarligt att godtaga ett lagförslag som utsatts för en så stark och väl underbyggd kritik som det här berörda. Ett kortare uppskov med ny lagstiftning på området synes av ovan berörda skäl inte heller medföra några större olägenheter, varför vi hemställer,

att riksdagen i anledning av proposition nr 168 måtte

dels uttala sin anslutning till tanken att justitieministern måtte erhålla Kungl. Maj:ts bemyndigande att ofördröjligen tillkalla sakkunniga för att verkställa en översyn av den allmänna hyreslagen, varvid skulle kunna uppdragas åt de sakkunniga att före slutförandet av en översyn av lagstiftningen i sin helhet såsom en särskild uppgift avgiva betänkande i frågan om utvidgning av det nuvarande besittningsskyddet enligt §§ 38—40;

dels ock avslå vid propositionen fogade förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Stockholm den 27 april 1956

E. A. Lindblom

Erik Alexanderson

Hugo Osvald

Birger Lundström

Einar Danmans

Gerard De Geer
