

Nr 168

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 6 april 1956.

Under åberopande 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 ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.;

4) lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört; samt

5) lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

GUSTAF ADOLF

Herman Zetterberg

Propositionens huvudsakliga innehåll

En successiv avveckling av hyresregleringen föreslås skola påbörjas den 1 juli 1956. Genom beslut av Kungl. Maj:t skall sålunda hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen kunna bringas att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt hyresreglering. Skulle avvecklingen föra med sig stora hyresstegringar, skall dock hyresregleringen kunna återinföras. Vidare föreslås, att bestämmelserna i hyresregleringslagen om hyreskontroll (men ej stadgandena om uppsägningsskydd) skall upphöra att vara tillämpliga i fråga om lägenheter i hus, för vilket utgått tertiär- eller egnahemslån, vilket slutligt beviljats efter den 30 juni 1956. Hyrorerna för sådana lägenheter skall i fortsättningen bestäm-

mas i samband med lånets beviljande. Hyresregleringen skall dock gripa in, om lånet uppsäges till betalning eller om lägenhet uthyres i andra hand. I fråga om bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse föreslås slutligen att hyresregleringslagen skall vara tillämplig endast för de minsta hotel- lens och pensionatens del.

Med nyss angivna begränsningar föreslås hyresregleringslagstiftningen få sin giltighetstid förlängd med ett år. Tillika föreslås vissa materiella ändringar i lagstiftningen. Bl. a. skall grundhyran kunna nedsättas, om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller om de hyresgäst tillkommande förmånerna påtagligt inskränkts.

Avvecklingen av hyresregleringen ger upphov till särskilda problem. Sålunda erfordras övergångsbestämmelser för att i olika hänseenden reglera förhållandena under tiden närmast efter avvecklingen. Förslag till sådana övergångsbestämmelser framlägges. I propositionen framhålles vidare, att den allmänna hyreslagen i motsats till hyresregleringslagen icke bereder hyresgästen ett tillfredsställande skydd i hans besittning till den förhyrda lägenheten. För att råda bot mot denna brist, föreslås en lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst, avsedd att träda i tillämpning på de orter, där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningskydd icke gäller. Lagen förutsättes skola gälla som ett provisorium för de närmaste åren. Avsikten är att senare utarbeta definitiva bestämmelser i ämnet, vilka då bör infogas i den allmänna hyreslagen. Enligt den föreslagna nya lagen får hyresgäst i princip rätt till nytt hyresavtal, då den tidigare hyrestiden löper ut. Principen måste dock vidkännas åtskilliga undantag. Hyresvillkoren skall i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst. Kan de ej enas, skall avtalet upptaga de villkor, som hyresvärden fordrar. Begär han hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämför- liga lägenheter i orten, eller annat villkor, som strider mot god sed i hyres- förhållanden, eller är hans krav eljest otillbörligt, skall dock avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet. Tillämpning- en av den nya lagen föreslås skola ankomma på allmän domstol dock med rätt för parterna att i stället vända sig till medlingsnämnd för hyrestvister.

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 1, 3, 8 a och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ ävensom övergångsbestämmelserna till lagen skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 4 mars 1955 (nr 87) gäller till och med den 30 september 1956, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1957.

*(Gällande lydelse)**(Föreslagen lydelse)***1 §.**

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

Bestämmelserna i denna lag skola, där ej Konungen annorlunda förordnar, äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare. Konungen äger bestämma, att lagen skall gälla även i annan tätbebyggd ort.

Vad nedan — — — — — å municipalsamhälle.

3 §.

Hyresvärden må — — — — — finnas skäligt.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det

¹ Senaste lydelse av 3 § se SFS 1953:203, av 8 a § se SFS 1948:243 samt 26 § se SFS 1954:105.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, *eller har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts*, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av — — — — — parterna avtalat.

Hyresvärden må — — — — — är stadgat.

8 a §.

Skall hyresförhållande — — — — — 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.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad, äktenskapsskillnad *eller andra makens död* 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 — — — — — motsvarande tillämpning.

Framställning varom — — — — — nämnda tid.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, *i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå.*

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller så-

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse *i sådan* hotell- eller pensionatrörelse, *för vilken fordras myndighets tillstånd.*

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av *lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus,*

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

dan pensionärslägenhet, som Konungen bestämmer.

för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 30 juni 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärslägenhet, som Konungen bestämmer.

Denna lag — — — — — Svensk författningssamling.

Med avseende — — — — — vidare gälla:

1. Vad i — — — — — Konungen bestämmer.

7. Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande. På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 25 §, skall vad i lagen stadgas även där efter tillämpas.

7. Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1956 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1956, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 juli 1956 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 juli 1956 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1956, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juli 1956. Förordnande varom i nämnda paragraf tredje stycket sägs må, där hyresrätten tillagts make genom bodelning eller skifte i anledning av andra makens död, icke meddelas, om hyresförhållandet upphört före den 1 juli 1956.

F ö r s l a g

till

L a g

angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag

Härigenom förordnas, dels att övergångsbestämmelserna till lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 4 mars 1955 (nr 88) gäller till och med den 30 september 1956, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1957.

*(Gällande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

Denna lag — — — — — Svensk författningssamling.

Bestämmelserna i — — — — — i orten.

Lagen äger giltighet till och med den 30 september 1943. *Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande.*

Lagen äger giltighet till och med den 30 september 1943.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § skola, såvitt angår överlåtelse vara lagen är tillämplig, gälla även efter det lagen upphört att gälla. Vad i 10 § stadgas skall ock gälla, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla, dock att hyresvillkoren för tid därefter i händelse av tvist skola fastställas av domstol.

På förseelse, som begåtts under lagens giltighetstid, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

F ö r s l a g

till

Lag den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning 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.

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.

Upplöses äktenskapet genom makes död, skall hyresrätten på den efterlevande makens begäran genom bodelning eller skifte tilläggas honom, därest så med beaktande av samtliga omständigheter kan anses skäligt.

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 1949.¹ Har bodelning eller skifte påkallats under lagens giltig-

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956 och gäller till och med den 30 september 1957. Genom lagen upphäves lagen den 28 maj 1948 (nr 245)

¹ Lagen har erhållit fortsatt giltighet, senast genom lag den 4 mars 1955 (nr 89) till och med den 30 september 1956.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

hetstid, 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.

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

Har bodelning eller skifte påkallats under lagens giltighetstid, skall även därefter vad i lagen stadgas äga tillämpning i avseende å bodelningen eller skiftet.

Bestämmelserna i första stycket av lagen skola icke äga tillämpning då äktenskapet gått åter eller hemskillnad eller äktenskapsskillnad vunnits före den 1 juni 1948. Vad i lagens andra stycke stadgas skall icke gälla, då äktenskapet upplösts före den 1 juli 1956.

F ö r s l a g

till

L a g

med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i den mån lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) upphöra att gälla.

2 §.

Har hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det lagen upphört att gälla, skall avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid anses upptaga den hyra, som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde. Är annat hyresvillkor bestämt genom hyresnämnds beslut, skall avtalet i denna del anses hava det innehåll, som framgår av beslutet.

3 §.

Har hyresnämnd förklarat uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållande eller ock bifallit ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § hyresregleringslagen, skall beslutet lända till efterrättelse även efter det nämnda lag upphört att gälla.

4 §.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan i bostadsrättskontrollagen avsedd andelsrätt, som sker inom två månader före det nämnda lag upphört att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § samma lag skola, såvitt angår överlåtelse varå lagen är tillämplig, gälla även efter det lagens giltighetstid utgått. Vad i 10 § stadgas skall ock tillämpas, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla.

5 §.

Ärende, som avses i hyresregleringslagen eller bostadsrättskontrollagen, skall handläggas och avgöras i den ordning som förut gällt, såframt ärendet

anhängiggjorts innan lagen upphört att gälla eller avser fastställande av hyresvillkor enligt 10 § bostadsrättskontrollagen.

6 §.

Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av hyresregleringslagen eller bostadsrättskontrollagen, äger ej tillämpning efter det lagen upphört att gälla i vidare mån än som följer av vad ovan i 2—4 §§ sägs.

7 §.

Bestämmelserna i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen om tystnadsplikt och om straff för brott häremot skola tillämpas även efter det lagarnas giltighetstid utgått. Vad i övrigt i nämnda lagar stadgas om straff så ock vad där sägs om återbetalningsskyldighet skall, i fråga om överträdelse som begåtts under giltighetstiden, tillämpas även därefter.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

Fö r s l a g

till

L a g

om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Hyresgäst äger rätt att, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända, erhålla nytt hyresavtal enligt vad i denna lag stadgas. Sådan rätt tillkommer dock icke hyresgäst,

- a) om hyresrätten är förverkad;
- b) om hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet;
- c) om hyresgästens behov av lägenheten måste anses ringa;
- d) om hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var be-
tingad, eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt syn-
nerliga skäl icke tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hy-
resavtal; eller
- e) om i annat fall än nu sagts det icke kan anses strida mot god sed i
hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden fordrar att hy-
resgästen skall avflytta.

2 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till nytt hyresavtal efter vad i 1 § sägs. Vill en av dem icke påkalla nytt avtal eller äga de, på grund av omständighet som ligger allenast den ene till last, ej gemensamt rätt till sådant avtal, skall rätt till nytt hyresavtal, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed, tillkomma den andre.

Påkallar make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke nytt hyresavtal eller äger han ej rätt till sådant avtal, skall andre maken, om han har sin bostad i lägenheten och i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest vill övertaga lägenheten, äga rätt till nytt hyresavtal efter vad i 1 § sägs, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Vad i denna lag sägs om hyresgäst skall i sådant fall tillämpas på den make, som övertar lägenheten.

3 §.

Kan överenskommelse ej träffas om villkoren i nytt hyresavtal, skall av-
talet upptaga de villkor som hyresvärden fordrar. Vad nu är sagt skall dock

ej gälla om hyresvärden 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. I sådant fall skall avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet.

4 §.

Kunna hyresvärd och hyresgäst ej enas om nytt hyresavtal, åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till sådant avtal, att väcka talan därom vid domstol senast två veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats. Försitter hyresgästen tid som i denna paragraf är sagd, har han förlorat sin rätt till nytt avtal.

5 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal enligt denna lag skall komma till stånd, äger hyresgästen utan hinder därav kvarsitta i lägenheten intill dess sådant avtal slutits eller hans rätt till nytt avtal gått förlorat eller ock hans talan därom ogillats.

För tid då hyresgästen kvarsitter i lägenheten efter vad i första stycket stadgats, skola de tidigare hyresvillkoren tillämpas tills annorlunda blivit bestämt genom nytt avtal eller genom rättens förordnande, varom i 7 § sägs.

6 §.

Finnes i mål om nytt hyresavtal hyresgästen berättigad till sådant avtal, fastställer rätten hyresvillkoren efter vad i 3 § sägs och skall avtal anses vara på dessa villkor slutet den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse. Har hyresvärden dessförinnan uthyrt lägenheten till annan, är det utan verkan mot hyresgästen.

7 §.

Har hyresgäst inom tid, som i 4 § sägs, väckt talan om rätt till nytt hyresavtal men provas han icke vara berättigad till sådant avtal, är han skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, där tiden redan gått till ända, genast; erinran därom skall intagas i domen. Finnes hyresgästen vara i behov av anstånd med avflyttningen och är ej hyresrätten förverkad, må rätten lämna honom tillstånd att kvarsitta under skälig tid. Om hyresvärden det yrkar, må tiden för lägenhetens avträdande uppskjutas till den fardag som infaller näst efter en månad efter domen.

I domen skola fastställas hyresvillkor för den tid efter den avtalade hyrestidens slut, varunder hyresgästen kvarsuttit eller skall kvarsitta i lägenheten, och skola härvid bestämmelserna i 3 § äga motsvarande tillämpning.

8 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, är utan verkan.

9 §.

Förbehåll, som strider mot vad som stadgas i denna lag, är utan verkan mot hyresgästen.

10 §.

Bestämmelserna i denna lag skola icke äga tillämpning,

- a) då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus;
- b) då lägenhet upplåtits till bostad i möblerat skick; eller
- c) då fråga är om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956 och gäller till och med den 30 september 1959. Lagen skall dock icke gälla i den mån bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga på hyresförhållandet.

Är hyresavtalet slutet före lagens ikraftträdande, skall lagen äga tillämpning allenast om hyrestiden utgår den 30 september 1956 eller senare. Har i fall, som nu är sagt, hyresvärden före den 1 juli 1956 lämnat hyresgästen meddelande som avses i 4 §, må talan om nytt hyresavtal väckas senast den 14 juli 1956. Har tvisten senast den 14 juli 1956 hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas senast två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats.

Upphöra bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. att gälla i viss ort eller eljest, äger Konungen meddela de föreskrifter, som erfordras för bringande i tillämpning av denna lag.

Bestämmelsen i 3 kap. 6 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall icke gälla hyresförhållande, varå denna lag äger tillämpning.

Har tvist om nytt hyresavtal hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, och avslutas förfarandet inför nämnden utan att förlikning åvägabragts, skall skriftlig underrättelse här- om med angivande av dagen, då förfarandet avslutades, av nämndens ordförande genast överlämnas till parterna eller ock senast nästa dag till dem översändas i rekommenderade brev. Har part hos nämnden anlitat befullmäktigat ombud, må underrättelse i stället tillställas ombudet.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 9 mars 1956.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, NORUP, HEDLUND, PERSSON, HJALMAR NILSON, LINDELL, NORDENSTAM, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, fråga om *avveckling av hyresregleringen m. m.* och anför därvid följande.

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Som ett komplement härtill har genom lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) införts reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äger 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 inemot 300 andra orter. Till hyresregleringslagen ansluter sig lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m., som vid upplösning av äktenskap reglerar förhållandet mellan makarna såvitt angår av dem hyrd bostadslägenhet.

De tre nu nämnda lagarna gäller till och med den 30 september 1956.

I sitt den 27 september 1955 dagtecknade slutbetänkande (SOU 1955: 35) har hyresregleringskommittén framlagt förslag om en successiv avveckling av hyresregleringen. Förslaget förutsätter att hyresregleringslagstiftningen i princip erhåller förlängd giltighetstid samtidigt som lagen bringas att upphöra för vissa slag av lägenheter och möjlighet öppnas att sätta lagen ur kraft för särskilda orter. Statens hyresråd har därefter i skrivelse den 16 januari 1956, i anslutning till avgivet yttrande över kommitténs förslag, tillstyrkt att lagstiftningen i princip förlänges till och med den 30 september 1957.

Förslaget om avveckling av hyresregleringen aktualiserar frågan om ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen. De mest trängande av de hithö-

rande spörsmålen har upptagits i en inom justitiedepartementet utarbetad promemoria om besittningsskydd för hyresgäst, dagtecknad den 28 november 1955 (SOU 1955: 46).

Jag anhåller att nu få upptaga dessa frågor till behandling. Jag vill framhålla, att hyresregleringskommittén i sitt slutbetänkande även framlagt vissa förslag till ändringar i hyresregleringslagstiftningen. Ändringsförslag har också framlagts i kommitténs i september 1953 avgivna betänkande angående förfarandet vid hyressättning i nybyggda hus (stencilerat) samt i dess den 23 oktober 1954 dagtecknade betänkande rörande hyran för omöblerade lägenheter (SOU 1954: 34). Då, såsom jag i det följande vill förorda, en avveckling av hyresregleringen nu bör påbörjas, torde anledning saknas att vidtaga mera omfattande ändringar i lagstiftningen. Några av de av kommittén framförda ändringsförslagen synes dock böra genomföras. Till dessa torde jag få återkomma i det följande.

Frågan om avveckling av hyresregleringen

Hyresregleringskommitténs förslag

Kommittén framhåller, att man med hänsyn till risken för avsevärda, knapphetsbetingade hyreshöjningar icke bör avveckla hyresregleringen i ett marknadsläge med påtaglig bostadsbrist. Däremot ger enligt kommitténs mening flera skäl vid handen, att man bör skrida till avveckling, innan balans uppnåtts mellan tillgång och efterfrågan. Kommittén yttrar härom:

I första hand kan anföras, att den av regleringen förorsakade relativa hyressänkningen torde ha föranlett en ökning av efterfrågan och därmed en skärpning av bostadsbristen. Vidare kan det vara så, att de olägenheter, som förorsakas av regleringens bibehållande, äro så stora, att det framstår som fördelaktigt att densamma avvecklas även till priset av en viss höjning av hyresnivån. Även torde man kunna åberopa, att man, om avvecklingen icke sker förrän balans uppnåtts, aldrig blir i tillfälle att konstatera, huruvida det icke varit möjligt att utan olägenheter slopa regleringen på ett tidigare stadium. Slutligen må framhållas, att de hyreshöjningar, som kunna komma till stånd i samband med avvecklingen, näppligen torde behöva bli vare sig särskilt stora eller omfattande. Läget på hyresmarknaden — som ovan nämnts förutsättes, att bostadsbristen är relativt begränsad och klart på väg att helt försvinna — är ej obekant för husägarna och måste rimligtvis göra dessa återhållsamma.

Kommittén framhåller vidare, att förutsättningarna för en avveckling ej kan antagas komma att föreligga samtidigt i alla hyresreglerade orter. För den skull förordas, att man gör försök att i enstaka orter upphäva regleringen (*regional avveckling*) något före den tidpunkt, då balans kan väntas uppnådd mellan tillgång och efterfrågan. I vilket marknadsläge en sådan avveckling bör genomföras, finner kommittén icke möjligt att generellt ange. Det får ankomma på den beslutande myndigheten att efter noggrann analys av bostadssituationen i ifrågakommande orter och

andra inverkan omständigheter taga ståndpunkt härtill. Avvecklingen bör genomföras genom särskilt beslut för varje ort. I den mån förutsättningar härför föreligger meddelas beslut för allt fler orter.

Handhavandet av den regionala avvecklingen bör enligt kommittén ankomma på Kungl. Maj:t. Innan beslut om avveckling meddelas, bör vederbörande kommun höras. Ärendena bör beredas av en särskild nämnd. Den skall fortlöpande följa utvecklingen på hyresmarknaden i de hyresreglerade orterna och vara skyldig att till Kungl. Maj:t göra framställningar om regional avveckling när så är påkallat. I den mån sådana framställningar göres av kommuner, organisationer eller enskilda skall nämnden fungera som remissinstans. Vidare skall nämnden följa verkningarna av genomförda avvecklingar. Nämnden bör enligt kommittén bestå av fem ledamöter, förordnade av Kungl. Maj:t. Nämnden bör äga särskilt kansli, till vilket bör knytas personal med statistisk kompetens.

Ehuru kommittén ej finner anledning antaga, att avvecklingen kommer att föranleda några mera avsevärda hyreshöjningar eller några omfattande uppsägningsaktioner, anser dock kommittén, att som en säkerhetsåtgärd bör finnas möjlighet att återinföra regleringen. Förekomsten av en sådan möjlighet torde också kunna verka återhållande på hyreshöjningarna och uppsägningarna under tiden närmast efter avvecklingen.

En reservant inom kommittén, herr Järtelius, framhåller att tillgängliga uppgifter icke ger vid handen att hyresmarknaden ens i småorterna så förbättrats, att riskerna för hyresstegringar och obilliga uppsägningar är eliminerade. Reservanten motsätter sig därför förslaget om regional avveckling i varje fall så länge regler om skydd mot obilliga uppsägningar icke införlivats med den allmänna hyreslagstiftningen. Enligt reservantens mening ligger det vidare närmare till hands att låta statens hyresråd omhänderta uppgiften att bereda avvecklingsärenden. Om en nämnd inrättas, bör partsintressena vara representerade däri.

Vid sidan av den regionala avvecklingen förordar kommittén en kategori mässigt avveckling d. v. s. en avveckling av hyresregleringen beträffande vissa särskilda hyresobjekt i orter, där regleringen i övrigt behålles.

Sålunda föreslår kommittén, att *lägenheter i statsbelånade hus* i viss utsträckning undantas från hyresregleringslagens bestämmelser om hyrans storlek men däremot ej från dess regler om uppsägningsskydd. Hyror i dessa hus är underkastade en särskild kontroll enligt de författningar, som reglerar den statliga långivningen. Enligt den nu gällande kungörelsen den 30 juni 1948 om tertiärlån och tilläggsån för flerfamiljshus bestämmer det lånebeviljande organet (bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd) för varje fastighet ett sammanlagt högsta hyresbelopp, vilket icke får överskridas vid äventyr att lånet säges upp. I förekommande fall uppdelas det högsta tillåtna hyresbeloppet i en summa för bostadslägenheterna och en summa för affärs- och andra lokaler i huset. Huruvida de lånebeviljande organen

har möjlighet att inverka på fördelningen av hyressummorna mellan de särskilda lägenheterna och lokalerna, är icke utsagt i författningen. Kommittén finner det dock icke uteslutet, att organen har en sådan befogenhet.

Kommittén hävdar, att hyresregleringsmyndigheternas tillsyn utan nämnvärd olägenhet kan undvaras, när det finnes statlig kontroll över hyrorna via långivningen. Därest man undantar de statligt belånade husen från hyresregleringen, vinner man den fördelen, att hyresnämnderna och hyresrådet befrias från det huvudsakliga arbetet med prövning av hyra för nybyggda hus. Kommittén anför:

Även om lånemyndigheterna icke skulle ha möjligheter att ingripa beträffande fördelningen av lägenhetshyrorna, synes det ej vara anledning befara, att fastighetsägarna skulle missbruka sina möjligheter att bestämma över fördelningen i sådan utsträckning att man med hänsyn därtill behöver avstå från här ifrågakarande avvecklingsmöjlighet. Dock torde man böra förbehålla hyresnämnden möjlighet att vid prövning av uppsägning för hyresreglering förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som nämnden finner skälig.

Beträffande de hus, för vilka statliga lån beviljats jämlikt de författningar, som gällde före den 1 juli 1946, upphör kontrollen över hyrorna efter tio år. För de senare belånade husen uppgår däremot kontrolltiden till 40 år eller, i ett mindre antal fall, till 30 år. Med hänsyn till att sålunda de äldre husen blir fria från lånemyndigheternas kontroll senast under loppet av år 1956, föreslår kommittén att från hyresregleringen skall undantas endast de hus, för vilka lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggsloan för flerfamiljshus eller senare författningar i samma ämne.

Vidare är att märka, att fastighetsägaren kan frigöra sig från lånemyndigheternas kontroll genom att inlösa lånen. Kommittén, som anser att hyresregleringslagen då åter bör träda i tillämpning, anför:

Därvid finge i sådana hus, som tidigare haft grundhyror, dessa ånyo bli gällande. Beträffande de hus, som aldrig hunnit få grundhyror fastställda, finge sådana bestämmas. Enklast torde denna fråga kunna lösas genom att grundhyran för varje lägenhet bestämdes med ledning av den hyra som senast gällt under den tid lånemyndighetens hyreskontroll varit i tillämpning. Härigenom behövde ej heller något problem uppkomma beträffande den vid övergångstiden gällande generella hyreshöjningen.

Den av lånemyndigheterna utövade kontrollen gäller endast fastighetsägaren-lantagaren. Kommittén finner därför erforderligt, att uthyrningar i andra hand fortfarande faller in under hyresregleringen. Om de praktiska problem, som uppkommer härvid, anför kommittén:

Där grundhyra fastställts, skall denna givetvis gälla. I annat fall måste grundhyra fastställas av nämnden. Detta blir huvudsakligen aktuellt i fråga om lägenheter i hus, vilka tillkommit efter det här ifrågakarande kategorimässiga avveckling skett. Av praktiska skäl bör det icke vara obligatoriskt att nämnden, då fråga uppkommer om bestämmande av grundhyra för lägenhet som uthyres i andra hand, verkställer en nybyggnadskalkyl. Grundhyran bör i stället fastställas med ledning av hyresläget för övriga

lägenheter i huset samt den hyra, som gäller i förstahandsuthyrningen av ifrågavarande lägenhet.

Någon anledning att undantaga lägenheter i statsbelånade hus från reglerna om uppsägningskydd finner kommittén icke föreligga.

Inom kommittén anmärker herr Järtelius, att förutsättningen för att hyresregleringslagen skall kunna hävas i dessa fall är att den lånegivande myndigheten har eller får befogenhet att ingripa i fråga om det sammanlagda hyresbeloppets fördelning på de särskilda lägenheterna samt att myndigheten utövar en effektiv övervakning av att maximihyrorna icke överskrides.

Kommittén föreslår vidare, att man från hyresregleringen undantar *lägenheter i nytillkommande s. k. fria hus*, d. v. s. hyreshus som färdigställt efter lagändringens ikraftträdande och som finansierats utan statliga lån. Dessa lägenheter skulle helt undantas från hyresregleringslagen, alltså även från reglerna om uppsägningskydd. Kommittén anser nämligen, att förutsättningar saknas att i dessa fall bevara uppsägningskyddet. Kommittén anför:

Det har sedan länge varit endast en mycket obetydlig del av det genom nyproduktion åstadkomna tillskottet av bostadslägenheter som finansierats utan statligt lånestöd, och denna utveckling måste uppenbarligen bli starkt accentuerad under nuvarande läge på kreditmarknaden.

Då nyproduktionen enligt kommitténs i andra sammanhang framförda förslag blir till helt övervägande del undantagen från hyresregleringen, ter det sig naturligt att ifrågasätta, om icke bostadslägenheterna i nytillkommande fria hus kunde få följa samma regler; — — —

Det är vanskligt att göra något bestämt uttalande om resultatet av en oreglerad hyressättning i nu förevarande bestånd. Då finansieringen av dessa hus måste ske utan att den räntelindring får tillgodonjutas som statsbelåningen medför, blir dock den efter nybyggnadskostnaderna avpassade hyresnivån såpass hög, att genom en hyreshöjning därutöver uthyrningen av lägenheterna kan riskeras. — — —

Inom kommittén har framförts den uppfattningen att intresset för att pröva nya byggnadsmetoder och mera än hittills variera byggnadernas utformning skulle påtagligt stärkas genom att byggherren ej behöve räkna med risken att de av honom uppgivna anskaffningskostnaderna korrigerades av hyresnämnden. Kommittén är ej beredd att gå i god för hållbarheten av de premisser, på vilka denna uppfattning bygger. Om det skulle förhålla sig så, vore en dylik utveckling givetvis tacknämlig. Då frågan om hyreskontroll för de nytillkommande fria bostadshusen är utan reell betydelse för hyresregleringen i stort, kan det vara anledning att tillvarataga den möjlighet till ökat experimentbyggande som möjligen här kan föreligga.

Mot kommitténs förslag under denna punkt reserverar sig ledamöterna herr Järtelius och fru Elsa Johansson. Herr Järtelius framhåller, att den nuvarande kreditåtstramningen icke med säkerhet kan förutsättas bli bestående lika länge som bostadsbristen. Man måste också räkna med möjligheten att den fria hyressättningen lockar fram betydligt mer kapital än som för närvarande investeras i icke statsbelånade fastigheter. Särskilt i

de största städerna skulle utan tvivel lägenheter kunna uthyras mot hyror, som ligger väsentligt högre än vad byggnadskostnaderna ger anledning till. Kommitténs förslag skulle också säkerligen föra med sig en snedvridning av produktionen i riktning mot ökat antal smålägenheter. — Liknande synpunkter framföres av fru Johansson.

Lägenheter, som är eller blir upplåtna för annat ändamål än bostad, föreslås vidare skola helt undantas från hyresregleringen. Kommittén framhåller till en början, att det finnes skäl av social art, som talar emot att nu häva hyresregleringen beträffande dessa lägenheter. Rätt till fri hyresättning skulle säkerligen leda till hyreshöjningar, i varje fall för lokaler med mera centralt läge. Många hantverkare och andra mindre företagare skulle nödgas upphöra med sin verksamhet eller också söka sig till mindre välbelägna och därför billigare lokaler.

Den sociala aspekten bör enligt kommitténs mening dock icke vara ensam avgörande. Flera skäl talar för en avveckling. Kommittén anför:

Det torde icke kunna bestridas, att hyresstoppet och uppsägningsskyddet berett innehavarna av de bästa lokalerna av rörelsen oberoende vinster. Över huvud bör det förhållandet icke bortsnymmas, att en långvarig hyresreglering i fråga om de för affärslivets behov disponerade hyresobjekten leder till kapitalöverflyttningar och inkomstförskjutningar som icke äro affärsmässigt betingade. Alltför många tillfälliga omständigheter äro härvid avgörande för att dessa förskjutningar skola kunna anses ur allmän synpunkt önskvärda.

På bostadsmarknaden räknar man ju med att genom ökad byggnadsverksamhet så småningom få balans mellan tillgång och efterfrågan. För affärslokalernas del äro emellertid problemen icke likartade. Efterfrågan på lokaler med goda affärslägen kommer alltid att överstiga tillgången. Man kan icke hoppas att genom ökad byggnadsverksamhet åstadkomma balans på marknaden såvitt angår dylika lokaler. Det finns därför ingen anledning vänta sig att ett upphävande av regleringen skulle i någon väsentlig mån medföra mindre störningar om avvecklingen i tiden förbundes med avvecklingen i övrigt av hyresregleringen.

Vad särskilt angår förut berörda hantverkare och andra mindre företagare är det vanligt att de disponera lokaler i en centralt belägen äldre stadsbebyggelse, där de bygga sin existens på det goda läget i kombination med den billiga hyran. Denna torde blott kunna förekomma i fastigheter som äro eller snart bli saneringsmogna. Dessa företagares lokalbehov bör icke få hindra saneringsprojektens genomförande, och de bli knappast hjälpta med att erhålla lokaler i samhällenas yttre områden.

Kommittén, som finner risken för inflationsverkningar vara föga påtaglig om affärshyrorna släpps fria, diskuterar även frågan, om icke nyproduktionen kan komma att till men för bostadsförsörjningen inriktas på affärslokaler, om dessa undantas från regleringen. Härvid framhålles, att utvecklingen kan kontrolleras genom den statliga långivningen och genom de bestämmelser, som meddelas vid fastställande av stadsplan. Gentemot invändningen, att fastighetsägarna kan frestas att på affärslokalerna övervältra den ökning i förvaltningskostnaderna, för vilken de anser sig icke

ha fått kompensation genom medgiven hyreshöjning för bostadslägenheterna, framhåller kommittén, att hyresnivån för lokalerna i huvudsak torde komma att bestämmas av tillgång och efterfrågan.

Vid ett övervägande av dessa synpunkter finner kommittén, att de starkaste skälen talar för att hyresregleringen bör generellt upphävas beträffande alla lägenheter, vilka är uthyrda för annat ändamål än bostad.

Även på denna punkt har kommitténs förslag föranlett reservationer av herr Järtelius och fru Elsa Johansson. Herr Järtelius framhåller, att ett upphävande av hyresregleringen för affärslokaler skulle komma att leda till talrika uppsägningar grundade på personliga motsättningar mellan hyresvärd och hyresgäst. Man får vidare räkna med kraftiga hyreshöjningar; om man undantar allenast en del av lägenhetsbeståndet från regleringen, kommer nämligen denna del att utsättas för ett mycket starkt tryck. Hyreshöjningarna måste komma att orsaka svårigheter för många mindre affärsidkare. Starka sociala skäl talar därför för att hyresregleringen för affärslägenheter bibehålles. Reservanten bestrider riktigheten av kommitténs uppfattning, att hyresregleringen skulle hindra saneringsverksamheten. Ett upphävande av hyreskontrollen för affärslägenheterna skulle däremot dra med sig en avsevärd stegring av fastighetsvärdena, vilket i sin tur måste komma att verka hämmande och fördyrande på saneringsprojektet. Gentemot majoritetens uttalande, att svårigheterna för lokal innehavarna icke blir mindre, om avvecklingen uppskjutes till dess att hyresregleringen kan hävas även i övrigt, genmäler herr Järtelius, att ett allmänt förbättrat läge på hyresmarknaden måste förmodas komma att innebära, att det inom något mindre centralt belägna stadsdelar kan uppbringas ersättningslokaler för de affärsidkare, som måste frånträda sina lokaler i centrum. — Även fru Johansson finner, att affärslokalerna icke för närvarande kan undantas från hyresregleringslagen.

Den kategorimässiga avvecklingen föreslås slutligen omfatta även *vissa möblerade lägenheter*. Kommittén åsyftar härvid främst möblerade enkelrum. I betänkandet anföres:

Det torde vara klart, att hyresregleringen medfört en minskad benägenhet att hyra ut möblerade rum dels på grund av risken för uthyraren att ej kunna bli av med en olämplig hyresgäst, dels såsom en följd av den relativa hyressänkningen. — — — En förbättring av uthyrningsviljan i förevarande hänseende synes vara önskvärd under alla förhållanden. Om utbudet av möblerade rum ökades, skulle enpersonshushållens konkurrens om de minsta bostadslägenheterna uppenbarligen minska.

Givetvis föreligger viss risk för att en avveckling av regleringen beträffande möblerade rum i en bristsituation kan verka hårt mot de ensamstående. Å andra sidan är det icke uteslutet, att upphävande av hyreskontrollen och än mera uppsägningsskyddet kan föranleda ökat utbud av dessa hyresobjekt. Härigenom skulle olägenheterna av regleringens upphävande mildras.

Kontrollen över nu ifrågakvarande hyresförhållanden torde numera fungera på sådant sätt, att uthyrarna i regel få ut en hyra, som de finna tillräcklig. Det torde för närvarande vara så, att frågan om skäligheten av

hyran för ett möblerat rum i flertalet fall drages under hyresnämnds prövning endast om hyresgästen blir uppsagd. Med hänsyn härtill kan ifrågasättas, om hyreskontrollen över de möblerade rummen numera har lika stor betydelse som tidigare.

Kommittén finner med hänsyn till det anförda övervägande skäl tala för att regleringen avvecklas beträffande möblerade lägenheter. Med hänsyn till de möjligheter att kringgå lagen, som eljest skulle uppkomma, förordar dock kommittén att man inskränker sig till att undantaga möblerade enkelrum. Till dessa bör räknas även lägenheter, som omfattar, förutom ett rum, t. ex. toalettrum eller del i kök.

Herr Järtelius framhåller i avgiven reservation, att man icke i nuvarande läge bör beröva dessa hyresgäster det skydd, som hyresregleringslagen bereder dem. Det finnes, framhåller herr Järtelius, så mycket mindre anledning att göra detta som man i tillämpningen övergått till en mera liberal behandling av dessa fall än tidigare.

Kommittén framhåller, att hyresregleringen på olika sätt ingripit i relationerna mellan hyresvärd och hyresgäst. När det gäller att avveckla regleringen uppkommer därför vissa övergångsproblem.

Till en början upptar kommittén frågan om vilken hyra som skall utgå och vilka hyresvillkor i övrigt som skall tillämpas under tiden från avvecklingsdagen fram till den tidpunkt, då nytt avtal blir gällande. Kommittén anför:

I och för sig kan det synas naturligt, att under nyssnämnda tidsperiod skall gälla den hyra och de hyresvillkor i övrigt, som äro avtalade mellan parterna. Där hyresregleringens maximeringsbestämmelser i fråga om hyran eller ett ingripande av hyresnämnden föranlett, att den legala hyran ej varit lika med den mellan parterna överenskomna kan det understundom vara tvivelaktigt vad som skall gälla mellan parterna. — — —

I det fall, att den avtalade hyran understiger grundhyran kan det ej bli några svårigheter. Efter avvecklingen gäller den avtalade hyran såsom förut. — — —

Om den stipulerade hyran överstiger grundhyran eller jämlikt 6 § hyresregleringslagen fastställt hyresbelopp, kan det i vissa fall vara ovisst vilken hyra som får uttagas efter regleringens upphörande. Den nämnda bristande överensstämmelsen mellan den i avtalet upptagna hyran och den enligt regleringen tillåtna kan ha uppkommit på olika sätt.

(a) Parterna ha vid avtalets ingående saknat kännedom om grundhyran eller trott, att denna varit lika med den avtalade hyran.

(b) Hyresvärden har medvetet avtalat om och uttagit högre hyra än vad som är tillåtet. Detta kan ha skett med eller utan hyresgästens vetskap.

(c) Avtal om högre hyra än den tillåtna har ingåtts men har icke tillämpats under regleringen. Situationen kan ha uppkommit antingen genom att värden direkt förbehållit sig, att den högre hyran skall utgå först efter regleringens upphörande, eller emedan hyresnämnden bestämt den tillåtna hyran till lägre belopp än den avtalade utan att detta föranlett ändring av upprättat avtal. — — —

Hyresnämnden kan även ha ingripit beträffande andra avtalsbestämmelser än sådana som röra hyran. Så kan ha skett i samband med att nämnden

förlängt ett hyresförhållande på ändrade villkor, t. ex. föreskrivit, att ett hyresförhållande på bestämd tid i fortsättningen skall övergå till ett löpande med uppsägningstid och viss tids förlängning vid underlåten uppsägning, eller bestämt, att annan bränsleklausul än den från början avtalade skall gälla.

Frågan om hyresavtalets innehåll under övergångstiden bör enligt kommitténs mening lösas från rent praktiska utgångspunkter och på sådant sätt, att så få anledningar till tveksamhet och tvister uppkommer som möjligt. Kommittén förordar, att under nämnda tid skall utgå samma hyra och gälla samma villkor i övrigt, som var tillämpliga vid tiden för avvecklingen. Härigenom kommer visserligen i de under a) och b) angivna fallen att utgå hyra, som icke tidigare varit laglig. Kommittén menar emellertid, att en bestämmelse om att endast legala hyror skall utgå blott i ytterligt få fall skulle bli tillämplig i praktiken. Om hyresnämnd eller hyresrådet efter avvecklingens ikraftträdande meddelar beslut, varigenom hyran eller annat villkor bestämmes på sätt som avviker från parternas avtal, och beslutet skall gälla vid tidpunkten för avvecklingen, bör beslutets innehåll också bli avgörande under övergångstiden. Emellertid bör det stå parterna fritt att under hyresregleringens giltighet träffa avtal om hyresvillkoren för tiden därefter. För att ett sådant avtal skall kunna beaktas måste dock fordras, att det klart framgår att avtalet ingåtts speciellt med tanke på regleringens upphävande. I den mån ej annat avtalats, skall även belopp, som utgått på grund av beslut om generell hyreshöjning, fortsätta att utgå under övergångstiden.

För det fall att hyresnämnd med stöd av 7 eller 8 § hyresregleringslagen ingripit i fråga om hyresavtals fortbestånd finner kommittén någon övergångsbestämmelse icke erforderlig. Kommittén utgår härvid från att hyresnämnd icke kan ogiltigförklara uppsägning, som avser avflyttning å dag efter det regleringens giltighetstid utgått samt att ej heller beslut jämlikt 8 § om förlängning av hyresförhållande kan meddelas för längre tid än regleringen gäller. Genom bifall till ansökan om övertagande av lägenhet enligt 8 a § hyresregleringslagen grundas ett nytt hyresförhållande mellan sökanden och fastighetsägaren. Ett sådant hyresförhållande bör fortbestå efter avvecklingen intill dess det genom uppsägning eller eljest bringas till upphörande. En uttrycklig föreskrift härom föreslås.

Kommittén föreslår att mål, som vid avvecklingstidpunkten är anhängiga hos hyresnämnd eller i hyresrådet skall kunna slutföras. Är det uppenbart, att sådant slutförande icke är påkallat, bör målet kunna avskrivas.

Kommittén framhåller slutligen, att en avveckling vid annan tidpunkt än den, som sammanfaller med utgången av hyresregleringens förlängning, i vissa fall skulle kunna vålla svårigheter. Det är därför önskvärt, att avvecklingen sker vid nyssnämnda tidpunkt, den 1 oktober. Beslut om regleringens avveckling bör meddelas minst ett halvt år dessförinnan.

Remissyttranden

Över hyresregleringskommitténs betänkande har efter remiss yttranden avgivits av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Västra Sverige, statens hyresråd, socialstyrelsen, kommerskollegium, bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, statens priskontrollnämnd, luftfartsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Gävleborgs samt Norrbottens län, markvärdeutredningen, Stockholms handelskammare, Skånes handelskammare, handelskammaren i Gävle, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län, Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare, Östergötlands och Södermanlands handelskammare, stadsfullmäktige i Stockholm, Solna, Vaxholm, Linköping, Malmö, Eslöv, Göteborg, Lysekil, Bollnäs, Gävle och Kiruna, drätselkamrarna i Uddevalla och Luleå, kommunalfullmäktige i Danderyds, Finspångs och Bjuvs köpingar samt i Märsta, Vreta klosters, Vemmenhög, Munkedals, Hofors' och Ovanåkers landskommuner, municipalfullmäktige i Ödeshög och Kalix, municipalnämnden i Gällivare, länsarkitekten i Malmö, hyresnämnderna i Stockholms tredje, sjätte, sjunde och nionde distrikt, Vaxholm, Märsta, Uppsala, Norrköpings första distrikt, Växjö, Hulstfred, Karlskrona, Ronneby, Kristianstad, Knislinge, Hälsingborg, Lund, Malmö första och tredje distrikt, Halmstad, Göteborg, Borås, Kinna, Västerås, Hedemora, Gävle, Ljusdal, Skellefteå och Boden, svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas spar-kasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., svenska rikshyresbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, svenska byggnadsindustriförbundet, svenska byggnadsentreprenörföreningen, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, Sveriges industriförbund, landsorganisationen i Sverige, svenska arbetsgivareföreningen, kooperativa förbundet, tjänstemännens centralorganisation, statstjänstemännens riksförbund, Sveriges akademikers centralorganisation, Sveriges advokatsamfund, motormännens riksförbund, Sveriges grossistförbund, bilverkstädernas riksförbund, Sveriges konditor-förening, Sveriges radiohandlares riksförbund, Sveriges speceri- och lanthandlareförbund, Sveriges tandläkareförbund, tobakshandlarnas riksförbund samt Skånes köpmannaförbund.

Yttranden har vidare inkommit från konstnärernas riksförbund, svenska företagares riksförbund, Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund samt från ytterligare ett antal sammanslutningar och enskilda personer.

Tillfälle att avgiva yttrande har därjämte beretts svenska landskommunernas förbund, motorförarnas helnykterhetsförbund, Kungl. automobilklubben jämte ytterligare ett antal organisationer, men yttranden har icke inkommit från dem.

I flera yttranden anlägges allmänna synpunkter på hyresregleringens verkningar och frågan om dess avveck-

l i n g. Sålunda framhåller *svenska riksbyggen*, att hyresregleringen haft en avsevärd positiv betydelse för bostadsproduktionen och möjliggjort ett hyresläge, som under fri hyresmarknad skulle ha varit omöjligt.

Flertalet remissmyndigheter, som yttrat sig i denna del, anser dock att hyresregleringen fört med sig olägenheter. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* hävdar, att den omständigheten att hyrorna varit i viss mån fastlåsta lett till att en del lägenheter undanhållits hyresmarknaden samtidigt som efterfrågan på lägenheter ökats. Bristen på lägenheter har i sin tur uppmuntrat till illegala överlåtelser. *Stockholms handelskammare* anser, att hyresregleringen skapat en orättvis hyressplittring mellan de i städernas ytterområden uppförda nya bostäderna och innerstadens äldre men alltså relativt goda bostadsbestånd. Liknande synpunkter framföres av *kooperativa förbundet*. *Sveriges hantverks- och småindustriorganisation* hävdar, att hyresregleringen orsakat en försämring och förslumning av fastighetsbeståndet i städernas centrala delar.

Sveriges fastighetsägareförbund gör gällande, att den av hyresregleringen framkallade relativa hyressänkningen och fastlåsningsen av hyresmarknaden utgör den primära och väsentliga orsaken till de nuvarande svårigheterna på bostadsmarknaden, även om andra omständigheter medverkat såsom den ökade nybildningen av hushåll, inflyttningen till städerna m. m. Förbundet framhåller vidare, att den bostadsbrist som nu råder är av annan art än den man talade om i början av 1940-talet. Förbundet anför:

Då gällde det att förhindra uppkomsten eller ökningen av en bostadsbrist, som yttrade sig däri, att inte alla gifta hushåll kunde erhålla egen lägenhet. Denna form av bostadsbrist är numera av relativt mindre omfattning, och man har också övergått till att kalla den »bostadsbrist i trängre mening». Hushållskvoten för gifta var i Stockholm 87 % år 1935. Motsvarande siffra i dag är 97 %. Denna förskjutning har medfört, att man i dag med bostadsbrist närmast avser det förhållandet, att inte varje person, som efterfrågar en lägenhet, kan erhålla en dylik.

Svenska arbetsgivareföreningen, svenska byggnadsentreprenörföreningen, svenska byggnadsindustrieförbundet, Sveriges grossistförbund och Sveriges industrieförbund påtalar i ett gemensamt yttrande de olägenheter hyresregleringen medfört för näringslivet:

Regleringen har här skapat en i hög grad otillfredsställande bundenhet. Progressiva företag ha icke kunnat tillgodose sina utvidgningsbehov. — — — I vissa fall ha företagen måst på ett oekonomiskt sätt splittra verksamheten i skilda lokaler och orter. Framsynta affärsföretag, som i god tid med sikte på framtida behov av utvidgning inköpt fastigheter för sin rörelse, ha till följd av regleringen sedermera icke kunnat taga dessa i anspråk. Överhuvud kan regleringen sägas ha försvårat eller rentav omöjliggjort en ekonomisk planering på lång sikt. — — —

Hyresregleringens tendens att konservera ett bestånd av kommersiella enheter i lägen, där förutsättningar för deras fortsatta existens saknas, utgör en av regleringens allvarligaste olägenheter. En av utvecklingen betingad strukturell anpassning av näringslivet i våra stadssamhällen efter ändrade förhållanden har därigenom icke kunnat komma till stånd. Och för de företag, som blott i hägn av hyresregleringen kunnat fortleva i ett visst läge,

måste anpassningssvårigheterna vid regleringens hävande bli desto större, ju längre regleringen bibehålles.

I vissa yttranden betonas å andra sidan de olägenheter som en avveckling av hyresregleringen i nuvarande läge skulle dra med sig. Sålunda framhåller *länsstyrelsen i Norrbottens län*, att en total avveckling av hyresregleringen icke kan genomföras nu eller inom en nära förestående framtid utan stora olägenheter. Länsstyrelsen anför:

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har en så väsentlig betydelse för samhällsekonomin att, i synnerhet i tider med en markant inflationstendens, varje även till synes obetydlig stegring måste bedömas som ytterst betydelsefull. Frågan om den lämpliga tidpunkten för en avveckling av hyresregleringen måste därför bedömas lika mycket med hänsyn till risken för oskäligen allmänna hyreshöjningar som med hänsyn till risken för ökade uppsägningar.

En ledamot av statens priskontrollnämnd har i avgiven reservation berört frågan om avvecklingens inverkan på markvärdena. Han anför:

Om hyresregleringen vid något tillfälle i framtiden kommer att upphävas — i ett sammanhang eller successivt — så innebär det att stora delar av fastighetsbeståndet, särskilt äldre och centralt belägna fastigheter, kommer att stiga betydligt i värde.

Denna oförtjänta värdestegring kommer att tillfalla fastighetsägarna. De har kanske inte insatt mer än en mycket liten del av nuvarande fastighetsvärde men hela värdestegringen kommer att tillfalla dem. — — —

Det förefaller vara helt otillfredsställande att stora kapitalvärden på detta sätt tillföres de aktuella fastighetsägarna.

Värdestegringen på de stora hyresfastigheterna borde på ett eller annat sätt, och så fullständigt som möjligt, överföras till samhället. Det finns många tekniska möjligheter att lösa det problemet. En väg är att pålägga ifrågavarande fastighet en inteckning på vilken ränta skulle erläggas och amortering ske om höjda hyror uttas.

Även *hyresgästernas riksförbund* framför liknande synpunkter. *Markvärdeutredningen*, som enligt meddelade direktiv har att utreda frågan om indragning till det allmänna av oförtjänt markvärdestegring, hävdar att frågan om avveckling av hyresregleringen lämpligen bör anstå till dess utredningen framlagt resultatet av sitt arbete.

Å andra sidan framhåller *Sveriges fastighetsägareförbund*, att ett åberopande av markvärdestegringen såsom ett skäl för att uppskjuta avvecklingen innebär, att man försöker utnyttja hyresregleringen i ett främmande syfte.

Vad angår de av kommittén framförda förslagen har tanken att låta den totala avvecklingen av hyresregleringen ske regionalt vunnit allmän anslutning bland remissmyndigheterna. I fråga om tidpunkten och förutsättningarna för en regional avveckling är meningarna dock delade.

Kommitténs förslag, att en avveckling bör kunna genomföras försöksvis i enstaka orter redan innan balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåtts under förutsättning, att det ej råder ett marknadsläge med påtaglig

bostadsbrist, har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av *Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Norrbottens län, stadsfullmäktige i Stockholm och Göteborg, kommunalfullmäktige i Danderyd, municipalfullmäktige i Kalix, elva hyresnämnder, svenska stadsförbundet, Sveriges Köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, kooperativa förbundet, Sveriges advokatsamfund, svenska företagarers riksförbund samt tobakshandlarnas riksförbund*. Även socialstyrelsen tillstyrker förslaget, ehuru under uttalande att det är angeläget att man iakttar varsamhet. I flera av de nu nämnda yttrandena framhålls som önskvärt, att samtidigt som hyresregleringen avvecklas regler om besittningsskydd för hyresgäst införes i den allmänna hyreslagstiftningen. *Kommerskollegium och tjänstemännens centralorganisation* anser att införandet av besittningsskydd utgör en förutsättning för att hyresregleringen skall kunna avvecklas innan balans inträtt på hyresmarknaden. *Kommerskollegium* anför härom:

Enligt kollegii åsikt bör avgörande vikt icke fästas vid huruvida ett slopande av hyresregleringen skulle leda till att den allmänna hyresnivån flyttades ett stycke uppåt; härigenom skulle sannolikt endast en naturlig anpassning ske till kostnadsläget i övrigt. Däremot finner kollegium angeläget att säkerhet skapas för att hyresgästerna bli tillfredsställande skyddade i sin nyttjanderätt mot oberättigade uppsägningar. Någon form av besittningsskydd bör sålunda skapas lagstiftningsvägen.

Vissa remissmyndigheter anser, att avvecklingen bör kunna ske tidigare än vad kommittén föreslagit. Bland dessa märkes *länsstyrelsen i Gävleborgs län*, som framhåller att tillgängliga uppgifter om bostadsbristen icke återspeglar det verkliga förhållandet bl. a. emedan åtskilliga bostadssökande blivit dubbelredovisade. En tidigare avveckling förordas vidare av *Sveriges fastighetsägareförbund, svenska arbetsgivareföreningen, svenska byggnadsentreprenörföreningen, svenska byggnadsindustrieförbundet, Sveriges grossistförbund, Sveriges industrieförbund* och *två handelskamrar*. Dessa myndigheter framhåller bl. a. att avvecklingen bör ske efter en tidsbestämd plan, som bör utarbetas med utgångspunkt från att hela regleringssystemet skall ersättas av en fri hyresmarknad vid en given framtida tidpunkt. *Sveriges fastighetsägareförbund* åberopar här även fastighetsägareorganisationernas opinionsskapande verksamhet som ett korrektiv mot missbruk:

Kommittén har i sådant hänseende pekat på två återhållande faktorer, nämligen möjligheten att återinföra hyresregleringen, därest detta skulle befinnas nödvändigt, samt den opinionsbildande verksamhet, som kan påräknas från fastighetsägareorganisationernas sida. Förbundet vill för sin del understryka det riktiga i denna kommitténs uppfattning och samtidigt framhålla, att från förbundets och dess lokalavdelningars sida allt kommer att göras för att avvecklingen på de skilda orterna skall kunna genomföras med minsta möjliga störningar. Det finnes också anledning att peka på att erfarenheterna från Finland visa, att den avveckling, som där har skett under de senaste två åren, icke medfört några påtagliga missförhållanden till stor del tack vare de enskilda fastighetsägarnas ansvarsmedvetna hållning och

fastighetsägareorganisationernas medverkan och opinionsbildande propaganda. Förbundet är för sin del övertygat om att, därest man påbörjar avvecklingen på de mindre orterna, erfarenheterna från dessa komma att visa sig så positiva, att en slutlig avveckling kan komma att gå relativt fort.

Å andra sidan anser ett flertal remissmyndigheter att någon avveckling av hyresregleringen icke bör genomföras förrän full balans eller i det närmaste full balans råder på hyresmarknaden. Sålunda anför *hovrätten över Skåne och Blekinge*:

En avveckling under en ännu icke hävd bristsituation kan medföra stora olägenheter för enskilda. Man har härvidlag att beakta icke endast möjligheten av en avsevärd höjning av hyresnivån utan även det av hyreskontrollen oberoende behov av uppsägningsskydd som hittillsvarande erfarenheter torde ha visat föreligga och som måste antagas bestå tills tillgången på lägenheter blivit tillräcklig. Om man det oaktat vill häva regleringen före denna tidpunkt, måste starka skäl åberopas. Hyresregleringen medför otvivelaktigt nackdelar, men det hade varit önskvärt att kommittén, då den lägger dessa nackdelar i vågskålen för att väga dem mot de olägenheter som kunna följa av regleringens avveckling, hade antytt deras art och betydelse. Hovrätten finner det icke tilltalande, att — trots faran för avsevärda olägenheter för enskilda — avveckling genomföres såsom ett rent experiment.

Hovrätten uttalar vidare, att varken möjligheten att återinföra regleringen eller fastighetsägareorganisationernas opinionsbildande verksamhet utgör tillräckliga garantier. Hovrätten anför vidare, att — även om ett för normala förhållanden avpassat hyresgästskydd införes i samband med hyresregleringens avveckling — såsom en förutsättning för avvecklingen bör gälla, att jämviktsläge uppnåtts i fråga om tillgång och efterfrågan på lägenheter och att därutöver någon lägenhetsreserv finnes.

Statens hyresråd (majoriteten) menar, att stor försiktighet bör iakttagas vid bedömning av huruvida sådan grad av balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåtts, att en avveckling kan äga rum.

Statens priskontrollnämnd betonar vikten av att bestämmelserna om avveckling utformas så, att vid avvecklingen största möjliga jämvikt skall ha inträtt på hyresmarknaden, för att konkurrensen må kunna medverka till att hålla hyrespriserna nere. Nämnden anför vidare, att den icke har något att erinra mot den föreslagna regionala avvecklingen under förutsättning att tillgången på bostäder vid tidpunkten för avvecklingen är tillfredsställande, samt att, även om fullständig balans ännu ej inträtt vid avvecklingen, densamma dock bör kunna skönjas inom något år från avvecklingen.

Övriga remissmyndigheter, som anser att balans på hyresmarknaden måste föreligga, innan avveckling får ske, är *municipalnämnden i Gällivare, kommunalfullmäktige i Märsta och Vemmenhögs landskommuner, hyresnämnderna i Danderyd, Märsta, Hultsfred, Malmö första och tredje distrikt, Göteborg och Skellefteå, landsorganisationen, statstjänstemännens riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Skånes köpmannaförbund* samt *Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund*.

Härtill kommer ett flertal remissmyndigheter, som anser att en avveck-

ling icke utan olägenheter kan genomföras förrän dels balans inträtt mellan tillgång och efterfrågan på bostäder och dels ett tillfredsställande besittningsskydd för hyresgäst införts i den allmänna hyreslagen. Yttranden av sådant innehåll har avgivits av *två reservanter inom hyresrådet, stadsfullmäktige i Eslöv, Lysekil och Gävle, drätselkammaren i Uddevalla, kommunalfullmäktige i Finspångs köping och Vreta klosterns landskommun* ävensom av *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. och hyresgästernas riksförbund.*

En särskild ståndpunkt intar *bostadsstyrelsen*, som anser att regleringen icke bör avvecklas i en ort förrän en reserv av moderna hyreslägenheter har uppkommit samt att det för barnfamiljernas del är angeläget att uppsägningsskyddet består till dess knappheten på bostäder är hävd. Styrelsen utgår ifrån, att en avveckling, medan ännu knapphetsbetingade hyresstegringar är att befara, skulle medföra, att dessa hyresstegringar i första hand kommer att drabba moderna lägenheter:

Det förefaller sannolikt att på flertalet orter med tillgång på äldre omoderna lägenheter lägenhetsreserven, när en sådan uppstår, kommer att vara lokaliserad till denna del av lägenhetsbeståndet och att vid denna tidpunkt brist fortfarande kommer att föreligga på moderna lägenheter. Att en reserv av omoderna lägenheter har uppkommit utgör vid en avveckling av hyresregleringen i ett dylikt läge icke någon garanti mot knapphetsbetingade hyresstegringar på moderna lägenheter i hus, som icke är underkastade hyreskontroll i samband med statlig belåning. Vidare är det tydligt att möjligheterna att ta ut högre hyror skulle medföra, att i fortsättningen en större del av produktionen genom att finansieras utan statliga lån undandrog hyreskontrollen.

Anmärkas må också, att några remissmyndigheter avstyrkt en avveckling i nuvarande läge utan att härvid komma in på de förut angivna principfrågorna. Dessa remissmyndigheter är *stadsfullmäktige i Solna, Vaxholm, Linköping, Malmö och Kiruna, Ödeshögs municipalfullmäktige, kommunalfullmäktige i Bjuvs köping samt kommunalfullmäktige i Munkedals och Hofors' landskommuner.*

Kommitténs förslag att avvecklingen skall administreras av en särskild nämnd har mött gensaga i vissa yttranden. Sälunda anser *hyresgästernas riksförbund*, att man här med fördel kan tillämpa samma ordning, som för närvarande användes då det gäller att införa hyresreglering i en förut icke hyresreglerad ort. Även *municipalnämnden i Gällivare, hyresnämnden i Kristianstad* och *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* anser en särskild nämnd obehövlig. Från flera håll föreslås, att avvecklingen skall skötas av statens hyresråd. Yttranden i sådan riktning har avgivits av *hyresrådet (majoriteteten), bostadsstyrelsen, socialstyrelsen, priskontrollnämnden, länsstyrelsen i Norrbottens län, stadsfullmäktige i Vaxholm, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. samt hyresnämnderna i Märsta, Hedemora och Vaxholm. Länsstyrelsen i Östergötlands län* föreslår, att uppgiften skall ankomma på bostadsstyrelsen eller hyresrådet.

Länsstyrelsen i Malmöhus län föreslår åter, att bostadsstyrelsen skall handha avvecklingen. Även andra förslag har framförts.

Flera remissmyndigheter framhåller, att kommunerna bör få stort inflytande, när det gäller att avgöra om hyresregleringen skall upphävas. Yttranden i sådan riktning har avgivits av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, hyresgästernas riksförbund och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag. Svenska stadsförbundet och hyresnämnden i Hedemora hävdar, att en avveckling ej bör ske utan de kommunala myndigheternas medgivande.

Kommitténs förslag att upphäva regleringen av hyror beträffande vissa statsbelånade hus har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, två reservanter i statens hyresråd, kommerskollegium, byggnadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Göteborgs och Bohus samt Gävleborgs län, stadsfullmäktige i Göteborg, Lysekil, Gävle och Kiruna, kommunalfullmäktige i Danderyds köping, Kalix' municipalfullmäktige, fjorton hyresnämnder, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, Sveriges advokatsamfund, samtliga handelskamrar, tjänstemännens centralorganisation, svenska arbetsgivareföreningen, svenska byggnadsentreprenörföreningen, Sveriges grossistförbund samt Sveriges industriförbund. I flera av dessa yttranden understrykes särskilt de fördelar förslaget medför i administrativt hänseende genom att hyresnämndernas arbetsbörda lättas.

Även Sveriges fastighetsägareförbund tillstyrker men förordar, att husen skall vara undantagna från hyresregleringen även sedan lånen inlösts. Samma inställning har Stockholms handelskammare.

Ett stort antal remissmyndigheter tillstyrker förslaget allenast under förutsättning, att de långivande myndigheterna eller annan myndighet får befogenhet att kontrollera fastighetsägarens fördelning av totalhyran på de olika lägenheterna. Yttranden i sådan riktning har avgivits av statens hyresråd (majoriteten), socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens priskontrollnämnd, överståthållarämbetet, kommunalfullmäktige i Finspång och Vreta kloster, fem hyresnämnder, svenska stadsförbundet, svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, landsorganisationen samt Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund. Remissmyndigheterna grundar sitt ställningstagande på farhågor för att hyresvärdarna skall missbruka befogenheten att själv fördela maximihyran på de olika lägenheterna. Sålunda framhåller statens hyresråd, att hyresvärderna kan ordna det så att han bor hyresfritt själv och därjämte gynnar vissa hyresgäster på de andras bekostnad. Särskilt i mindre hus kan olägenheterna härav bli betydande.

Flertalet av de nu angivna remissmyndigheterna föreslår att det skall ankomma på bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd att uppdelas hyresbeloppet på de olika lägenheterna. I några yttranden föreslås dock, att hyresgäst, som är missnöjd med hyresvärdens fördelning av hyran, skall få vända sig till hyresnämnd för att få hyrans skälighet prövad. Förslag i sådan

riktning framföres av *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, hyresnämnden i Göteborg* samt — i andra hand — av *socialstyrelsen*. Även *bostadsstyrelsen* framför ett liknande förslag. Styrelsen hävdar, att ett överflyttande av fördelningssuppgiften på bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd icke skulle medföra någon administrativ förenkling:

Motivet för kommitténs förslag är att ifrågavarande hus oberoende av hyresregleringen är föremål för hyreskontroll i samband med den statliga belåningen. Hittills har det dock i realiteten icke varit fråga om någon dubbel hyreskontroll, när hyresregleringsmyndigheternas och de långivande organens verksamhet har varit samordnad. Avvecklingen av hyreskontrollen enligt hyresregleringslagen skulle i stort sett endast innebära att arbetsuppgifter överflyttades från hyresnämnderna och hyresrådet till förmedlingsorganen, länsbostadsnämnderna och bostadsstyrelsen. Totalt sett torde någon nämnvärd administrativ förenkling ej erhållas. För de bostadspolitiska organen skulle en sådan överflyttning innebära att arbetsuppgifterna vidgades, vilket skulle medföra ökat personalbehov. Härtill kommer emellertid, att de nya uppgifterna i viss mån skulle bli helt väsensskilda i förhållande till dem som nu åvilar bostadsmyndigheterna.

Styrelsen anser, att den enskilde hyresgästen bör kunna dra en hyresfördelning under offentlig myndighets prövning men att de långivande organen icke i en bristsituation är lämpade att handha denna prövning:

Sakfrågan i sådana klagomål skiljer sig icke avsevärt från sakfrågan i tvister enligt hyresregleringslagen, och handläggningen av dem bör icke överflyttas från hyresnämnderna till de långivande organen, vilka icke har någon för deras handläggning lämplig organisation. Enligt kommitténs förslag skall hyresnämnderna beträffande de statligt belånade husen handlägga frågor i samband med uppsägningsskyddet även sedan hyreskontrollen enligt hyresregleringslagen är avskaffad beträffande dessa hus. Styrelsen föreslår att deras befogenheter utvidgas till att upptaga klagomål av hyresgäst om maximihyrans fördelning på husets lägenheter och om ersättning för uppvärmning av lägenheterna och deras förseende med varmvatten.

Overståthållarämbetet, stadsfullmäktige i Stockholm samt *svenska riksbbyggen* anser, att hyresvärden bör äga fördela hyressumman själv men att han därvid bör ha att följa de normer, som fastställts av bostadsstyrelsen.

Kommitténs förslag i denna del avstyrkes av *hovrätten över Skåne och Blekinge, länsstyrelserna i Malmöhus och Norrbottens län, stadsfullmäktige i Malmö, Linköping, Eslöv, Vaxholm och Bollnäs, drätselkammaren i Luleå, sex hyresnämnder* samt *hyresgästernas riksförbund*. Dessa myndigheter grundar i allmänhet sitt ställningstagande på att en avveckling av hyresregleringen icke kan genomföras med mindre man uppdrar åt bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd att bestämma hyran för varje särskild lägenhet samt att en sådan åtgärd icke kommer att medföra någon administrativ förenkling. Sålunda anför *länsstyrelsen i Malmöhus län*:

Nuvarande ordning har fungerat utan olägenheter. Kommitténs förslag innebär en centralisering av detaljkontrollen till bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna. En centralisering medför emellertid lätt en tyngre administreringsapparat med därav föranledd ökad väntetid. När hyresregleringen dessutom är avsedd att återinföras, om statslånen inlöses före den

tidpunkt, då regleringen slutligt avvecklats, synes orsak så mycket mindre föreligga att ändra den hittillsvarande ordningen.

Länsstyrelsen i Norrbottens län framför därjämte vissa andra synpunkter:

Enligt låneförfattningarna medför visserligen ett överskridande av det av låneorganet bestämda högsta hyresbeloppet, att lånen kan sägas upp. Enligt den nuvarande ordningen drabbas emellertid den, som överträder den av hyresnämnden fastställda grundhyran, jämväl av straffansvar. Vid ett undantagande av de statsbelånade fastigheterna från regleringen komme straffsanktionen att bortfalla. Även av detta skäl bör man enligt länsstyrelsens mening icke undantaga dessa fastigheter från hyreskontrollen.

I fråga om vissa detaljer må anmärkas, att *bostadsstyrelsen* anser att statligt belånade en- och tvåfamiljshus kan undantas från hyreskontrollen samt likaledes hus, som förvaltas av staten. Även *statens hyresråd* vill undanta statsbelånade en- och tvåfamiljshus. *Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* hävdar, att från kontrollen bör undantas hus belånade hos kommun eller landsting, om långgivaren kontrollerar hyressättningen.

Tanken att avveckla hyresregleringen helt beträffande sådana hyreshus, som färdigställts efter lagändringens ikraftträdande och som finansierats utan statliga lån, s. k. fria hus, har godtagits av *Svea hovrätt, tre reservanter i statens hyresråd, länsstyrelsen i Malmöhus län, stadsfullmäktige i Stockholm och Kiruna, sju hyresnämnder, svenska arbetsgivareföreningen, svenska byggnadsentreprenörföreningen, svenska byggnadsindustriförbundet, Sveriges grossistförbund, Sveriges industriförbund, Stockholms handelskammare, Skånes handelskammare, handelskammaren i Gävle, Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare, Sveriges fastighetsägareförbund och Sveriges advokatsamfund*. I de yttranden, som avgivits av dessa remissmyndigheter, framhålles att avvecklingen skulle stimulera enskilt kapital att deltaga i en ökad bostadsproduktion samt leda till ökat experimentbyggande, nya byggnadsmetoder och andra rationaliseringsåtgärder. Från flera håll framhålles därjämte, att man icke behöver befara någon nämnvärd hyreshöjning, eftersom hyrorerna redan nu ligger högt i dessa hus på grund av frånvaron av statliga subventioner.

Även *överståthållarämbetet* tillstyrker förslaget, dock under förutsättning, att kommitténs förslag om upphävande av regleringen beträffande uthyrningslokaler helt genomföres. Ämbetet anför härom:

Det framstår som mindre konsekvent att, om kommitténs förslag beträffande uthyrningslokalerna i övrigt icke följes, likväl ställa sådana lokaler i de fria husen utanför hyresregleringen; risken för en förhållandevis kraftig höjning av hyresnivån torde vara mest påtaglig beträffande dessa lokaler. Då enligt överståthållarämbetets mening samtliga lägenheter i de fria husen bör behandlas lika, synes konsekvensen av en avvikelse från kommittéförslaget beträffande uthyrningslokalerna bli, att de nytillkommande fria husen alltjämt skall vara underkastade hyresregleringen.

Hovrätten för Västra Sverige, kommerskollegium, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län samt två hyresnämnder kan tillstyrka förslaget allenast om hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd får stå kvar. Statens priskontrollnämnd (majoriteten) och två hyresnämnder godtar förslaget med tvekan.

Förslaget avstyrkes av ett stort antal remissmyndigheter, nämligen hovrätten över Skåne och Blekinge, statens hyresråd (majoriteten), socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, reservanter inom statens priskontrollnämnd, länsstyrelserna i Stockholms och Norrbottens län, stadsfullmäktige i Solna, Vaxholm, Malmö, Eslöv, Göteborg, Lysekil, Gävle och Bollnäs, drätselkammaren i Luleå, kommunalfullmäktige i Hofors, femton hyresnämnder, svenska stadsförbundet, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, landsorganisationen, tjänstemännens centralorganisation, statstjänstemännens riksförbund och Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund.

Ur dessa yttranden må här återgivas följande.

Statens hyresråd (majoriteten) uttalar, att man måste räkna med att, om kommitténs förslag genomföres, hyrorna i dessa hus kommer upp i en väsentligt högre nivå än den som skulle uppkomma, därest regleringen avvecklas i sin helhet i orten, samt att detta skulle medföra sociala olägenheter för hyresgästerna. Hyresrådet framhåller vidare, att till grund för hyressättningen i nybyggda hus för närvarande lägges den faktiska anskaffningskostnaden, i den mån denna icke visas vara oskäligt hög, och beräknade årliga utgifter för fastigheten, samt att kommittén icke visat, att denna hyressättning nämnvärt hämmar nyproduktionen och experimentbyggande.

Även socialstyrelsen framhåller riskerna för en hyresstegring till en nivå som skulle komma att ligga högre än den som skulle bli följd av en regional avveckling i orten. Styrelsen uttalar vidare, att också bortfallet av uppsägningsskyddet inger betänkligheter och att försiktigheten bjuder att man i vart fall i dagens läge avstår från att genomföra kommitténs förslag på denna punkt.

Uppfattningen att uppsägningsskyddet icke bör borttagas delas av stadsfullmäktige i Solna, Malmö och Lysekil, åtta hyresnämnder, hyresgästernas riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, statstjänstemännens riksförbund samt tjänstemännens centralorganisation.

Bostadsstyrelsen tillbakavisar kommitténs uppfattning, att de s. k. fria husen icke kommer att utgöra någon större andel av nyproduktionen. Styrelsen framhåller, att denna andel år 1954 visserligen endast uppgick till 5 procent men att en lättnad i kreditmarknadsläget och en fortsatt minskning av statens generella subvention torde medföra, att andelen kommer att öka, om de fria husen undantages från hyresregleringen. Enligt styrelsens mening har kommittén vidare undervärderat riskerna för att hyresnivån kommer att bli hög i de fria husen. Slutligen påpekar styrelsen, att förslaget

om besittningsskydd för hyresgäst icke ger styrelsen anledning att modifiera sitt ställningstagande.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. anser att genom den föreslagna avvecklingen nyproduktionen av fria hus kommer att öka, att saneringen av städernas centrala delar kan komma att bli ett spekulativt område samt att detta i sin tur kan medföra en stark press på hyrorna i äldre centralt belägna hus och leda till stigande tomtvärden med därav följande svårighet att genomföra en fullständig förnyelse av samhällenas centrala delar. Förbundet delar ej heller kommitténs uppfattning att uppsägningsskyddet med hänsyn till urvalet av företagare kan slopas. Förbundet betvivlar slutligen, att den enskilde byggherren ger sig in på något mer eller mindre riskfyllt experimentbyggande på grund av att han under en viss tid kan ta ut en marknads- och konjunkturbetonad hyra.

Förslaget att upphäva hyresregleringen för affärslokaler och andra lägenheter, som är eller blir upplåtna för annat ändamål än bostad, tillstyrkes av *två reservanter i statens hyresråd, kommerskollegium, en reservant inom byggnadsstyrelsen, statens priskontrollnämnd (majoriteten), luftfartsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus samt Gävleborgs län, sex hyresnämnder, svenska arbetsgivareföreningen, svenska byggnadsentreprenörföreningen, svenska byggnadsindustrieförbundet, Sveriges grossistförbund, Sveriges industrieförbund, samtliga handelskamrar, Sveriges fastighetsägareförbund, svenska byggnadsindustrieförbundet, kooperativa förbundet, bilverkstädernas riksförbund, Sveriges tandläkareförbund och svenska företagares riksförbund.* Remissmyndigheterna framhåller härvid, att hyresregleringen i fråga om affärslokaler medfört en otillfredsställande bundenhet, som förhindrar rationalisering av affärsdriften och förorsakar en oekonomisk splittring av verksamheten i skilda lokaler och orter. Från flera håll betonas därjämte, att efterfrågan på lokaler med goda lägen alltid kommer att överstiga tillgången och att övergångssvårigheter kommer att uppstå även vid en framtida total avveckling. Vidare påpekas, att skydd mot obilliga uppsägningar finnes genom bestämmelserna i 38—40 §§ allmänna hyreslagen.

Sveriges fastighetsägareförbund tillägger, att den opinionsbildande verksamhet, som kan påräknas från fastighetsägarna och deras organisationer, kommer att verka tillbakahållande på såväl uppsägningarna som hyreshöjningarna. Förbundet uttalar vidare, att förbundet vid överläggningar med företrädare för näringslivet framlagt vissa förslag, som borde innebära en betydande garanti för lokalinnehavarnas del:

Därvid har förbundet erbjudit sig att såväl genom rekommendationer till landets fastighetsägare som genom tillsättandet av särskilda medlingsnämnder å respektive orter verka för återhållsamhet beträffande hyreshöjningar och uppsägningar.

Några av de nu nämnda remissmyndigheterna förutsätter vid sitt ställningstagande att lokalinnehavarna tillförsäkras besittningsskydd. Så är fal-

let med *kommerskollegium*, *statens priskontrollnämnd*, *överståthållarämbetet* och *Sveriges tandläkareförbund*.

Ett antal remissmyndigheter — *Svea hovrätt*, *statens hyresråd* (majoritet), *bostadsstyrelsen*, *fyra hyresnämnder* och *Sveriges advokatsamfund* — motsätter sig att regleringen helt avvecklas för lokalernas del men förordar att regleringen lättas genom att lokalerna överföres till den lindrigare formen av hyresreglering enligt 6 § hyresregleringslagen. Hyresrådet framhåller härvid, att den nuvarande hyreskontrollen medför en skillnad i hyresnivåer beträffande äldre och nybyggda hus, som knappast kan motiveras av lagens syfte att motverka inflation och andra olägenheter av social och ekonomisk art. Hyresrådet finner emellertid, att uppsägningsskyddet icke nu kan undvaras för lokalerna och att detsamma måste förknippas med något slag av hyreskontroll.

Bostadsstyrelsen uttalar, att vissa skäl kan anföras för en avveckling, att å andra sidan en sådan sannolikt leder till orimliga hyresstegringar, som via förhöjda markvärden försvårar en rationell förnyelse av gammal centrumbebyggelse samt att man ej heller kan bortse från de sociala konsekvenserna. Styrelsen anser dock att en viss anpassning av lokalhyrorna uppåt är motiverad.

Sveriges advokatsamfund menar att garage, upplagsplatser, kioskplatser, bensinstationer och liknande helt kan undantas från hyresregleringen.

Några remissmyndigheter ställer sig tvekan.

Sålunda ifrågasätter *hovrätten för Västra Sverige*, om de skäl kommittén anfört är tillräckligt vägande. Frågan synes emellertid kunna komma i ett annat läge, därest den föreslagna lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal skulle vinna tillämpning inom snar framtid.

Socialstyrelsen anför, att de av kommittén åberopade skälen otvivelaktigt har stor tyngd, men att styrelsen likväl ställer sig synnerligen tveksam till möjligheterna för närvarande att genomföra den föreslagna avvecklingen.

Stadsfullmäktige i Lysekil ifrågasätter, om tiden är lämplig för ett upphävande av regleringen beträffande lokaler. *Stadsfullmäktige i Kiruna* vill ej motsätta sig förslaget. *Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* avstyrker en avveckling beträffande lokaler, som färdigstälts 1945 eller tidigare.

Ett stort antal remissmyndigheter avstyrker helt kommitténs förslag i denna del. Dessa är *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *två reservanter i statens hyresråd*, *en reservant i statens priskontrollnämnd*, *länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus och Norrbottens län*, *stadsfullmäktige i Stockholm. Solna, Vaxholm, Malmö, Eslöv, Göteborg, Gävle, Bollnäs och Kiruna*, *drättselkamrarna i Uddevalla och Luleå*, *kommunalfullmäktige i Ovanåker*, *femton hyresnämnder*, *svenska stadsförbundet*, *hyresgästernas riksförbund*, *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*, *Sveriges köpmannaförbund*, *Sveriges hantverks- och småindustriorganisation*, *Skånes köpmannaförbund*, *landsorganisationen*, *tjänstemännens centralorganisation*, *Sveriges akademikers centralorganisation*, *statstjänstemännens riksförbund*, *motormännens riks-*

förbund, Sveriges radiohandlares riksförbund, Sveriges speceri- och lant-handlareförbund, Sveriges konditor-förening, tobakshandlarnas riksförbund, Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund samt konstnärernas riksorganisation. I flera av dessa remissyttranden uttalas farhågor för att en avveckling i en bristsituation enbart beträffande lokaler kommer att medföra avsevärda hyreshöjningar genom att fastighetsägarna söker kompensera sig för de i deras mening alltför låga bostadshyrorna. Från många håll betonas också, att uppsägningsskyddet ej kan undvaras. Vidare framhålles, att avvecklingen särskilt hårt skulle drabba mindre företag och hantverkare. Kommitténs uppfattning, att övergångssvårigheterna icke kommer att bli mindre längre fram, bestrides också i flera yttranden.

Ur remissyttrandena må härjämte återgivas följande.

Länsstyrelsen i Norrbottens län anför, i anledning av kommitténs uttalande att hyresregleringen berett innehavarna av de bästa lokalerna av rörelsen oberoende vinster, att en avveckling av regleringen endast skulle överföra vinsterna på fastighetsägarna och alltså icke lösa problemet. *Landsorganisationen* understryker att avvecklingen ger upphov till markvärdestegringar, som tillfaller fastighetsägarna, och uttalar att man i vart fall först bör ge lagregler om dispositionen av dessa värdestegringar, innan hyresregleringen avvecklas.

Sveriges speceri- och lanthandlareförbund påpekar att, så länge en allmän brist på affärs- och lagerlokaler föreligger, det kan vara omöjligt för vederbörande att i samband med en uppsägning skaffa sig en annan lokal med ett mindre centralt men dock för rörelsens fortbestånd godtagbart läge.

Motormännens riksförbund uttalar i fråga om garage bl. a., att flera av de skäl kommittén anfört till stöd för en avveckling icke kan tillämpas å garage. *Sälunda*, anför förbundet, är kommitténs uppfattning att »hyresstoppet och uppsägningsskyddet berett innehavarna av de bästa lokalerna av rörelsen oberoende vinster» eller att »efterfrågan på lokaler med goda affärslägen alltid kommer att överstiga tillgången» knappast giltig för garage. *Konstnärernas riksorganisation* hävdar en liknande uppfattning beträffande konstnärsateljéer.

Den föreslagna avvecklingen av hyresregleringen beträffande möb-
r a d e r u m har tillstyrkts av *Svea hovrätt*, *hovrätten för Västra Sverige*, *statens hyresråd* (majoritet), *socialstyrelsen*, *kommerskollegium*, *överståthållarämbetet*, *länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus* samt *Göteborgs och Bohus län*, *stadsfullmäktige i Stockholm* och *Lysekil*, *drätselkammaren i Luleå*, *Stockholms handelskammare*, *handelskammaren i Gävle*, *femton hyresnämnder*, *svenska arbetsgivareföreningen*, *svenska byggnadsentreprenörföreningen*, *svenska byggnadsindustrieförbundet*, *Sveriges grossistförbund*, *Sveriges industrieförbund*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.*, *Sveriges hantverks- och småindustriorganisation*, *statstjänstemännens riksförbund* och *Sveriges*

advokatsamfund. Ett stort antal av dessa remissmyndigheter motiverar sitt ställningstagande med att den hittillsvarande regleringen verkat hämmande på utbudet av möblerade rum och att det är önskvärt att uthyrningsviljan stimuleras. En annan synpunkt som framföres är att ett ökat utbud av möblerade rum kan väntas medföra, att konkurrensen om de små familjelägenheterna minskar. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* ifrågasätter dock, om icke regleringen alltjämt bör gälla i vissa orter, exempelvis i universitetsstäderna.

Förslaget har avstyrkts av *hovrätten över Skåne och Blekinge, tre reservanter i statens hyresråd, bostadsstyrelsen, statens priskontrollnämnd, länsstyrelsen i Norrbottens län, stadsfullmäktige i Vaxholm, Malmö, Göteborg, Gävle, Bollnäs och Kiruna, kommunalfullmäktige i Hofors, nio hyresnämnder, svenska stadsförbundet, hyresgästernas riksförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, landsorganisationen, tjänstemännens centralorganisation och Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund.*

Av dessa remissmyndigheter gör *länsstyrelsen i Norrbottens län, hyresgästernas riksförbund, stadsfullmäktige i Malmö och Gävle* gällande, att hyresregleringen icke i någon märkbar mån verkat hämmande på uthyrningsviljan. Länsstyrelsen i Norrbottens län påpekar sålunda, att målen hos hyresnämnderna om nedsättning av hyra för möblerade rum varit mycket få, att det är uppenbart, att hyrorna med hänsyn till bostadsbristen undergått en ofta betydande höjning, som icke helt kan motiveras av ökade omkostnader, samt att en avveckling icke torde komma att medföra något nämnvärt tillskott av möblerade rum.

Landsorganisationen påpekar, att hyresnämnderna i vad gäller uppsägningsskyddet tillämpar en för hyresvärden liberal praxis, som icke torde hämma uthyrningsviljan. Organisationen ifrågasätter, om icke en avveckling i vissa fall kan medföra ett minskat utbud, och anför som exempel härpå, att genom hyreshöjningen hyresinkomsten av ett mindre antal uthyrda rum blir tillräcklig för uthyraren och att denne då föredrar att behålla flera rum för egen räkning. Vidare uttalar landsorganisationen att, även om det är riktigt att hyreskontrollen nu är av begränsad omfattning med hänsyn till att hyresnämnderna endast sällan får tillfälle att bedöma hyrornas skälighet, man dock bör räkna med att hyreskontrollen haft en viss allmänt återhållande effekt på hyressättningen, och att en avveckling därför skulle medföra hyreshöjningar. Liknande synpunkter framföres från flera andra håll.

Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund framhåller, att det icke är rimligt att en hyresgäst, som för sin egen hyra åtnjuter hyresregleringslagens skydd, skall i andra hand kunna hyra ut en del av lägenheten till vilket belopp som helst.

Två reservanter inom statens hyresråd ävensom *hyresgästernas riksförbund* påpekar, att frågan berör en stor grupp av ensamstående — framför allt ungdomar — som på grund av bostadsbristen icke kan få egen lägenhet utan är hänvisade till de möblerade rummen. Det är icke rimligt att beröva dem det skydd, som hyresregleringslagen nu bjuder dem. Liknande syn-

punkter framföres av *landsorganisationen* och *Sveriges socialdemokratiska kvinnoförbund*.

De av kommittén föreslagna övergångsbestämmelserna i anledning av hyresregleringens avveckling har i allmänhet lämnats utan erinran av remissmyndigheterna.

Hovrätten över Skåne och Blekinge anser att, om hyresavtal gäller för längre tid, exempelvis mer än ett år efter avvecklingens genomförande, avtalet bör kunna uppsägas inom viss tid efter avvecklingen för reglering av hyresvillkoren. En sådan reglering bör dock endast få avse att återinföra avtalsbestämmelser, som satts ur kraft genom beslut av hyresnämnd eller statens hyresråd.

Statens hyresråd föreslår kompletterande bestämmelser i fråga om generell hyreshöjning och förlängning av hyresförhållande jämlikt 7 och 8 §§ hyresregleringslagen. Hyresrådet anför:

Enligt kommitténs förslag skall närmast efter avvecklingens ikraftträdande utgå samma hyra — däri inräknat generell hyreshöjning — som erlades vid tiden för avvecklingen. Det förutsattes, att den regionala avvecklingen skall anknytas till tiden för hyresregleringens förlängning och således, enligt hittills tillämpad ordning vid förlängningsbesluten, äga rum den 1 oktober. Med den föreslagna regeln om att samma generella hyreshöjning som gällde före avvecklingen skall utgå jämväl därefter kan hyresvärden icke tillgodogöra sig en för jämförliga hyresreglerade orter eventuellt beslutad höjning av den generella hyreshöjningens belopp. Enligt hyresrådets mening bör, därest avtal om generell hyreshöjning träffas för tiden närmast före avvecklingen, generell hyreshöjning för tiden närmast därefter utgå med belopp som för sådan tid medgivits för orter i den grupp till vilken orten senast varit hänförlig.

Verkan av en ogiltigförklaring av uppsägning torde vara att hyresförhållandet förlänges på oförändrade villkor från den dag till vilken uppsägning skett. Om ett hyresavtal löper per den 1 juli med föreskrift om ett års förlängning vid utebliven uppsägning och en uppsägning till den 1 juli ett år ogiltigförklaras av hyresnämnd, innebär detta att hyresavtalet löper till den 1 juli påföljande år på enahanda villkor. Enligt kommitténs mening synes detta vara förhållandet även om hyresregleringen skulle upphävas med giltighet från den 30 september det första året. Därest hyresnämnden i stället för att ogiltigförklara uppsägningen skulle förlänga hyresförhållandet till den 1 januari med den ändringen i de avtalade hyresvillkoren att hyresförhållandet vid utebliven uppsägning skall vara förlängt allenast sex månader varje gång, synes anledning saknas att behandla det genom hyresnämndens beslut tillskapade avtalet annorlunda. Det torde med andra ord böra gälla till den 1 januari enligt av hyresnämnden bestämda villkor, oavsett om lagen upphäves med giltighet från den 30 september. På samma sätt synes ett förlängningsbeslut enligt 8 § böra gälla enligt sitt innehåll även efter regleringens upphörande.

Med hänsyn till det anförda vill hyresrådet — i likhet med vad kommittén föreslagit beträffande beslut om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § — föreslå att i övergångsbestämmelserna införes ett särskilt stadgande där om att beslut, varigenom hyresförhållande förlängts jämlikt 7 eller 8 §, skall lända till efterrättelse även efter den dag då regleringen upphävts.

Läget på bostadsmarknaden

En undersökning rörande läget på bostadsmarknaden i början av innevarande år pågår inom bostadsstyrelsen. Uppgifter har för ändamålet infordrats från omkring 300 kommuner. I skrivelse den 29 februari 1956 har styrelsen lämnat en preliminär redovisning av de uppgifter som inkommit från 101 av de tillfrågade kommunerna. Till jämförelse har medtagits motsvarande uppgifter från samma kommuner rörande läget i början av år 1955.

Antalet registrerade bostadssökande, bosatta i den kommun där de efterfrågade lägenhet, utgjorde i början av år 1956 i de 101 kommunerna 97 671. I denna summa har icke inräknats 3 338 sökande, som visserligen själva bodde i kommunen men hade familjen boende i annan ort. Motsvarande siffror utgjorde i början av år 1955 87 197 respektive 3 360. Av de 97 671 (87 197) bostadssökandena saknade 36 287 (33 661) egen lägenhet. Av dem hade 9 177 (8 713) barn under sexton år. Antalet personer, som var bosatta i annan kommun än den där de sökte bostad, uppgick i början av år 1956 till 19 600 mot 16 647 vid motsvarande tidpunkt år 1955.

Siffrorna visar alltså, att antalet registrerade bostadssökande ökat under år 1955. Ökningen är i stort sett genomgående. För en grupp om 15 städer med 20 000—30 000 invånare är dock antalet bostadssökande utan egen lägenhet i det närmaste oförändrat. De redovisade uppgifterna omfattar icke städerna Stockholm och Göteborg. Enligt vad bostadsstyrelsen meddelat synes emellertid, såvitt man för närvarande kan bedöma, även där antalet bostadssökande utan egen lägenhet ha ökat.

Bostadsstyrelsen framhåller, att de nu återgivna siffrorna måste bedömas med försiktighet. På grund av brister i redovisningen ger de icke en tillfredsställande bild av bostadsbristens omfattning. Det måste förmodas, att bland de redovisade bostadssökandena ingår ett stort antal personer, som icke borde kvarstå som sökande. Vidare bör en antagligen betydande reduktion göras med hänsyn till att redovisningen även medtar sökande, som önskar lägenhet först om någon tid. Å andra sidan kan det finnas bostadssökande, som icke blivit registrerade.

Departementschefen

Lagstiftningen om hyresreglering tillkom och har upprätthållits för att mildra verkningarna av den brist på bostäder och andra lägenheter, som rått i vårt land alltsedan början av 1940-talet. Regleringen har alltså en klar kristidskaraktär. Det ligger i sakens natur att en sådan lagstiftning icke bör behållas i vidare omfattning eller under längre tid än som är nödvändigt. Någon meningsskiljaktighet torde icke heller råda om att hyresregleringen bör avvecklas så snart omständigheterna det medger.

När en avveckling skall göras, även om detta blott sker i begränsad ut-

sträckning, måste vissa lagtekniska problem vara lösta. Hyresregleringen är nämligen så konstruerad, att den icke utan komplikationer kan övergå i en oreglerad marknad. Sålunda ingriper regleringen på olika sätt i avtalsförhållandena, och det är icke klart vilka avtalsbestämmelser som skulle bli tillämpliga, om regleringen utan vidare upphör. Det behövs därför övergångsbestämmelser, i första hand rörande hyrans storlek och hyrestidens längd. Under hyresregleringens giltighetstid har vidare den uppfattningen vuxit sig stark i vida kretsar, att hyresgäst även under normala tider bör åtnjuta skydd mot obefogade uppsägningar från hyresvärdens sida. Som jag kommer att utveckla i det följande, bereder den allmänna hyreslagen icke hyresgästen ett tillfredsställande skydd i hans besittning till den förhyrda lägenheten. Hyresregleringen torde därför icke kunna avvecklas förrän en reform genomförts på denna punkt.

I båda de nämnda frågorna föreligger numera utarbetade förslag. Hyresregleringskommittén har sålunda i sitt slutbetänkande upptagit spörsmålet om övergångsbestämmelser i anledning av hyresregleringens avveckling och i den förut omtalade departementspromemorian har framlagts förslag till en lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst. Förslagen har därefter överarbetats inom justitiedepartementet och torde nu böra föranleda lagstiftning. Jag återkommer i det följande till dessa frågor.

De lagtekniska hinder, som hittills mött mot en avveckling av hyresregleringen, torde alltså nu kunna överkommas. Fråga är då, om och i vad mån läget på bostadsmarknaden medger att regleringen häves. Av den i det föregående återgivna preliminära redovisningen av läget på bostadsmarknaden i början av innevarande år synes framgå att bostadsbristen icke visat tendens att lätta. I flertalet större och medelstora orter föreligger alltså ett betydande underskott på bostadslägenheter. Å andra sidan vore det förhastat att draga den slutsatsen av materialet, att läget skulle omöjliggöra en avveckling även i begränsad utsträckning. Det är med hänsyn till vad som framkommit visserligen uppenbart, att hyresregleringen icke nu kan avvecklas i sin helhet. Men det bör vara möjligt att påbörja en successiv avveckling av regleringen redan under innevarande år. I viss omfattning torde den nämligen kunna undvaras, och det är som jag framhållit angeläget att regleringen icke upprätthålles i vidare mån än som kan anses påkallat. Det är också i och för sig lämpligt att gå fram i etapper, när det gäller att avveckla en lagstiftning av så djupt ingripande betydelse för samhällslivet som hyresregleringen. Under avvecklingens gång kommer erfarenheter att vinnas, som bör kunna bli till nytta vid det fortsatta arbetet.

Jag vill alltså förorda att hyresregleringslagstiftningen — vilken förutom hyresregleringslagen omfattar bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. — nu i princip förlänges för ytterligare ett år samt att därjämte sådana lagändringar genomföres att en successiv avveckling av hyresregleringen kan påbörjas.

Hyresregleringskommittén har förordat att avvecklingen skall genomföras på två sätt, dels regionalt genom att lagen bringas att helt upphöra för särskilda orter eller delar av orter och dels i form av kategorimässig avveckling d. v. s. en avveckling som i alla hyresreglerade orter berör särskilda slag av lägenheter.

Starka skäl talar för en regional avveckling. Redan nu torde det finnas orter, som omfattas av hyresregleringen men där denna bör kunna upphävas utan olägenhet. För framtiden har man också att räkna med att förutsättningarna för en avveckling kommer att inträda vid skilda tidpunkter i olika orter. Jag vill därför tillstyrka förslaget om regional avveckling.

Vad angår förutsättningarna för att beslut skall kunna meddelas om avveckling av hyresregleringen i viss ort eller del av ort, är det självfallet att lagstiftningen icke bör bringas att upphöra så länge i orten råder en påtaglig bostadsbrist. Å andra sidan skulle det föra för långt att kräva, att full balans inträtt mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden. Frågan om vid vilken tidpunkt en avveckling lämpligen kan genomföras torde få bedömas från fall till fall under beaktande av den sannolika framtida utvecklingen på bostadsmarknaden i orten. Det bör framhållas, att de regler, som i det följande kommer att förordas om besittningsskydd för hyresgäst, bereder flertalet hyresgäster ett värn, som är i viss mån likvärdigt med uppsägningskyddet enligt hyresregleringslagen. Å andra sidan har bestämmelserna icke till ändamål att reglera hyresnivån i orten. De kan alltså icke ersätta hyresregleringen i en påtaglig bristsituation. Med hänsyn härtill bör också, såsom hyresregleringskommittén förordat, hyresregleringen kunna återinföras, om det skulle visa sig att avvecklingen för med sig stora hyresstegringar.

Såsom kommittén föreslagit torde beslut om regional avveckling böra meddelas av Kungl. Maj:t. Att för beredning av ärendena inrätta en särskild nämnd synes icke erforderligt. Uppgiften torde i stället böra ankomma på hyresrådet, som enligt meddelad instruktion redan nu har att med uppmärksamhet följa utvecklingen av bostadsmarknaden och hyresläget i riket samt göra framställningar om sådana åtgärder, som finnes ägnade att främja en önskvärd utveckling på dessa områden. Vid prövning av fråga om regional avveckling bör självfallet hänsyn tagas till vederbörande kommunala myndighets bedömning av förhållandena på ortens bostadsmarknad. Tillfälle bör därför alltid beredas kommunen att yttra sig i frågan.

Vid sidan av den regionala avvecklingen kan man överväga även en kategorimässig sådan d. v. s. att helt eller delvis upphäva hyresregleringen beträffande särskilda slag av lägenheter i orter, där regleringen i övrigt står kvar. Kommittén har förordat en jämförelsevis omfattande dylik avveckling. Såsom framgår av det förut anförda skulle den kategorimässiga avvecklingen enligt kommitténs förslag avse lägenheter i vissa statsbelånade hus och i sådana nytillkommande hus som finansierats utan statliga lån, vidare affärslokaler och andra lägenheter, som är eller blir upplåtna för annat ändamål än bostad, samt slutligen möblerade enkelrum. Förslaget har föran-

lett delade meningar bland remissmyndigheterna. I vad angår lägenheter i nytillkommande icke statsbelånade hus samt affärslokaler och andra lägenheter, som ej är avsedda till bostad, har flertalet remissmyndigheter motsatt sig en avveckling. Också tanken att upphäva hyresregleringen för möblerade enkelrum har mött gensaga hos ett stort antal myndigheter.

Jag delar remissmyndigheternas tvekan inför lämpligheten att nu genomföra en så omfattande avveckling som kommittén föreslagit. I många orter är läget på bostadsmarknaden ännu sådant att den största varsamhet måste iakttagas när det gäller att lätta på regleringen. Att släppa hyrorna fria för bostäder i nytillkommande icke statsbelånade hus kan komma att medföra kraftiga hyresstegringar och andra missförhållanden. Vad angår affärslokaler och andra dylika lägenheter är det uppenbart att en avveckling i enlighet med kommitténs förslag i dagens läge skulle komma att medföra olägenheter, som icke helt skulle kunna motverkas genom reglerna om besittningsskydd. De närmast berörda hyresgästernas organisationer — Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation m. fl. — har också motsatt sig en avveckling på denna punkt. Vad slutligen beträffar de möblerade enkelrummen är att märka, att reglerna om besittningsskydd, som bör utformas för mera normala förhållanden, icke lämpligen kan göras tillämpliga på dessa lägenheter. En avveckling av hyresregleringen skulle därför här ställa stora grupper av hyresgäster, ofta personer med små inkomster, utan varje skydd mot hyreshöjningar och obefogade uppsägningar. I nuvarande läge på hyresmarknaden kan jag alltså icke tillstyrka, att hyresregleringen generellt upphäves för de tre nu nämnda slagen av lägenheter.

Vad däremot angår tanken att avveckla hyresregleringen i fråga om lägenheter i statsbelånade hyreshus, har kommitténs förslag härom i princip tillstyrkts av det stora flertalet remissmyndigheter. Även jag finner det möjligt och lämpligt att nu genomföra en avveckling på denna punkt. Såsom kommittén framhållit är hyrorna i dessa hus föremål för en i viss mån dubbel kontroll. I samband med att lånet beviljas, bestämmer bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd det högsta hyresbelopp som sammanlagt får uttagas för lägenheterna i huset. I förekommande fall uppdelas summan på ett belopp för bostäderna och ett för övriga lokaler i huset. Uttages högre hyra än som medgivits, kan lånet sägas upp till betalning. Vid sidan härav fastställer hyresnämnd grundhyra för varje enskild lägenhet i huset. I praktiken brukar härvid förfaras så, att hyresnämnden på de särskilda lägenheterna fördelar den totala hyressumma, som det lånebeviljande organet fastställt.

Det nu skildrade systemet synes onödigt komplicerat. Det bör kunna räcka med den hyreskontroll, som utövas av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd. En förutsättning härför är dock, såsom flera remissmyndigheter också framhållit, att det lånebeviljande organet bestämmer icke blott den totala hyressumman utan även hyran för varje lägenhet. Detta bör kunna ske på ett enkelt sätt, som icke medför någon större belastning för det be-

slutande organet. Jag vill förordade, att det skall ankomma på fastighetens ägare att, sedan det totala hyresbeloppet fastställts, inkomma med förslag om hur beloppet skall fördelas på de olika lägenheterna. Förslaget bör hos det kommunala förmedlingsorganet för låneärenden hållas tillgängligt för hyresgäster eller hyressökande i fastigheten så att dessa får tillfälle att framställa sina erinringar. Förmedlingsorganet bör därefter översända förslaget med eget yttrande till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd, som meddelar beslut. Härvid bör fastighetsägarens förslag icke frångås, om det ej är uppenbart att fördelningen skulle leda till obilliga konsekvenser såsom t. ex. om fastighetsägaren velat gynna sig själv eller viss hyresgäst på de övrigas bekostnad. Den nu förordade ordningen för hyrans uppdelning på lägenheterna torde kunna genomföras i administrativ väg.

Mot det föreslagna systemet kan möjligen erinras, att enligt vad chefen för socialdepartementet uttalat i årets statsverksproposition (jfr bilaga 26 s. 12) de lånebeviljande organen förutsättes icke skola utöva kontroll över hyror för affärslokaler i hus som framdeles byggs. Om detta förslag ävensom vad jag här förordat vinner riksdagens bifall skulle följaktligen hyror för affärslokaler i nytillkommande statsbelånade hus icke bli underkastade någon form av kontroll. Emellertid bör här observeras, att på grund av byggnadskostnadernas storlek de hyror, som medges för affärslokaler i nybyggda hus, redan nu uppgår till så höga belopp, att det i praktiken ofta torde vara svårt att utfå den legala hyran. Vid sådant förhållande torde det vara utan nämnvärd praktisk betydelse om hyreskontrollen helt häves för dessa lokaler.

Om hyressättningen i statsbelånade hus, som jag förordat, för framtiden ombesörjes av de lånebeviljande organen ensamma, bör en betydande lättning kunna vinnas i hyresnämndernas och hyresrådets arbetsbörda utan att bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna blir i motsvarande utsträckning betungade. Systemet bör också kunna fungera betydligt mera smidigt än det nuvarande, enligt vilket hyresnämnd har att kalla samtliga hyresgäster i fastigheten — understundom flera hundra — till inställelse inför nämnden. I vad angår hus, för vilka lån redan slutligt beviljats och grundhyra fastställts, skulle ett upphävande av hyresregleringen icke medföra några jämförliga fördelar. Att omedelbart överföra kontrollen av hyror i dessa hus till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd skulle däremot draga med sig vissa praktiska olägenheter. Jag vill för den skull förordade, att tills vidare endast lägenheter i sådana statsbelånade hus, för vilka lån slutligt beviljats efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande, undantas från hyresregleringen.

Såsom anmärkts av bostadsstyrelsen och statens hyresråd bör avvecklingen omfatta icke blott hus, som uppförts med stöd av tertiärlån, utan även hus, för vilka utgått egnahemslån. Regeln synes enklast kunna uttryckas så, att hyresregleringen icke skall gälla upplåtelse av lägenhet i hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra. Undantaget torde vidare, såsom kommittén förordat,

böra omfatta endast upplåtelser i första hand samt upphöra att vara tillämpligt, om lånet uppsåges till betalning.

Kommittén har förordat, att avvecklingen i vad avser de statsbelånade husen skall omfatta allenast reglerna om hyrans storlek. Övriga bestämmelser i hyresregleringslagen, såsom stadgandena om uppsägningsskydd, skulle alltså kvarstå. Jag tillstyrker förslaget. Visserligen skulle man här i stället kunna låta reglerna om besittningsskydd gripa in. Emellertid bör beaktas att avvecklingen i denna del kommer att omfatta även sådana orter, där ännu stor bostadsbrist råder. Till dess närmare erfarenheter vunnits torde man böra undvika att låta reglerna om besittningsskydd bli tillämpliga under sådana förhållanden.

Jag övergår nu till frågan om de övergångsbestämmelser, som erfordras i anledning av hyresregleringens upphörande. Som jag förut framhållit har hyresregleringen på olika sätt ingripit i avtalsförhållandena. Det är därför nödvändigt att klargöra vad som skall gälla mellan hyresvärd och hyresgäst under den hyrestid, som kan återstå efter avvecklingen. Övergångsbestämmelser erfordras också i vissa andra hänseenden.

Med de förslag i avvecklingsfrågan, som framlagts i det föregående, hänför sig övergångsproblemen väsentligen till den regionala avvecklingen. I fråga om de statsbelånade hyreshusen skulle avvecklingen beröra allenast hus, för vilka lån slutligt beviljats efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande, och avvecklingen skulle för övrigt endast avse stadgandena om hyreskontroll. Hyresregleringen torde här knappast hinna utöva någon verkan på avtalsförhållandena före avvecklingen. Såsom kommer att framgå av specialmotiveringen i det följande, vill jag förorda att hyresregleringen upphävas även i vad angår vissa bostadsupplåtelser i hotell- eller pensionatrörelse. Ej heller i denna del torde avvecklingen ge upphov till övergångsproblem av större räckvidd.

Även om sålunda övergångsproblemen i nuvarande läge väsentligen gör sig gällande endast för den regionala avvecklingens del, torde de övergångsbestämmelser som utarbetas böra erhålla en vidare syftning. De synes i görigaste mån böra avfattas så, att de även kan gripa in, om statsmakterna framdeles skulle besluta ytterligare undantag från hyresregleringen. Bestämmelserna bör också kunna tillämpas i den situation som inträder, därest hyresregleringen skulle upphöra till följd av att lagstiftningens giltighetstid icke förlänges.

Hyresregleringskommittén har vid avfattandet av sitt förslag till övergångsbestämmelser utgått från att beslut om regional avveckling träder i kraft den 1 oktober det år, under vilket avvecklingen är avsedd att inträda, och meddelas minst sex månader i förväg. Med en sådan ordning skulle det emellertid icke bli möjligt att påbörja avvecklingen förrän den 1 oktober 1957. Redan av denna anledning kan jag icke tillstyrka förslaget. Frågan om den lämpliga tidpunkten för avvecklingens ikraftträdande torde få bedömas från fall till fall. Jag vill framhålla, att det kan vara förenat med vissa fördelar att välja en annan tidpunkt än den 1 oktober. Bland annat torde av-

vecklingen komma att försiggå under lugnare förhållanden, om den icke anknytes till en tidpunkt, då ett stort antal hyresavtal löper ut. Jag kan vidare hänvisa till vad i det följande kommer att anföras om den generella hyreshöjningens inverkan. Självfallet bör beslut om regional avveckling meddelas i god tid före avvecklingstidpunkten. Att binda sig för så lång tid som sex månader synes dock icke tillrådligt. Beslut bör meddelas så långt i förväg som i varje särskilt fall befinnes möjligt och lämpligt. Av vissa lagtekniska skäl bör dock beslutet under inga förhållanden meddelas senare än två månader i förväg. Jag hänvisar här till de övergångsbestämmelser, som i det följande kommer att förordas i fråga om överlåtelse av bostadsrätt.

De centrala övergångsproblemen hänför sig till frågan om vilka hyresvillkor som skall gälla för tiden från avvecklingen fram till dess nytt avtal blir tillämpligt. Utgångspunkten bör här vara den, att avtalet skall tillämpas enligt sin ordalydelse i den mån icke särskilda skäl föranleder till annat. Om avtalet upptar en hyra, som icke överstiger det belopp som fått uttagas enligt hyresregleringslagen, bör följaktligen den avtalade hyran utgå även i fortsättningen. I den mån hyresregleringen trätt emellan och förändrat rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, kan avtalet däremot icke tilläggas samma betydelse. Parterna har här icke kunnat betrakta avtalet som normerande för rättsförhållandet sig emellan, och det skulle medföra mindre lämpliga konsekvenser att låta avtalet bli tillämpligt enligt sin ordalydelse. Hyresregleringskommittén har för dessa fall föreslagit, att efter avvecklingen skall utgå samma hyra och iakttagas samma hyresvillkor i övrigt, som faktiskt tillämpades under tiden närmast dessförinnan. Denna lösning synes mig icke helt lyckad. Om hyresvärden uttagit högre hyra än som var medgiven, skall han enligt kommitténs förslag, till vilket jag ansluter mig, även efter hyresregleringens upphörande kunna drabbas av straff och återbetalningsskyldighet. Det synes vid sådant förhållande icke rimligt, att han skall vara berättigad att för tiden efter avvecklingen kunna utkräva en hyra, som tidigare varit illegal. Jag vill därför förorda, att hyran i detta fall skall utgå med det belopp, som lagligen högst fått uttagas under tiden närmast före avvecklingen. Har däremot hyran — trots att avtalet upptar högre summa — under tiden före avvecklingen utgått med belopp som lagen medger, bör självfallet samma hyra utgå även i fortsättningen. Regeln om hyrans storlek synes — såväl för det fall att den avtalade hyran skall utgå som för det, då den legala hyran skall gälla — kunna uttryckas så, att avtalet skall, ändå att däri annorlunda stadgats, för tiden efter avvecklingen anses upptaga den hyra, som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde.

Hyresregleringen kan ha medfört, att även andra avtalsvillkor än de som hänför sig till hyrans storlek blivit ersatta av nya bestämmelser. Hyresnämnd kan t. ex. ha föreskrivit att annan bränsleklausul skall tillämpas eller förlängt ett hyresförhållande under villkor om annan uppsägningstid o. s. v. I sådant fall bör avtalet i fortsättningen gälla med det ändrade innehåll, som framgår av hyresnämndens beslut.

Jag vill till förtydligande av vad nu anförts om hyra och andra villkor

framhålla, att hinder givetvis icke möter för parterna att efter avvecklingen träffa överenskommelse om andra hyresvillkor.

Hyresregleringskommittén har förordat, att det skall få stå parterna fritt att i avtal, som träder i tillämpning under hyresregleringens giltighetstid, överenskomma om hyresvillkor, som skall gälla först efter avvecklingen. En sådan regel skulle dock draga med sig åtskilliga tolkningssvårigheter och andra olägenheter. Man måste befara att hyresvärdarna i stor omfattning skulle begagna en sådan möjlighet till att utkräva hyreshöjning. Det skulle ställa sig mycket svårt att bereda dem, som redan inflyttat i huset, ett skydd mot alltför vittgående krav. Det är att märka att reglerna om besittningsskydd förutsättes icke gripa in i en dylik situation, där fråga kan bli om avflyttning medan hyresregleringen ännu gäller. Ej heller hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd skulle i sin nuvarande utformning kunna lämna en verksam hjälp. Jag kan därför icke tillstyrka kommitténs förslag. En helt annan sak är att de nu föreslagna bestämmelserna icke blir tillämpliga på avtal, som väl slutits under hyresregleringslagens giltighetstid men allenast avser tiden därefter. För ett sådant fall finns icke någon anledning att frångå avtalets ordalydelse, och den som redan förhyr lägenhet i huset åtnjuter skydd mot alltför vittgående krav enligt reglerna om besittningsskydd.

Den generella hyreshöjningen ger i detta sammanhang upphov till särskilda problem. Enligt 5 § hyresregleringslagen äger Kungl. Maj:t, om så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, medgiva, att avtal må för tid, som anges i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver grundhyran intill viss procent av denna. Medgivande till generell hyreshöjning har merendels avsett tiden från och med den 1 oktober ett år till den 1 oktober påföljande år. Numera torde hyresavtal i allmänhet innehålla en klausul, som stadgar, att hyresgästen skall vara skyldig att utöver grundhyran utge den högre hyra, som myndighet medger. Det förekommer dock, att avtalet för varje period, under vilken generell hyreshöjning är medgiven, skrives om så, att hyran kommer att motsvara grundhyran och den generella hyreshöjningen. Även i sistnämnda fall torde det dock vara underförstått mellan parterna att hyresgästen skall vara skyldig att utge den hyreshöjning, som vid varje tidpunkt är medgiven. Under övergångstiden bör därför, ändå att avtalet icke innehåller bestämmelse om generell hyreshöjning för hela den återstående hyrestiden, den hyreshöjning utgå, som enligt meddelat beslut och parternas avtal utgick vid tiden för hyresregleringens avveckling.

Statens hyresråd har fäst uppmärksamheten på det fall, att ändrade grunder för generell hyreshöjning beslutes för tid efter avvecklingen. Det skulle medföra åtskilliga komplikationer, därest ett sådant beslut skulle behöva beaktas även i hyresförhållanden, som icke längre är underkastade hyresregleringen. Problemet förlorar för övrigt, i betraktande av de i regel korta avtalstiderna och vad nyss anförts om praxis vid meddelande av beslut om generell hyreshöjning, det mesta av sin betydelse, därest avvecklingen anknytes till annan tidpunkt än den 1 oktober t. ex. den 1 januari. Man kan

nämligen då i regel räkna med att avtalen löpt ut innan någon ändring genomföres i fråga om den generella hyreshöjningen. Jag finner därför ingen anledning frånga den tidigare förordade grundsatsen, att hyran under övergångstiden skall utgå med samma belopp, som skolat utgå vid tiden för avvecklingen.

Hovrätten över Skåne och Blekinge har föreslagit att, om hyresavtalet utlöper först längre tid efter avvecklingen, hyresvärden skall äga uppsäga avtalet efter viss tid för att återinföra avtalsbestämmelser, som satts ur kraft genom beslut av hyresnämnd eller statens hyresråd. Vissa skäl talar onekligen för en sådan lösning. Å andra sidan skulle en lagstiftning i ämnet dra med sig åtskilliga komplikationer. Frågan berör också allenast ett mycket begränsat antal hyresförhållanden. Jag finner därför icke erforderligt att upplaga en särbestämmelse för dessa fall.

Hyresregleringen kan ha ingripit i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst även på annat sätt än som nu skildrats. Sålunda kan hyresnämnd ha förklarat en uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållandet. Nämnden kan också ha konstituerat ett helt nytt hyresförhållande. Fråga uppkommer då, vilken verkan ett sådant beslut skall ha för tiden efter avvecklingen.

Om hyresnämnd förklarat en uppsägning ogiltig, torde det vara uppenbart att man även för tiden efter det hyresregleringen upphört har att betrakta förhållandet såsom om någon uppsägning icke skett. Har däremot hyresnämnd förlängt ett hyresförhållande eller konstituerat ett nytt sådant, lär beslutet enligt gällande regler icke ha någon verkan sedan hyresregleringen upphört. I övergångsbestämmelserna till hyresregleringslagen stadgas nämligen, att föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, ej äger tillämpning längre än denna är gällande. På denna punkt synes en ändring påkallad. Det skulle uppenbarligen medföra åtskilliga olägenheter, om verkan av hyresnämndens beslut i dessa fall skulle upphöra i samma ögonblick som hyresregleringen avvecklas. Det kan enligt min mening icke möta något hinder mot att låta nämndens beslut få gälla även för tiden efter avvecklingen. Jag förordar att en bestämmelse av sådant innehåll medtas. Jag vill tillägga, att hyresnämnd självfallet bör undvika att utforma sina beslut så, att de binder parterna lång tid efter det hyresregleringen upphört.

Det hittills sagda har avseende på den situationen, att det tidigare hyresförhållandet utlöper, medan ännu hyresregleringen gäller. Utgår tiden för det äldre avtalet först efter avvecklingen, bör hyresnämnden däremot i princip icke vara behörig att befatta sig med fråga om uppsägningens giltighet eller förlängning av hyresförhållandet eller att konstituera ett nytt sådant. Emellertid måste beaktas, att vid den tidpunkt, då ärendet bringas inför hyresnämnden, det kanske ännu icke är känt, om och när hyresregleringen skall upphöra. För närvarande brukar hyresnämnderna, när fråga uppkommer om att ogiltigförklara en uppsägning, som hänför sig till en tidpunkt efter det hyresregleringslagens senast fastställda giltighetstid utgått, tillgripa den utvägen, att beslutet meddelas under förutsättning av att

lagen fortfarande gäller vid den aktuella tidpunkten. Det lär också förekomma, att nämnden ogiltigförklarar en uppsägning utan att förknippa beslutet med sådant förbehåll och därvid räknar med att, om hyresregleringen skulle ha upphört vid den aktuella tidpunkten, beslutet blir att anse som en nullitet. Båda metoderna är förenade med vissa olägenheter. Uppenbarligen föreligger viss risk för rättsförluster, om ett beslut icke får gälla enligt sin ordalydelse. Att förknippa beslutet med förbehåll om lagens fortsatta giltighet är icke heller helt lyckat. Parterna har nämligen behov av att få ett definitivt besked. Enligt min mening bör lösningen vara den, att hyresnämnd skall äga upptaga och avgöra ärende om ogiltigförklaring av uppsägning m. m. utan hinder av att ovisshet råder om hyresregleringens fortsatta bestånd. Skulle det sedermera visa sig, att regleringen upphört vid den i ärendet aktuella tidpunkten, bör beslutet icke desto mindre lända till efterrättelse. Villkorliga beslut bör alltså icke meddelas. Sedan besked lämnats om att hyresregleringen skall upphöra vid viss tidpunkt, bör däremot hyresnämnd självfallet icke längre befatta sig med uppsägningar m. m. som hänför sig till tiden därefter. Den formella svårighet, som ligger däri, att hyresregleringen brukar förlängas för allenast ett år i taget, torde kunna överkommas på det sättet, att nämnden äger tills vidare presumera att lagen erhåller fortsatt giltighet. Beslut, som redan må ha meddelats, torde böra gälla enligt sin ordalydelse. Är beslutet givet under förbehåll om hyresregleringens fortsatta bestånd, blir alltså detta förbehåll att tillämpa. Hyresgästen kommer i slälet att få möjlighet att påkalla nytt hyresavtal enligt reglerna om besittningsskydd. Är åter beslutet icke villkorat, blir det gällande även för tiden efter avvecklingen.

Övergångsbestämmelserna till bostadsrättskontrollagen upptar i gällande lydelse ett stadgande om att lagen icke skall tillämpas på överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla. Stadgandet torde böra med oförändrat innehåll överflyttas till den nu behandlade lagstiftningen med övergångsbestämmelser i anledning av hyresregleringens avveckling. Med hänsyn till bestämmelsens innehåll bör, såsom förut framhållits, beslut om regional avveckling meddelas minst två månader före den avsedda avvecklingstidpunkten.

Övergångsbestämmelserna till bostadsrättskontrollagen upptar vidare ett stadgande, som hänför sig till 10 § i nämnda lag. I denna paragraf behandlas den situationen, att bostadsrätt överlåtits på villkor, som hyresnämnden icke kan godkänna. Om bostadsrättshavaren icke går med på att överlåta bostadsrätten på de ändrade villkor, som nämnden finner skäligen, skall, om tillträde skett, så anses som om skriftligt hyresavtal vore ingånget beträffande lägenheten för tiden intill den fardag, som infaller näst efter tre månader från uppsägning. Hyran skall härvid anses vara bestämd till det belopp som kunnat belingas enligt hyresregleringslagen. Övriga avtalsvillkor fastställs, om parterna ej kan enas, av hyresnämnden. Enligt övergångsbestämmelserna skall dessa regler tillämpas även efter det bostadsrättskontrollagen upphört att gälla. Dock skall hyresvillkoren för tid därefter i händelse av tvist fast-

ställas av domstol. Samtidigt som denna punkt i övergångsbestämmelserna överflyttas till den nu behandlade lagen, torde en ändring böra vidtagas i vad som stadgas rörande domstols medverkan. Såsom kommer att framgå av det följande skall hyresnämnd fungera även under tiden närmast efter avvecklingen. Vid sådant förhållande finnes det ingen anledning att låta domstol övertaga nämndens uppgift att fastställa hyresvillkor i de fall, som avses i 10 § bostadsrättskontrollagen. Vad därom stadgas torde därför böra utgå.

Ärende, som anhängiggjorts hos hyresnämnd före avvecklingen, bör kunna handläggas och avgöras i den ordning som förut gällt. Hyresnämnd bör därför finnas även under tiden närmast efter avvecklingen. Likaså bör hyresrådets verksamhet icke omedelbart upphöra i händelse av en total avveckling. Däremot bör hyresnämnd efter avvecklingen icke längre äga upptaga nya ärenden. Ett undantag är dock påkallat för sådana ärenden, som avses i 10 § bostadsrättskontrollagen. För innehållet i detta lagrum har nyss redogjorts. Det ligger i sakens natur att det här mången gång kan vara omöjligt för parterna att anhängiggöra ärendet före avvecklingstidpunkten. Det bör därför kunna upptagas även senare. Utan särskilt stadgande torde vara tydligt att om avvecklingen medför att ett avgörande i sak uppenbarligen icke längre är påkallat i ett ärende, ansökningen bör lämnas utan vidare avseende. Vad nu anförts om hyresnämnds verksamhet efter avvecklingen hänför sig till ärenden, som avses i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen. Enligt 13 § hyresregleringslagen har hyresnämnd tillika att tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister. I och med att hyresregleringslagen upphör, bortfaller även detta stadgande och därmed hyresnämndens behörighet att fungera som medlingsnämnd. Då det kan vara mycket lämpligt att medlingsnämnd fortfarande finns i orten, torde frågan om inrättande av sådan nämnd böra upptagas redan i samband med avvecklingsbeslutet.

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lagar om ändring i samt fortsatt giltighet av hyresregleringslagstiftningen. Härvid har även beaktats vissa av de av kommittén förordade materiella ändringarna i lagstiftningen. De övergångsbestämmelser, som erfordras i anledning av hyresregleringens avveckling, har sammanförts i ett särskilt lagförslag.

Angående detaljerna i lagförslagen får jag hänvisa till specialmotiveringen i det följande.

Frågan om införande i den allmänna hyreslagstiftningen av regler om besittningsskydd för hyresgäst

Frågans tidigare behandling

Tanken att hyresgäst bör äga rätt att vid hyrestidens utgång påkalla fortsatt innehav av den förhyrda lägenheten framfördes redan i en motion vid 1922 års riksdag (II: 37). I sitt av riksdagen godkända utlåtande över motionen uttalade första lagutskottet (utl. nr 23), att frågan syntes böra utredas. Enär det kunde förväntas att så skulle ske inom ramen för en mera allmän omprövning av hyresreglerna, ansåg utskottet emellertid särskild åtgärd icke erforderlig i anledning av motionen.

Ämnet behandlades samma år av juris professorn C. G. Bergman i en tidskriftsuppsats (Tiden 1922 s. 92 ff.). Bergman rekommenderade en ordning, enligt vilken hyresgäst efter viss tids oförvitlig besittning av lägenheten skulle förvärva en »hemrätt» som gällde mot hyresvärden. Om hyresgästens bostadsbehov minskades till följd av dödsfall inom familjen, barnens utflyttning etc., borde emellertid hyresvärden under vissa förutsättningar återfå sin dispositionsrätt över lägenheten.

I yttrande av socialstyrelsen den 2 december 1922, vari styrelsen avlämnade förslag till avveckling av den hyresreglering, som gällt under första världskriget och åren därefter, berörde styrelsen även spørsmålet om besittningsskydd för hyresgäst. Styrelsen betvivlade, att ett sådant skydd verkligen skulle vara av värde för hyresgästerna. Skyddet kunde nämligen enligt styrelsens mening ej inträda förrän hyresförhållandet varat viss tid. Vilken tid man än föreskrev, riskerade man att hyresvärden kringgick lagen genom att sluta avtal allenast för kortare tid. Med hänsyn härtill och av även andra skäl kom styrelsen till den uppfattningen, att ett besittningsskydd kunde befaras åstadkomma en effekt, som var rakt motsatt den åsyftade. Dessutom skulle ett dylikt skydd innebära ett betänkligt ingrepp i hyresvärdens befogenhet att disponera över sin egendom.

Möjligheten att anordna ett besittningsskydd för hyresgäst blev sedan föremål för en särskild utredning av juris professorn V. Lundstedt, redovisad i ett den 1 november 1923 dagtecknat betänkande (SOU 1923: 76). Lundstedt kom till det resultatet, att för städers och stadsliknande samhällens vidkommande borde stadgas, att hyresgästens önskan att kvarbo i lägenheten skulle äga viss prioritet framför såväl tredje man som husägaren själv. »Prioritetsrätten» borde emellertid icke få inkräkta på husäganderättens sociala funktion att stimulera byggandet av bostäder och affärslokaler. Någon prioritetsrätt av den innebörden att hyresgästen, när ett kontrakt utlöpte, skulle kunna mot ägarens vilja få det förnyat på samma ekonomiska villkor som förut kunde icke komma i fråga. Ägaren måste kunna säga upp kontraktet för att höja hyran med det belopp, som motsvarade konjunkturna på hyresmarknaden, d. v. s. för att tillgodogöra sig fastighetens eko-

nomiska värde. Det gällde alltså endast att hindra ägaren från att fiktivt kräva en summa av en viss hyresgäst, som han ville fördriva, en summa som varje annan vore lika litet hågad att betala. Prioritetsrätten skulle bestå endast däri, att ägare, som sökte driva bort hyresgästen genom hyreskrav av sistnämnda storlek, blev underkastad skadeståndsskyldighet. En ovillkorlig rätt för hyresgästen att kvarstanna föreslogs alltså icke. Det väsentliga angavs vara, att husägarna till följd av skadeståndsförpliktelsen icke i allmänhet skulle våga driva bort hyresgästen genom oskäligen hyreskrav. Att de i något enstaka fall gjorde detta hade mindre betydelse och skulle ej kunna förebyggas annat än genom regler, som medförde osäkerhetstillstånd angående besittningsrätten till lägenhet och som därför borde undvikas.

Socialstyrelsen, som den 28 november 1925 avgav yttrande över Lundstedts förslag, gjorde ett flertal invändningar. Bl. a. framhölls att förslaget var ägnat att minska utbudet av hyreslägenheter och därigenom hämma omflyttningen, vilket i sin tur skulle föranleda att bostadsbeståndet blev utnyttjat på ett oekonomiskt sätt, och att ett konstlat merbehov av bostäder uppstod.

Motionsyrkanden, som gick ut på en optionsrätt eller prioritetsrätt för hyresgäst, framställdes också vid 1923, 1924, 1925 och 1930 års riksdagar. I anledning av den sista av dessa motioner uttalade andra lagutskottet (utl. nr 29/1930), efter att ha erinrat om Lundstedts utredning, att sagda utredningsarbete varit ägnat att ytterligare kasta ljus över de betydande vanskligheter, som var förknippade med en optionsrätt eller prioritetsrätt. Svårigheten bottnade ytterst däri, att inskränkningar i hyresvärdens rätt att uppsäga hyresavtal måste i en eller annan form kompletteras av tvångsbestämmelser rörande hyressättningen. Det föreföll utskottet som om ett sådant rättsinstitut knappast skulle kunna genomföras konsekvent utan att leda till ett återupplivande i väsentliga delar av hyresregleringslagstiftningen från krisåren under och efter världskriget. Utskottet befarade därjämte, att en lagstiftning av dylik art skulle kunna verka hämmande på bostadsproduktionen. Utskottet avstyrkte därför motionärernas yrkande. Utskottsutlåtandet godkändes av riksdagen.

Frågan om skydd för innehav av förhyrd lägenhet blev sedermera ingående diskuterad av den år 1936 tillkallade hyreslagstiftningskommittén. Kommittén, vars förslag (SOU 1938: 22) ligger till grund för hyreslagstiftningens nuvarande utformning, fann det angeläget, att lagstiftaren beredde hyresgästen visst skydd för besittningsrätten till hans lägenhet. De svårigheter, som mötte strävandena att tillgodose detta intresse, koncentrerades enligt kommittén i spörsmålet hur en kvarboenderätt skulle kunna förenas med sådan frihet på hyresmarknaden, som måste anses nödvändig för att icke nyproduktionen av hyreshus skulle hämmas på grund av faktisk eller befarad olönsamhet och därigenom en icke önskvärd stegring av hyresnivån skulle inträda. Det gällde med andra ord, att ingripandet icke blev sådant att det under sken av att skydda hyresgästerna tvärtom skadade deras intressen. Kommittén hänvisade i fortsättningen bl. a. till den danska lagstiftningen om besittningsskydd, enligt vilken efter ett »prövoår» hyres-

förhållandet består utan uppsägningsrätt för hyresvärden först två år och därefter i perioder om tre år, i den mån icke uppsägning till någon periods utgång bringar hyresförhållandet att upphöra. Mot denna ordning talade enligt kommitténs uppfattning först och främst, att den åtminstone under vissa konjunkturen måste befaras leda till att hyresvärden vid de tillfällen mellan bundenhetsperioderna, då rätten till uppsägning var fri, sökte er-hålla en hyra som låg över den aktuella nivån för att gardera sig mot olägenheterna av en följande periods bundenhet. Det kunde också tänkas att hyresvärden, hellre än att taga risken av sådan bundenhet, bringade hyresförhållandet till upphörande. På sådant sätt syntes de till hyresgästens skydd avsedda bestämmelserna kunna leda såväl till en hyresstegring, vilken eljest varit att undvika, som ock rent av till minskad säkerhet beträffande innehavet av lägenhet. Mot bakgrund av bl. a. de nu återgivna synpunkterna ansåg sig kommittén böra stanna vid stadganden, som fastslog att hyresgästen under vissa betingelser ägde en företrädesrätt till fortsatt förhyrning av lägenheten och som principiellt berättigade honom till skadestånd, om denna hans rätt åsidosattes.

En minoritet inom kommittén föreslog för sin del regler om en direkt kvarboenderätt för hyresgäst, i tämligen nära anslutning till de danska reglerna. Dock innebar minoritetsförslaget såtillvida en skärpning i förhållande till det danska systemet som förslaget åsyftade att hindra otillbörliga uppsägningar från hyresvärdens sida även under tid, då optionsrätt ännu ej inträtt, eller under tiden mellan två optionsperioder.

De av kommittémajoriteten förordade skadestandsbestämmelserna till skydd för hyresgästens intresse att kvarbo förelades riksdagen i modifierat skick (prop. nr 166/1939). Bestämmelserna, som i denna utformning godtogs av riksdagen, återfinnes i 38—40 §§ allmänna hyreslagen. Beträffande minoritetsförslaget uttalades i propositionen, att det icke var tillrådligt att genomföra förslaget med hänsyn särskilt till den menliga inverkan å fastighetsmarknaden, som kunde befaras uppkomma därav. I sitt av riksdagen godkända utlåtande över propositionen gav andra lagutskottet uttryck för samma mening (utl. nr 38/1939). Utskottet sade sig i detta sammanhang vilja understryka, att en riklig bostadsförsörjning var av största betydelse ur hyresgästernas synpunkt.

Gällande rätt

Allmänna bestämmelser om hyresförhållande meddelas i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Kapitlet, i det följande benämnt allmänna hyreslagen, erhöll ny lydelse genom lag den 22 juni 1939, vilken trädde i kraft den 1 januari 1940.

Någon möjlighet att vid hyrestidens utgång erhålla förlängning av hyresförhållandet mot hyresvärdens vilja äger hyresgästen icke enligt allmänna hyreslagen. Helt utan skydd lämnas han dock ej, därest hyresvärden utan fog vägrar honom att behålla lägenheten. Enligt 38 § äger nämligen hyresgästen, därest han tvingas flytta, under vissa förutsättningar erhålla skälig

gottgörelse för de kostnader, som är förenade med flyttningen. Härför fordras först och främst att hyresavtalet slutits för minst sex månader och att hyresrätten icke är förverkad. Om hyresgästen inom en vecka efter det hyresvärdens sagt upp avtalet ger hyresvärdens tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hyresvärdens skyldig att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller också av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Rätt till ersättning för flyttningskostnader inträder, om hyresvärdens underlåter att lämna hyresgästen föreskriven uppgift, om han för hyresförhållandets förlängning uppställer villkor, som är otillbörligt, eller om han vägrar att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Gäller avtalet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, skall enligt 39 § vad nu sagts äga motsvarande tillämpning, om hyresgästen viss tid före hyrestidens utgång ger hyresvärdens tillkänna, att han önskar behålla lägenheten.

I fråga om lägenhet, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, gäller härutöver att hyresgästen har viss möjlighet att få ersättning för good-will. Om nämligen efter hyresgästens avflyttning hyresvärdens eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art, äger hyresgästen enligt 38 § andra stycket under villkor som förut sagts av hyresvärdens erhålla skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde som verksamheten må ha medfört. Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall skälig hänsyn även tagas till den ökning av lägenhetens värde, som den föregående hyresgästen kan ha åstadkommit.

Bestämmelserna i 38 och 39 §§ kan icke åsidosättas genom förbehåll i hyresavtalet (se 40 §).

Frågan om besittningsskydd för hyresgäst har fått en helt annan lösning i hyresregleringslagen. Enligt denna lag har nämligen hyresgäst möjlighet att få en uppsägning förklarad ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Han kan också få ett hyresförhållande, som gäller för viss tid utan förbehåll om uppsägning, förlängt mot hyresvärdens vilja.

Departementspromemorian

I promemorian framhålles, att det enligt allmänna hyreslagen beror på hyresvärdens inställning, om hyresgästen skall få kvarsitta i lägenheten efter den avtalade hyrestidens utgång. Det skydd, som lagen velat bereda hyresgästen genom reglerna om skadestånd, innefattar icke någon garanti för att hyresgästen får behålla lägenheten och är, enligt vad i promemorian uttalas, även i övrigt icke av så stort värde. Denna ordning betecknas såsom otillfredsställande. Att dessa brister i lagen icke gjort sig mera påmind under senare år sammanhänger med att hyresregleringslagens bestäm-

meler här trätt emellan. Skulle hyresregleringen avvecklas, måste man befara, att bristerna i den allmänna hyreslagen kommer att starkt accentueras. Enligt promemorian finnes därför all anledning att nu överväga vad som kan göras för att förbättra allmänna hyreslagens regler om besittningsskydd.

En lagstiftning i ämnet måste, framhålles det i promemorian, bygga på en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Lagstiftningen måste anknyta till allmänna hyreslagen, enligt vilken hyressättningen är fri. Viss ledning kan dock hämtas från bestämmelserna i hyresregleringslagen.

Hyresgästen bör enligt promemorian ha en formlig rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Hyresvillkoren får därvid i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan parterna. Kan ej överenskommelse nås, bör avtalet uppta den hyra och de villkor i övrigt, som hyresvärden fordrar. Denna grundsats måste dock vidkännas visst undantag. I promemorian anföres:

En obegränsad frihet för hyresvärderna att själv bestämma hyran och övriga avtalsvillkor skulle kunna göra hyresgästens rätt till nytt avtal illusorisk. Hyresvärderna skulle nämligen kunna tvinga hyresgästen att avflytta genom att fordra en uppenbart oskäligen hyra eller annat otillbörligt villkor. För den skull bör, om hyresvärderna fordrar hyra, som i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter är oskäligen, eller annat villkor, som måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörligt, sådant villkor icke bli gällande. Då å andra sidan den föreslagna lagstiftningen icke åsyftar att reglera hyresnivån utan endast att stärka besittningsskyddet, torde anledning saknas att i vidare mån än nu sagts meddela bestämmelser om hyra eller andra hyresvillkor. Fråga uppkommer då hur hyresvillkoren skall bestämmas, om vad hyresvärderna fordrat finnes vara oskäligen. Det torde vara bäst förenligt med den angivna ståndpunkten att lagstiftningen icke heller för detta fall innehåller någon regel, som hänför sig till villkorets skälighet, utan att i stället det tidigare avtalet blir tillämpligt.

I promemorian påpekas, att 43 § allmänna hyreslagen för extrema fall öppnar möjlighet att jämka villkoren i det tidigare avtalet i den ena eller andra riktningen.

Rätt till nytt hyresavtal anses dock icke böra tillkomma hyresgästen i alla fall. Härom anföres i promemorian:

Bestämmelserna om besittningsskydd torde böra gälla, endast då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet. Härigenom uteslutes hyresförhållanden för andra ändamål. Gränsdragningen blir måhända icke fullt skarp men olägenheten härav torde undanröjas genom de undantag, som i övrigt kommer att förordas, från huvudregeln om rätt för hyresgäst till nytt avtal.

I hyresvärdens intresse torde böra uppställas vissa ytterligare begränsningar av lagstiftningens tillämplighetsområde. Besittningsskyddet bör så konstrueras, att det endast omfattar lägenheter, som typiskt sett är avsedda för uthyrning. Enfamiljshus torde därför böra undantagas. Likaså bör reglerna icke gälla för tvåfamiljshus. Här kan endast den ena lägenheten sägas typiskt sett vara avsedd för uthyrning. Skulle båda lägenheterna vara ut-

hyrda, bör det under normala förhållanden på bostadsmarknaden — och det är för sådana förhållanden reglerna närmast utformas — icke ställas hinder i vägen för ägaren att vid hyrestidens utgång själv taga en lägenhet i anspråk. Ej heller i övrigt torde reglerna böra gälla tvåfamiljshus. Hyresvärd och hyresgäst kan i sådant hus icke undgå att komma i nära personlig kontakt med varandra. Det synes därför icke lämpligt, att hyresvärden skall vara skyldig att låta hyresgästen kvarbo, även om t. ex. misshälligheter uppkommit dem emellan. Det sagda har avseende å bostadslägenheterna. Skulle i ett en- eller tvåfamiljshus därjämte finnas butiker eller andra affärslägenheter, synes tillräcklig anledning icke förekomma att undantaga dem från reglerna om besittningsskydd.

Jämväl upplåtelse av möblerad bostad föreslås undantagen från reglerna om besittningsskydd. Vad i promemorian sagts om upplåtelse av bostad i en- och tvåfamiljshus anses i huvudsak träffa in även här. Undantag föreslås även i fråga om bostad, som är förenad med allmän tjänst.

Även om reglerna om besittningsskydd är tillämpliga, bör enligt promemorian hyresgästen dock icke alltid äga rätt till nytt hyresavtal. Om de undantag, som bör uppställas inom ramen för den nya lagstiftningen, anföres följande:

Om hyresrätten enligt det tidigare avtalet är förverkad, bör hyresgästen icke äga påkalla nytt avtal. Ej heller bör rättsordningen ingripa till hans skydd, om hans behov av lägenheten måste anses ringa. — — —

Om upplåtelsen var betingad av att hyresgästen var anställd i hyresvärdens tjänst, bör hyresgästen icke kunna tvinga sig kvar i lägenheten, om han själv frivilligt lämnat anställningen eller eljest genom något sitt förhållande givit anledning till att anställningen upphör. Undantagsvis kan dock omständigheterna vara sådana, att det ter sig rimligt att hyresgästen ändå får kvarbo, t. ex. om han efter mångårig anställning ser sig nödsakad att sluta på grund av ålder eller ohälsa och hans kvarboende icke vållar hyresvärdens avsevärt men. Om synnerliga skäl talar därför, bör därför hyresgästen äga rätt till nytt hyresavtal trots att anställningen upphört. Vad nu sagts avser endast det fall, att det är hyresgästen-arbetslagaren som givit anledning till anställningens upphörande. Är det däremot hyresvärdens-arbetsgivaren som själv, utan något hyresgästens förvållande, bragt avtalet till slut, torde däremot rätt till nytt hyresavtal alltjämt böra tillkomma hyresgästen, såframt ej annat följer av den allmänna regel, som i det följande kommer att förordas.

Hyresgäst bör vidare icke genom att tvinga sig kvar i lägenheten kunna förhindra en måhända nyttig och nödvändig saneringsverksamhet. Om huset skall rivas, bör han därför icke äga påkalla nytt hyresavtal.

Slutligen torde som allmän regel böra stadgas, att hyresgäst icke är berättigad till nytt hyresavtal, om hyresvärden har ett väsentligt intresse av att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att han fordrar att hyresgästen skall avflytta. Härunder inrymmes en serie olikartade fall. Regeln kan bli att tillämpa, om hyresvärden själv är i trängande behov av lägenheten till bostad, om han önskar helt ombygga huset, om hyresgästen varit anställd i hyresvärdens rörelse och hyresvärden på grund av omläggning av denna nödgats avskeda hyresgästen och nu behöver lägenheten till bostad för annan anställd o. s. v., allt dock under förutsättning att en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen talar för att hyresgästen bör vika.

Vid denna intresseavvägning bör uppenbarligen stor hänsyn tagas till läget på hyresmarknaden.

Uppstår tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om skäligheten av de villkor, som hyresvärden fordrar, skall tvisten avgöras av allmän domstol. Det framhålles i promemorian att, om för orten finnes inrättad medlingsnämnd för hyrestvister, det kan vara mycket lämpligt att parterna hänskjuter tvisten till nämnden. Denna har dock icke annan befogenhet än att söka förlika parterna.

Med hänsyn till vad som föreslagits i fråga om det nya avtalets innehåll behöver man enligt promemorian icke befara, att lagstiftningen leder till vidlyftiga processer. Finner rätten hyresgästen berättigad till nytt hyresavtal, skall den enligt förslaget bestämma hyresvillkoren efter vad förut sagts. Hyresgästen har därefter att välja, om han vill ingå på de av rätten bestämda villkoren eller hellre avflytta. Rätten kan medge hyresgästen en kortare tids anstånd med avflyttningen. Detta gäller även i sådana fall, då hyresgästen finnes icke berättigad till nytt hyresavtal. I avbidan på att nytt avtal slutes eller hyresgästen avflyttar skall det tidigare avtalet tillämpas. Huruvida hyresgästen, sedan nytt avtal slutits, har att erlægga ytterligare hyra för den tid han kvarstannat efter den tidigare hyrestidens slut, beror på vad som kan vara stadgat därom i det nya avtalet.

De nya reglerna föreslås skola träda i kraft den 1 juni 1956. De anses i princip böra äga tillämpning även å äldre avtal. I den mån hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd m. m. är tillämpliga, skall de nya reglerna icke gälla. De nuvarande stadgandena i 38—40 §§ allmänna hyreslagen om skadeståndsskyldighet för hyresvärd i händelse av ogrundad uppsägning bör såsom obehövligen upphävas.

De nya reglerna föreslås upptagna i en lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Vissa följdändringar föreslås i allmänna hyreslagen och i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister. Lagförslagen torde få fogas vid detta protokoll såsom *bilaga A*.

Remissyttranden

Över promemorian har efter remiss yttranden avgivits av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, hovrätten för Västra Sverige, lagberedningen, statens hyresråd, socialstyrelsen, kommerskollegium, bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, luftfartsstyrelsen, statens priskontrollnämnd, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Gävleborgs samt Norrbottens län, föreningen Sveriges häradsövdingar, föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges advokatsamfund, svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, svenska byggnadsindustriförbundet, svenska byggnadsentreprenörföreningen, Sveriges köp-

mannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, Sveriges industriförbund, landsorganisationen i Sverige, svenska arbetsgivareföreningen, kooperativa förbundet, tjänstemännens centralorganisation, statstjänstemännens riksförbund, Sveriges akademikers centralorganisation, Sveriges grossistförbund, bilverkstädernas riksförbund, Sveriges konditor-förening, Sveriges speceri- & lanthandlareförbund, Sveriges tandläkareförbund och tobakshandlarnas riksförbund.

Statens hyresråd har bifogat yttranden av hyresnämnderna i Stockholms tredje, sjätte, sjunde och nionde distrikt, Vaxholm, Uppsala, Norrköpings första distrikt, Växjö, Hultsfred, Karlskrona, Ronneby, Kristianstad, Knislinge, Hälsingborg, Lund, Malmö första och tredje distrikt, Halmstad, Göteborg, Borås, Kinna, Västerås, Hedemora, Gävle, Ljusdal, Skellefteå och Boden. Genom kommerskollegium har yttranden inhämtats från Stockholms handelskammare, handelskammaren i Göteborg, Skånes handelskammare, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län, handelskammaren i Gävle samt Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare. Överståthållarämbetet har bifogat yttranden av stadskollegiet i Stockholm och chefen för ämbetets överexekutorssektion assessorn Boëthius. Länsstyrelsen i Malmöhus län överlämnar yttranden från Malmö fastighetsägareförening u. p. a. och Malmö hyresgästförening. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har infordrat yttrande av magistraten i Göteborg, vilket bifogas. Från länsstyrelsen i Gävleborgs län inlämnas yttrande av drätselkammaren i Gävle. Yttranden av drätselkammaren i Luleå och municipalfullmäktige i Kalix överlämnas av länsstyrelsen i Norrbottens län.

Yttranden har därjämte inkommit från Sveriges juristförbund och svenska företagares riksförbund.

Svenska landskommunernas förbund, svenska riksbyggen och ytterligare ett antal organisationer har erhållit tillfälle att yttra sig över promemorian men har ej inkommit med yttrande.

Rörande remissmyndigheternas allmänna inställning till förslaget må till en början framhållas, att flertalet finner det i princip riktigt, att ett förstärkt besittningsskydd beredes hyresgäst. Ett trettiotal myndigheter och sammanslutningar tillstyrker förslaget eller lämnar dess huvuddrag utan erinran. I likaledes ett trettiotal yttranden förordas, att frågan göres till föremål för ytterligare utredning. I vissa av dessa yttranden godtages dock förslaget som ett provisorium. Helt avvisande ställer sig ett tiotal remissmyndigheter.

De myndigheter och sammanslutningar, som tillstyrker förslaget eller lämnar dess huvuddrag utan erinran, är *hovrätten för Västra Sverige, bostadsstyrelsen, statens priskontrollnämnd, länsstyrelserna i Östergötlands, Göteborgs och Bohus samt Norrbottens län, drätselkammaren i Gävle, municipalfullmäktige i Kalix, fyra reservanter inom stadskollegiet i Stockholm, hyresnämnderna i Stockholms 7:e och 9:e di-*

strikt, Göteborg, Malmö 1:a och 3:e distrikt, Hälsingborg, Västerås, Gävle, Halmstad, Karlskrona, Ronneby, Skellefteå, Boden, Hultsfreds köping, Kina köping och Knislinge municipalsamhälle, svenska stadsförbundet, landsorganisationen i Sverige, statstjänstemännens riksförbund, Sveriges akademikers centralorganisation, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, bilverkstädernas riksförbund, Sveriges konditor-förening och Sveriges tandläkarförbund.

Ur dessa yttranden må här återgivas följande.

Hovrätten för Västra Sverige anför:

Den allmänna utvecklingen har lett till att den enskilde i allt större utsträckning blivit hänvisad att för tryggnad av sitt bostadsbehov träffa avtal med ägare av hyresfastigheter. Flykten från landsbygden och tendensen till ökad tätortsbildning utgöra led i denna utveckling. Till den nuvarande situationen ha även bidragit de stegrade byggnadskostnaderna och andra omständigheter, som lägga hinder i vägen för byggande av egna hem. Mot bakgrunden härav framstår det som rimligt att förutsättningar skapas för ett tryggare bostadsinnehav.

Den begränsning av den tidigare avtalsfriheten på förevarande område, som förslaget innebär, ter sig berättigad ur de nu anförda synpunkterna. En inrås bör, att allmänna hyreslagen sedan länge i hyresgästens intresse stadgat viktiga inskränkningar i fråga om hyresavtalets innehåll. Förslagets genomförande kan därför sägas utgöra blott ett ytterligare, låt vara mycket betydelsefullt, steg på en väg, som lagstiftningen redan beträtt. Hårtill kommer att under den jämförelsevis långa tid varunder hyresregleringen bestått tanken på ett besittningsskydd vunnit allt starkare fäste i det allmänna medvetandet.

Hovrätten tillägger, att den som förhyr lokal för drivande av affärs- eller annan rörelse icke synes ha samma anspråk på besittningsskydd som bostadsinnehavare. I nuvarande läge bör dock icke rörelseidkarna ställas utan besittningsskydd men frågan om besittningsskydd för dem bör framdeles omprövas.

Även svenska stadsförbundet finner åtgärder för att trygga hyresgästs besittningsrätt önskvärda ur social synpunkt och framhåller, att sådana åtgärder synes nödvändiga, om hyresregleringen avvecklas. Förbundet anför vidare:

Att besittningsskyddet år 1939 begränsades till en skadeståndsrätt för hyresgästen under vissa förhållanden torde främst ha berott därpå, att man befarade, att bostadsproduktionen skulle komma att hämmas med hyresstegring som följd, om en verklig optionsrätt för hyresgäst infördes. Då nyproduktionen av bostäder under det senaste decenniet till allra största delen tillkommit och alljämt tillkommer med anlåtande av statliga lån och då denna långivning är förenad med särskild hyreskontroll, synas emellertid några menliga verkningar med avseende på bostadsbyggandet av ett utökat besittningsskydd ej behöva befaras.

Sveriges akademikers centralorganisation finner det tveksamt, huruvida förslaget är ägnat att skänka en lojal hyresgäst tillräckligt skydd. Förbundet uppehåller sig härvid särskilt vid den föreslagna bestämmelsen om hyrans

storlek. Enligt förbundets mening synes emellertid något tillfredsställande alternativ till den föreslagna lösningen icke existera.

Som förut framhållits förordar ett trettiotal remissinstanser, att frågan om besittningsskydd för hyresgäst göres till föremål för ytterligare utredning. Flertalet av dem finner tanken att bereda hyresgästen ökat sådant skydd vara värd allt beaktande. *Överståthållarämbetet* anför sålunda:

Överståthållarämbetet ansluter sig i princip till den uppfattningen, att ett ökat skydd mot obilliga uppsägningar från hyresvärdens sida i förhållande till vad allmänna hyreslagen nu erbjuder är motiverat även sedan hyresregleringen avvecklats. Som överståthållarämbetet framhållit i sitt yttrande över hyresregleringskommitténs senaste betänkande, skulle en dylik lagstiftning av permanent karaktär jämväl vara ägnad att underlätta regleringens avveckling.

Överståthållarämbetet har icke heller något att erinra mot de allmänna riktlinjer, efter vilka den föreslagna lagstiftningen utformats, och som innebära, att en tvångsvis genomförd förlängning av ett hyresavtal skall föregås av en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, varvid även skäligheten av de villkor, som hyresvärden må hava uppställt för att medgiva en förlängning, skall kunna prövas.

Socialstyrelsen anser, att behov av ökat skydd föreligger i första hand för barnfamiljer och affärsinnehavare.

Hyresgästernas riksförbund är starkt positivt inställt till tanken på ett besittningsskydd. Förbundet anför:

Förbundet önskar erinra om att besittningsskydd för hyresgäst är ett gammalt önskemål. Sedan den speciella hyreslagstiftningen under första världskriget avvecklats har bl. a. i riksdagen framförts upprepade krav att hyresrätten borde så reformeras, att hyresgäst kunde beredas möjlighet till fortsatt innehav av förhyrd lägenhet efter den avtalade hyrestidens utgång.

Förbundet har också vid upprepade tillfällen alltifrån 1920-talet hos statsmakterna påkallat åtgärder i syfte att trygga oförvitlig hyresgästs kvarboenderätt. Behovet av sådana rättsregler har också i stigande omfattning vitsordats. — — —

Förbundet hälsar därför med tillfredsställelse, att frågan om besittningsskyddet nu aktualiserats genom den i justitiedepartementet utarbetade promemorian.

Övriga remissmyndigheter, som ansluter sig till tanken att besittningsskyddet bör förstärkas, är *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *statens hyresråd*, *länsstyrelsen i Stockholms län*, *stadskollegiet i Stockholm*, *handelskammaren i Göteborg*, *Skånes handelskammare*, *hyresnämnderna i Stockholms 6:e distrikt*, *Uppsala*, *Lund* och *Vaxholm*, *föreningen Sveriges härads-hövdingar*, *föreningen Sveriges stadsdomare*, *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.*, *Sveriges köpmannaförbund* — i vars yttrande *Sveriges speceri- & lanthandlareförbund* samt *tobakshandlarnas riksförbund* instämmer —, *kooperativa förbundet*, *tjänstemännens centralorganisation* och *Sveriges juristförbund*.

Då dessa myndigheter och sammanslutningar likväl icke kan förorda en omedelbar lagstiftning i ämnet, beror detta på att de anser frågans kompli-

cerade beskaffenhet kräva en grundligare utredning under medverkan av företrädare för olika intressegrupper. Delvis grundas ställningstagandet även på de erinringar, som framställes mot olika avsnitt i förslaget och för vilka i det följande kommer att redogöras. Till belysande av remissmyndigheternas inställning må återgivas följande uttalande av *föreningen Sveriges häradshövdingar*:

En lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäster berör frågor som äro av utomordentlig vikt icke endast för parterna på hyresmarknaden utan för hela samhället, i all synnerhet om lagstiftningen, såsom här är fallet, är avsedd att gälla icke blott under krisartade förhållanden av övergående natur utan i främsta rummet syftar till att åstadkomma en bestående reglering. De intresseavvägningar som måste göras tarva grundliga överväganden. Förutsättningarna för rätt till nytt hyresavtal och villkoren i detsamma böra ingående penetreras, utförligt belysas i motiven och helst få ett så tydligt uttryck i lagen, att endast i undantagsfall sådan tveksamhet uppstår, att kontrahenterna behöva tillgripa rättegång eller motsvarande åtgärder. — — — Det vill synas som om promemorian — även om de däri framlagda förslagen kunna förefalla giva en i huvudsak godtagbar lösning — icke i de angivna hänseendena fyller de krav man bör kunna ställa. — — — Det hade otvivelaktigt varit till fördel om utredningen i denna fråga blivit bedriven i de former, som äro sedvanliga i lagstiftningsfrågor av så ingripande betydelse, så att de närmast berörda parterna fått tillfälle att annorledes än genom remissyttranden belysa problemen och bidra till deras lösande. Föreningen anser därför starka skäl tala för att promemorian icke bör utan vidare läggas till grund för lagstiftning i ämnet och för att ytterligare utredning bör ske.

Ett antal remissmyndigheter anser likaledes — utan att dock närmare gå in på frågan om behovet av besittningsskydd för hyresgäst eller under uttalande av tvivel om huruvida sådant skydd behöves under normala förhållanden — att en lagstiftning i ämnet måste föregås av ett mera omfattande utredningsarbete. Uttalanden i sådan riktning göres av *Svea hovrätt*, *presidenten Romberg* i ett inom hovrätten för Västra Sverige avgivet skiljaktigt yttrande, *lagberedningen*, *Stockholms handelskammare*, *handelskammaren i Gävle*, *hyresnämnden i Stockholms 3:e distrikt*, *svenska byggnadsentreprenörföreningen*, *svenska byggnadsindustriförbundet*, *Sveriges hantverks- och småindustriorganisation*, *Sveriges industriförbund*, *svenska arbetsgivareföreningen* och *Sveriges grossistförbund*. Till stöd för sitt ståndpunktstagande åberopar remissmyndigheterna i huvudsak samma synpunkter som framförts av föreningen Sveriges häradshövdingar. *Svea hovrätt*, *svenska byggnadsentreprenörföreningen*, *svenska byggnadsindustriförbundet*, *Sveriges industriförbund* och *svenska arbetsgivareföreningen* anmärker därjämte mot förslaget att det är ägnat att göra den nuvarande hyresregleringen permanent.

Som inledningsvis nämndes har vissa av de remissmyndigheter, som förordar ytterligare utredning i ämnet, ansett, att promemorians förslag bör kunna genomföras som ett provisorium. Yttranden i sådan riktning göres av *länsstyrelsen i Stockholms län* och *presi-*

denten Romberg. Stockholms handelskammare samt svenska byggnadsentreprenörföreningen och svenska byggnadsindustrieförbundet ifrågasätter, om icke promemorians förslag i vissa delar kan läggas till grund för smidigare övergångsbestämmelser i anledning av hyresregleringens avveckling än dem hyresregleringskommittén förordad. Kooperativa förbundet anser — med hänsyn till att det är synnerligen svårt att förutse verkningarna av en lagstiftning om besittningsskydd — att en lag i ämnet under alla förhållanden bör få endast tidsbegränsad giltighet.

Även vissa andra remissmyndigheter förordar en provisorisk lösning. Sålunda anser byggnadsstyrelsen, att lagen bör få provisorisk karaktär. När jämvikt uppnåtts mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter, föreligger ej längre behov av besittningsskydd. Luftfartsstyrelsen, som i huvudsak icke har något att erinra mot förslaget, förutsätter likaledes att lagen får tidsbegränsad giltighet. Även hyresnämnderna i Norrköpings första distrikt och Borås förordar samma lösning. Länsstyrelsen i Gävleborgs län förordar en provisorisk lösning i avbidan på att frågan efter ytterligare utredning kan regleras i allmänna hyreslagen.

En helt avvisande inställning till förslaget intar kommerskollegium, en reservant inom byggnadsstyrelsen, länsstyrelsen i Malmöhus län, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län, Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare, hyresnämnderna i Växjö, Kristianstad och Ljusdals köping, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Malmö fastighetsägareförening samt svenska företagens riksförbund.

Ur dessa yttranden må återgivas följande.

Kommerskollegium framhåller, att ett lagfäst besittningsskydd icke behövs under normala förhållanden på hyresmarknaden. Under en övergångstid, sedan hyresregleringen avvecklats, kan visserligen ett sådant skydd erfordras. Skyddet bör emellertid utformas på annat sätt än enligt förslaget. Sålunda bör skyddet icke sträcka sig längre än att hyresgästen ej skall behöva bli utsatt för godtyckliga eller oberättigade åtgärder från hyresvärdens sida.

Enligt länsstyrelsens i Malmöhus län mening finns det för närvarande icke tillräckliga skäl att införa särskilda bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst. Man bör avvakta utvecklingen på hyresmarknaden, sedan hyresregleringen upphävs.

Sveriges advokatsamfund invänder bl. a., att den föreslagna lagen skulle göra det svårt eller omöjligt för hyresvärderna att bli av med en misskötsam hyresgäst, samt att lagen följaktligen skulle skada även de övriga hyresgästernas intresse.

Sveriges fastighetsägareförbund anser, att förslaget är alltför ensidigt inriktat mot den ena parten i hyresförhållandet samt att det går långt utöver vad som med hänsyn till föreliggande omständigheter är behövt. Förbundet yttrar vidare:

I själva verket skulle fastighetsägandet, om det framlagda förslaget genomföres, omvandlas till en förvaltningsfunktion med bibehållande av ansvar och skyldigheter utan några väsentliga rättigheter, medan hyresgästparten skulle förlänas ställningen som rättsägare med ett starkt kringgärdat intresseskydd. Utvecklingen på fastighetsområdet karakteriseras av en alltmera markerad osäkerhet i äganderättsförhållandet och av en efter hand försämrad räntabilitet. Genom den nu föreslagna lagstiftningen skulle ytterligare ett markerat steg tagas till undergrävande av äganderätten till fast egendom. Det finnes anledning att ifrågasätta, huruvida icke en så stympad dispositionsrätt skulle få till följd, att det fria näringslivet helt lämnade åt kommunerna och staten att omhändertaga bostadsförsörjningen i landet i fortsättningen.

Den närmare utformningen av förslaget har föranlett talrika uttalanden.

I flera yttranden framhålles, att det är mycket vanskligt att avgöra vad som är oskäligen hyra.

Sålunda anför *svenska byggnadsentreprenörföreningen* och *svenska byggnadsindustriförbundet*, att det i dag, efter 13 års hyresreglering, torde vara omöjligt att avgöra, om en hyra är oskäligen eller icke. Enda sättet att få veta vad en lägenhet marknadsmässigt är värd, är att låta efterfrågan påverka prisbildningen.

Vanskligheterna vid bedömandet av skälighetsfrågan påtalas vidare av *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*, *handelskamrarna i Göteborg och Gävle*, *hyresnämnderna i Västerås och Ronneby*, *föreningen Sveriges häradsövdingar*, *Sveriges advokatsamfund*, *svenska företagares riksförbund* och *Sveriges juristförbund*. *Kooperativa förbundet* ifrågasätter, om icke i lagen kan införas vissa normer för bedömningen av hyresvärdet.

Lagberedningen anser, att hyressättningen bör anpassas efter konjunkturen på hyresmarknaden och icke — såsom enligt hyresregleringslagen — bero av byggnadskostnaderna för det aktuella huset.

Hyresgästernas riksförbund och *tjänstemännens centralorganisation* fruktar, att förslaget skall medföra hyreshöjningar, som gör besittningsskyddet illusoriskt. Även *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* fruktar hyreshöjningar.

Sveriges akademikers centralorganisation framhåller, att det ej är klart, hur skäligen hyra skall bestämmas, när hyresvärden vill ta lägenhet i anspråk som kontorslokal.

Länsstyrelsen i Stockholms län anmärker mot förslaget, att det kan ifrågasättas, om icke stadgandet i praktiken skulle bli ett instrument för reglering av hyresnivån.

För den händelse hyresvärden fordrar oskäligen hyra eller annat villkor, som är otillbörligt, skall enligt förslaget det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning. *Föreningen Sveriges häradsövdingar* framhåller att regeln kan synas stel och att det i och för sig vore önskvärt, att rätten hade möjlighet att bestämma en skäligen hyra. Detta skulle emellertid förmodligen medföra, att man finge en fortsatt detaljerad hyresreglering

och att domstolarna bleve överhopade med arbete. Konstruktionen synes också ha den fördelen, att hyresvärdarna kan förväntas visa måttfullhet i sina yrkanden om ändrade hyresvillkor. *Svenska stadsförbundet* finner den föreslagna regeln försvarlig med hänsyn till behovet av korrektiv mot yrkanden, som måste anses ohemula. En nackdel är dock, att domstolen skulle vara förhindrad att beakta ett av hyresvärdens senare framställt, mindre långtgående yrkande. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framhåller, att regeln icke synes kunna undvikas på grund av lagens konstruktion, ehuru den sakligt sett framstår som obillig.

I flera remissyttranden riktas å andra sidan bestämda erinringar mot förslaget i denna del. Sålunda anför *Svea hovrätt*:

Den hyresvärdens tillförsäkrade rätten att bestämma villkoren i det nya avtalet torde enligt hovrättens mening vara alltför beskuren genom den föreslagna regeln att, därest hyresvärdens fordrar oskäligen hyra eller eljest villkor som är otillbörligt, i denna del det tidigare avtalet skall erhålla fortsatt tillämpning. — — — Självfallet bör icke en oskäligen hyra få utgå eller eljest otillbörligt villkor kunna tillämpas, men möjlighet måste finnas att avväga det nya avtalets innehåll med hänsynstagande till hyresvärdens intressen i den mån de ha fog för sig. Att en sådan jämningsmöjlighet föreligger för det fall att 43 § allmänna hyreslagen kan bli tillämplig men icke vid prövning av ett villkor enligt förevarande lagförslag måste te sig inkonsekvent och jämväl stötande. Det finnes också anledning antaga att den föreslagna regeln är ägnad att ytterligare fastlåsa hyresmarknaden.

Liknande synpunkter framföres av *föreningen Sveriges stadsdomare*, som även påpekar, att det kan vara svårt att fastställa det tidigare avtalets innehåll, om avtalet är muntligt. Jämväl *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *statens hyresråd*, *socialstyrelsen*, *assessorn Boëthius*, *drätselkammaren i Luleå*, *Skånes handelskammare*, *handelskammaren i Gävle*, *hyresnämnderna i Kristianstad*, *Boden* och *Knislinge municipalsamhälle*, *Sveriges advokatsamfund* samt *Sveriges juristförbund* finner förslaget obilligt. *Socialstyrelsen* tillägger, att hyresvärdens kan bli nödsakad att inlåta sig i upprepade rättegångar för att vinna klarhet om vilken hyra som kan godtagas. *Advokatsamfundet* framhåller, att hyresvärdens kan tänkas framställa en serie alternativa yrkanden och finner oklart, hur ett sådant fall skall bedömas. *Kooperativa förbundet* anser, att förslaget reellt knappast kommer att gagna hyresgästens intressen, enär domstolarna sannolikt kommer att visa sig obenägna att tillämpa den drakoniska bestämmelsen. *Stockholms handelskammare* och *Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare* hävdar, att förslaget är ägnat att stimulera fastighetsägarnas intresse att successivt anpassa hyran uppåt.

Lagberedningen anser, att hänsyn även måste tas till vad hyresgästen erbjudit samt framför i denna del vissa förslag:

Enligt avfattningen av 4 § skulle den tidigare bestämda hyran gälla även för det fall att hyresgästen under förhandlingarna med hyresvärdens erbjudit sig att betala en förhöjd hyra. Denna konsekvens torde icke överensstämma med det nu behandlade ärendets dispositiva karaktär; ömsesidigheten i hyresförhållandet kräver uppenbarligen att samma bindande betydelse som

enligt förslaget tillmätes hyresvärdens krav också bör tillkomma hyresgästens anbud. En annan sak är att med den läggning som förslaget erhållit hyresgästen knappast kan äga något större intresse av att lämna ett sådant medgivande, även om det enligt hans egen mening skulle framstå som berättigat. — — —

För ernående av ett för båda sidor såvitt möjligt rättvisande resultat är det enligt beredningens mening i hög grad angeläget att rättsreglerna erhålla en sådan utformning att hyresgästens villighet att anpassa hyresförhållandet efter det aktuella marknadsläget icke motverkas. Med förslagets utgångspunkt, att domstolen icke har att självständigt pröva hyrans belopp, synes det nu åsyftade resultatet kunna nås allenast därigenom att domstolen — då hyresvärdens krav ej godkännes — skall äga godtaga den hyra hyresgästen erbjudit samt att hyresgästens rätt till nytt hyresavtal göres beroende av den hyra, han må ha erbjudit, eventuellt den tidigare hyran, finnes icke med hänsyn till marknadsläget vara oskäligt låg. Skulle påföljden härav anses drabba hyresgästen alltför hårt, torde det emellertid icke vara möjligt att fasthålla vid nyssnämnda utgångspunkt utan bör då i stället övervägas att åt domstolen överlämna att bestämma hyresbeloppet.

Lagberedningen framhåller vidare, att man också måste räkna med möjligheten att hyresnivån framdeles kommer att sjunka. I en sådan situation kan man icke tillägga den tidigare utgående hyran samma betydelse som enligt förslaget. Liknande synpunkter framföres av *kooperativa förbundet* och *hyresnämnden i Karlskrona*.

Den föreslagna avgränsningen av lagens tillämplighetsområde har föranlett ett flertal uttalanden.

Vad till en början angår förslaget, att lagen skall äga tillämpning endast då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, anmärker *lagberedningen*, att det är tveksamt i vad mån denna gränsdragning verkligen utestänger några hyresobjekt av större intresse. Av promemorian framgår ej, huruvida man velat utesluta lägenheter, som upplåtits åt statliga eller kommunala organ eller åt ideella föreningar eller andra liknande sammanslutningar för annat ändamål än förvärvsverksamhet. Enligt beredningens mening kan lämpligheten av att utesluta dem starkt ifrågasättas. Liknande synpunkter framföres av *statens hyresråd*, *byggnadsstyrelsen*, *föreningen Sveriges häradshövdingar*, *hyresgästernas riksförbund* och *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* *Föreningen Sveriges stadsdomare* finner uppenbart, att reglerna om besittningsskydd icke hör omfatta sommarbostäder och garage, de senare även om de nyttjas i förvärvsverksamhet.

Att från reglerna om besittningsskydd undantaga upplåtelse av lägenhet till bostad i en- eller tvåfamiljshus anser ett flertal remissmyndigheter icke motiverat. Dessa myndigheter är *Svea hovrätt*, *Stockholms handelskammare*, *handelskammaren för Örebro och Västmanlands län*, *handelskammaren i Gävle*, *hyresnämnderna i Stockholms 7:e distrikt* och *Uppsala* samt *hyresgästernas riksförbund*. *Svea hovrätt* tillägger, att hyresvär-

dens berättigade intresse bör kunna tillgodoses genom ett stadgande, att rätt till nytt hyresavtal i dessa fall icke tillkommer hyresgästen, såvida icke synnerliga skäl talar därför. *Statens hyresråd* anser, att besittningsskydd bör tillkomma även den som förhyr bostad i tvåfamiljshus. *Hyresnämnden i Halmstad* finner ett något svagare besittningsskydd befogat i sådana hus. *Hyresnämnden i Borås* anser det omotiverat att i detta sammanhang skilja mellan bostadslägenheter och lokaler. Även *drättselkammaren i Luleå* framför anmärkningar mot förslaget.

Mot förslaget att lagen icke skall vara tillämplig, då lägenhet förhyrts till bostad i möblerat skick, anmärker *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.*, att stadgandet öppnar en möjlighet att kringgå lagen genom att hyra ut hela lägenheter i möblerat skick särskilt som något krav icke uppställts på möbleringens fullständighet. Förbundet förordar, att undantaget begränsas till de fall, då del av lägenhet, som omfattar mindre än två rum, uthyres i möblerat skick.

Lagberedningen tillråder i detta sammanhang, att även omöblerade underuthyrda lägenheter, åtminstone sådana som utgöres av enstaka rum, undantas från lagens tillämpning. Beredningen anför:

För att välja ett ganska vanligt exempel på underuthyrning må hänvisas till hur unga familjer med begränsad inkomst begagna sig av möjligheten att förhyra tämligen stora våningar, av vilka ett eller flera rum underuthyras i omöblerat skick för att så småningom tagas i anspråk av värdfolket när familjen tillvuxit eller inkomsten ökat. Det må även framhållas att nyproduktionen av familjebostäder i stigande utsträckning synes inrätta sig efter nämnda arrangemang. Syftemålet med ett dylikt skulle givetvis helt förfelas, om det kunde befaras att man i sinom tid ej skulle kunna bli av med den inneboende. Också andra exempel på underuthyrning av omöblerade lägenheter, där en kvarboenderätt för hyresgästen komme att vålla avsevärda olägenheter, oftast av personlig art, skulle kunna andragas.

Liknande synpunkter framföres av *assessorn Boëthius, drättselkammaren i Luleå* och *hyresnämnden i Norrköpings första distrikt*.

Stadgandet att lagen icke skall vara tillämplig på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, är hämtat från 26 § hyresregleringslagen. *Föreningen Sveriges häradshövdingar* och *assessorn Boëthius* samt *hyresnämnderna i Malmö 1:a och 3:e distrikt, Västerås* och *Vaxholm* anmärker, att olika meningar råder om innebörden av detta lagrum samt förordar för den skull ett klarläggande av det föreslagna stadgandet. *Föreningen Sveriges stadsdomare* förordar, att stadgandet utgår eller också omformuleras så att all tvekan om dess innebörd blir utesluten.

Hyresgästernas riksförbund anser att stadgandet bör utgå, enär det ej är rimligt att ge staten en mera privilegierad ställning än andra fastighetsägare. Liknande synpunkter framföres av *Svea hovrätt, Sveriges akademikers centralorganisation* och *Sveriges juristförbund*.

Även om reglerna om besittningsskydd är tillämpliga, skall enligt förslaget hyresgästen dock icke alltid äga rätt till nytt hyresavtal. Så är först och

främst fallet, om hyresrätten enligt det tidigare avtalet är förverkad. *Statens hyresråd* anmärker, att rätt till nytt avtal ej heller bör tillkomma hyresgästen, om denne påtagligt åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst utan att hyresrätten därför är förverkad. Samma inställning har *assessorn Boëthius, hyresnämnden i Västerås, föreningen Sveriges häradshövdingar, föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* ifrågasätter, om icke en viss provotid bör förflyta, innan besittningsskydd inträder.

Rätt till nytt hyresavtal skulle vidare som regel icke tillkomma hyresgästen, om upplåtelsen var betingad av ett anställningsförhållande och han själv lämnat anställningen eller eljest givit anledning till dess upphörande. *Bilverkstädernas riksförbund* finner förslaget väl motiverat. *Statens hyresråd* anser, att samma regel bör gälla, även om lägenheten icke är upplåten av arbetsgivaren själv utan av en särskild juridisk person, som har till uppgift att tillhandahålla bostäder åt de anställda.

Sveriges industriförbund och svenska arbetsgivareföreningen vänder sig däremot med skärpa mot förslaget under anförande, att detta är ägnat att kringskära arbetsgivarens frihet att disponera över lägenheter, som uthyrt till arbetstagare, och innefattar en inskränkning av hyresregleringsmyndigheternas nuvarande praxis på området. De anser, att upplåtelse av personalbostad bör helt undantagas från lagens tillämplighetsområde. Svenska arbetsgivareföreningen menar, att förslaget innebär, att man via hyreslagstiftningen inför en ny, generell uppsägningsregel för arbetsmarknaden. Föreningen anför vidare:

För att en arbetsgivare, som uppsagt ett anställningsförhållande, rättsligt skulle vara i samma läge som då arbetstagaren gjort uppsägningen, skulle generellt krävas, att arbetsgivaren kunde visa sig ha haft särskilda skäl till uppsägning i arbetstagarens handlande. Företagets behov av visst slag av arbetskraft, bedömt med hänsyn till exempelvis ändrad produktionsinriktning eller liknande omständigheter, skulle vara av sekundär betydelse i sammanhanget och endast kunna åberopas enligt undantagsregeln i § 2 e/. — —

Kritik mot lagförslaget i här berörda hänseende kan anföras även ur andra arbetsrättsliga synpunkter. Detta sammanhänger med att själva förhandenvaron av de omständigheter, vartill den föreslagna regleringen anknyter, ofta är tvistig. Man kan såsom exempel förutsätta, att arbetsgivaren i ett visst fall sagt upp anställningsförhållandet. Om detta faktum antages icke föreligga någon tvist. Däremot ha parterna olika uppfattning i frågan huruvida det föreligger sådana omständigheter, hänförliga till arbetstagarens handlande, som »givit anledning» till uppsägningen. Det kan enligt föreningens uppfattning ej ifrågakomma, att allmänna domstolar skulle äga företaga en dylik bedömning då — såsom regelmässigt är fallet — kollektivavtal föreligger och tvister om rättsenligheten enligt kollektivavtalet av en uppsägningsåtgärd skola avgöras av arbetsdomstolen.

Även i den mån här berörda omständigheter icke skulle vara tvistiga ur arbetsrättsliga synpunkter, synes man starkt kunna ifrågasätta lämpligheten och riktigheten av att domstolarna skola påtvingas en sådan skönsmässig värdering, som lagförslaget i övrigt förutsätter.

Även *Sveriges advokatsamfund* samt *Skånes handelskammare*, *handelskammaren i Gävle* och *Norrbottnens och Västerbottnens läns handelskammare* finner förslaget vara alltför oförmånligt för hyresvärden-arbetsgivaren.

Å andra sidan framhålles i andra yttranden, att förslaget är obilligt mot hyresgästen-arbetstagaren. Sålunda anför *tjänstemännens centralorganisation*:

I princip måste det anses mindre lämpligt med s. k. kopplade avtal, då det verkar inskränkande på arbetstagarens frihet att söka lämplig anställning. En bestämmelse av den karaktär som föreslås i 2 § bör endast äga tillämpning på de mera utpräglade tjänstebostäderna men däremot icke i sådana fall då arbetsgivaren samtidigt uppträder som hyresvärd och ställer en bostad till förfogande för en anställd för att därigenom locka honom att söka anställningen. Undantag från regeln kan även tänkas, om en person tagit anställning för att komma över en bostad. Man skulle kunna tänka sig en viss tidsgräns, så att hyresgästen ej skulle få nytt hyresavtal, om han själv lämnat anställningen innan denna varat exempelvis 2 år, såvida ej kontraktsbrott föreligger från arbetsgivarens sida. Vidare skulle han ej erhålla nytt hyresavtal vid uppsägning från arbetsgivarens sida, som föranletts av kontraktsbrott från hyresgästen-arbetstagarens sida.

Hyresgästernas riksförbund och *två reservanter inom statens hyresråd* hävdar, att någon särskild regel i ämnet icke erfordras. Därest hyresvärden-arbetsgivaren har ett berättigat intresse att få förfoga över lägenheten, bör frågan bedömas enligt den generella undantagsregeln.

Hovrätten över Skåne och Blekinge framhåller, att förslaget kan ge upphov till svårlösta spörsmål och att dess verkningar är svåra att överblicka.

Att förvägra hyresgästen nytt hyresavtal, därför att *h u s e t s k a l l r i v a s*, anser *statens hyresråd* böra komma i fråga, endast om rivningen är nära förestående. *Hyresnämnden i Norrköpings första distrikt* ifrågasätter, om man bör kräva att vederbörligt rivningstillstånd föreligger. *Hyresgästernas riksförbund*, *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* samt *två reservanter inom statens hyresråd* anser, att hyresgästen i detta fall icke bör vara skyldig att avflytta med mindre hyresvärden anvisar honom godtagbar lägenhet.

Assessorn Boëthius och *Stockholms handelskammare* samt *svenska byggnadsentreprenörföreningen* och *svenska byggnadsindustriförbundet* anser, att med rivning bör likställas ombyggnad av huset. Sistnämnda två remissinstanser tillägger, att möjlighet bör finnas att träffa på förhand tidsbundna hyresavtal. Sådana avtal är ofta lämpliga, då större om- eller nybyggnader förestår. *Hyresnämnden i Stockholms 3:e distrikt* hävdar, att ett särskilt undantagsstadgande för detta fall icke erfordras. Intresseavvägningen bör lösas enligt den allmänna regeln.

Mot det föreslagna *generella undantaget* från rätten till nytt hyresavtal — då hyresvärden har ett väsentligt intresse att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att han fordrar att hyresgästen skall avflytta

— anmärker *statens hyresråd* att det torde finnas fall, då hyresvärden väl icke har något intresse av att förfoga över lägenheten men det likväl kan vara skäligt att hyresgästen flyttar. För åstadkommande av grannsämja och trivsel bland hyresgästerna i fastigheten kan det vara nödvändigt att någon flyttar. Det synes enligt hyresrådets mening icke heller böra vara uteslutet att vid avgörandet av frågan om nytt hyresavtal beakta intresset hos annan hyresgäst i fastigheten att få utvidga sin lägenhet eller lokal. *Två reservanter* anser det sist anförda sakna relevans, då det gäller att avgöra frågan om hyresförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* framhåller, att hyresvärden kan ha ett intresse av att på grund av stridigheter hyresgäster emellan uppsäga någon av dem, utan att detta bottnar i någon direkt önskan hos honom att få förfoga över lägenheten. Liknande synpunkter framföres av *Stockholms handelskammare* och *handelskammaren i Gävle*.

Svea hovrätt framhåller, att det föreslagna stadgandet synes innefatta en skärpning i förhållande till stadgandena i hyresregleringslagen om uppsägningsskydd. Hovrätten anför:

Hyresvärden måste först visa att han har ett *väsentligt* intresse av att kunna förfoga över lägenheten och härefter skall bedömas om hans fordran på hyresgästens avflyttning strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obillig. Möjligheterna för hyresvärden att få sina intressen tillräckligt beaktade torde vid en sådan prövning bli små, och hovrätten vill för sin del starkt ifrågasätta om en skärpning — därest den är äsyftad — är nödvändig.

Liknande synpunkter framföres av *Skånes handelskammare*, *handelskammaren i Göteborg* samt *hyresnämnderna i Uppsala* och *Gävle*.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen och *svenska byggnadsindustriförbundet* hävdar, att behov föreligger av en väsentligt större frihet på hyresmarknaden än vad genomförandet av förslaget på denna punkt skulle medföra.

Förslaget att tillämpningen av lagen skall ankomma på allmän domstol har föranlett ett flertal remissmyndigheter att framhålla, att processerna kan väntas bli både många och vidlyftiga, varför domstolarnas arbetsbörda torde komma att kraftigt öka. Man fruktar vid sådant förhållande att målen icke skall kunna avgöras med den snabbhet som är erforderlig. En annan olägenhet med förslaget finner man i de höga processkostnaderna. Uttalanden i sådan riktning göres av *Svea hovrätt*, *hovrätten för Västra Sverige*, *lagberedningen*, *socialstyrelsen*, *kommerskollegium*, *överståthållarämbetet*, *länsstyrelsen i Stockholms län*, *magistraten i Göteborg*, *fyra handelskamrar*, *fjorton hyresnämnder*, *föreningen Sveriges häradsbövdingar*, *föreningen Sveriges stadsdomare*, *Sveriges fastighetsägareförbund*, *hyresgästernas riksförbund*, *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.*, *kooperativa förbundet*, *Sveriges konditorförening*, *svenska företagares riksförbund* och *Sveriges juristförbund*. *Asses-*

sorn Boëthius åter framhåller, att ökningen av domstolarnas arbetsbörda kommer att bli beroende av hur hastigt hyresregleringen avvecklas. När balans uppnås mellan tillgång och efterfrågan, kommer vidare antalet hyrestvister att nedgå.

Lagberedningen framhåller vidare, att domstolarna torde sakna den speciella sakkunskap, som erfordras för bedömningen av dessa mål. Liknande synpunkter framföres av *hyresnämnderna i Lund, Kristianstad, Vaxholm, Ronneby och Boden* samt *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. Kommerskollegium* anser, att man i görligaste mån bör undvika att belasta domstolarna med mål, där i stort sett endast skälighetsbedömningar kan komma i fråga. I huvudsak samma inställning har *hyresnämnden i Borås*.

En snabbare och för parterna billigare handläggning skulle — hävdar *assessorn Sigander* i ett inom hovrätten för Västra Sverige avgivet skiljaktigt yttrande — kunna vinnas, om frågorna finge upptas i den ordning, som stadgas i lagen om handläggning av domstolsärenden.

Även andra förslag har framförts. Sålunda förordar *lagberedningen*, att i ort, varest medlingsnämnd för hyrestvister finnes inrättad, förlikningsförsök inför nämnden skall vara obligatoriskt innan målet får upptagas vid domstol. Beredningen räknar med att motsättningen mellan parterna i åtskilliga fall kommer att biläggas inför nämnden. Även om ej så sker, är ett förlikningsförsök av värde, då det bidrar till att klarlägga parternas ståndpunkter. Obligatorisk medling förordas även av *hyresnämnden i Lund*. *Hyresnämnden i Borås* föreslår att antingen medlingsnämnd skall träda i domstolens ställe eller ock medling vara obligatorisk.

Svenska stadsförbundet ifrågasätter, om ej, då hyresregleringen avvecklas, medlingsnämnd obligatoriskt bör inrättas i varje kommun som nu har hyresnämnd. *Hyresnämnden i Halmstad* anser, att medlingsnämnd bör finnas för varje ort.

Svea hovrätt hävdar att, om domstolarnas medverkan bedömes vara erforderlig, den bör inskränka sig till ett avgörande om nytt hyresavtal skall komma till stånd eller ej. Det bör sedan kunna anförtros åt skiljemän att slita tvistefrågor angående hyresvillkoren. Det kan övervägas att låta de nuvarande hyresnämnderna fungera som skiljenämnd. Liknande synpunkter framföres av *föreningen Sveriges häradshövdingar* — inom vars styrelse dock fyra ledamöter på denna punkt anmält reservation — och *föreningen Sveriges stadsdomare* ävensom av *hyresnämnderna i Västerås, Borås, Boden, Ronneby och Knislinge municipalsamhälle*. Häradshövdingeföreningen och hyresnämnden i Ronneby framför därjämte den tanken, att det bör stå parterna fritt att avtala om att framtida tvist skall hänskjutas till medlingsnämnd för hyrestvister utan rätt för parterna att klandra nämndens beslut. En liknande inställning har *hyresnämnden i Norrköpings första distrikt*.

Hyresnämnden i Kristianstad förordar, att tillämpningen av lagen uppdrages åt lokala nämnder, eventuellt länsnämnder. Liknande synpunkter

framföres av *hyresnämnden i Hedemora* samt *Malmö hyresgästförening*. *Hyresnämnden i Göteborg* förordar, att lagen åtminstone under en övergångstid administreras av de nuvarande hyresnämnderna.

Förslaget att det tidigare hyresavtalet skall tillämpas i avbidan på att nytt avtal slutes eller hyresgästen avflyttar finner *lagberedningen* obilligt mot hyresvärden. Beredningen anför:

Olika situationer kunna här tänkas. Till en början må uppmärksammas sådana fall, då nytt hyresavtal så småningom kommer till stånd. Detta avtal blir enligt promemorian i princip att tillämpa först från den dag, då avtalet slutes respektive skall anses slutet. Om hyresbeloppet enligt det äldre hyresavtalet varit påfallande lågt och det nya avtalet kommit att gå ut på en betydligt högre hyra, kan det knappast anses rättvist att hyresgästen för den kanske ganska långa tid som förflutit medan frågan om kvarboenderätten stått öppen icke skall kunna i efterhand avkrävas någon som helst kompletterande hyra. Att här föreligger en viss lucka i lagförslaget synes icke helt ha förbisetts vid upprättandet av promemorian, vilken i fråga om hyresvärdens rätt till kompletterande hyra i en situation som den nu angivna uttalar att denna rätt blir beroende av vad som kan vara stadgat där om i det nya avtalet. — — — Uppenbart saknas från hyresgästens sida varje intresse av att medverka till en sådan överenskommelse. — — —

En annan situation föreligger då målet om kvarboenderätten icke resulterar i något nytt hyresavtal. Att detta inträffar kan med lagförslagets konstruktion bero antingen på att hyresgästens yrkande på kvarboenderätt avslås eller på att hyresgästen visserligen tillerkännes denna rätt men likväl förklarar sig avstå från att utöva densamma. För de sist berörda fallen kan den kategoriska regeln om de tidigare hyresvillkorens oförändrade giltighet medan hyresgästen kvarsitter efter hyrestidens utgång föranleda kanske ännu allvarligare missförhållanden än för det fall, då nytt avtal så småningom kommer till stånd. Där så ej sker skulle det kunna inträffa att prövningsförfarandet igångsattes i direkt syfte att utnyttja regeln i fråga.

Lagberedningen anser det därför starkt befogat, att hyresvärdens anspråk på att i efterhand erhålla kompletterande hyra tillgodoses.

Liknande synpunkter framföres av *statens hyresråd* och *socialstyrelsen* — vilka anser att det bör åläggas hyresgästen att i förväg lämna bindande besked, huruvida han önskar nytt avtal på de av hyresvärden fordrade villkoren, om dessa befinnes skäliga — samt *drätselkammaren i Luleå*, *hyresnämnderna i Stockholms 6:e distrikt*, *Malmö 1:a och 3:e distrikt* och *Ronneby* samt *föreningen Sveriges häradshövdingar*. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *hyresnämnden i Stockholms 3:e distrikt* framhåller, att det vid normala förhållanden på bostadsmarknaden kan vara synnerligen oförmånligt för hyresvärden, om hyresgästen kvarsitter efter hyrestidens utgång och sedan avflyttar före laga fardag. Risk föreligger nämligen att lägenheten icke genast kan hyras ut på nytt. Liknande synpunkter framföres av *Sveriges advokatsamfund*. Även *länsstyrelserna i Stockholms och Malmöhus län* finner förslaget obilligt mot hyresvärden.

Gentemot förslaget att upphäva de nuvarande stadgandena i 38—40 §§ allmänna hyreslagen om skadeståndsrätt för hyresgäst i vissa fall anmärker *statens hyresråd* och *länsstyrelsen i Östergötlands län*, att skadeståndsrätten i varje fall torde ha en uppgift att fylla beträffande hyresförhållanden, som icke skulle omfattas av lagen. *Sveriges industriförbund* och *Sveriges grossistförbund* framhåller att förslaget berövar näringsidkare möjlighet att få ersättning för mistad good-will. Liknande synpunkter framföres av *handelskammaren i Gävle*. Även *hyresnämnderna i Lund* och *Boden* motsätter sig förslaget. Hyresnämnden i Lund tänker härvid på fall, då hyresvärden under uppgift, att han skall riva huset eller själv använda lägenheten, förmått hyresgästen att frivilligt avflytta eller fått hyresgästens talan om rätt till nytt avtal ogillad av domstol, men sedan hydr ut lägenheten igen.

I fråga om tidpunkten för de nya reglernas ikraftträdande anmärker *statens priskontrollnämnd*, att det är av vikt att införandet av regler om besittningsskydd och avvecklingen av hyresregleringen samordnas så att åtgärderna träder i kraft samtidigt. *Föreningen Sveriges häradshövdingar* ifrågasätter, om det är nödvändigt eller möjligt att låta lagen träda i kraft redan den 1 juni 1956. *Magistraten i Göteborg* hävdar att lagen, med hänsyn till att domstolarna sannolikt behöver utöka sin personal, bör träda i kraft tidigast den 1 januari 1957.

Departementschefen

Den som förhyrt lägenhet till bostad eller för annat ändamål har mestadels ett starkt intresse av att kunna kvarsitta i lägenheten även efter den avtalade hyrestidens utgång. Den allmänna hyreslagen tillgodoser dock endast i mycket begränsad utsträckning detta hyresgästens intresse. Han är praktiskt taget helt beroende av hyresvärdens gottfinnande. Visserligen drabbas hyresvärden av skadeståndsskyldighet, om han utan giltig anledning förvägrar hyresgästen nytt hyresavtal. Skadeståndet omfattar emellertid i flertalet fall endast ersättning för de kostnader, som är förenade med flyttningen. Vad angår förhyrda butiker och andra affärslokaler kan hyresgästen därutöver få ersättning för mistad good-will, men förutsättningarna för att sådan ersättning skall utgå är snävt begränsade. Ett fullt verksamt skydd torde icke heller kunna beredas hyresgästen enbart genom regler om skadestånd.

Enligt min mening ter sig en reform på denna punkt starkt påkallad. Visserligen låter i allmänhet hyresvärden den skötsamma hyresgästen få nytt hyresavtal, men hyresgästen kan icke förlita sig på att så kommer att ske. Otryggheten i hyresgästens ställning medför nackdelar för honom i skilda hänseenden. Lagen bör bygga på en lämplig avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. För närvarande tillgodoser den alltför ensidigt hyresvärdens anspråk på att få disponera över fastigheten och lämnar hyresgästen i allt väsentligt utan skydd. Under de år som lagstiftningen om hyres-

reglering varit gällande har hyresgästen varit tillförsäkrad ett starkt besittningsskydd, och det har alltmera framstått såsom naturligt att ett sådant skydd skulle bibehållas även under normala förhållanden. Tiden torde vara mogen för att lagfästa en rättighet för den lojale hyresgästen att i princip få behålla hyresrätten till sitt hem.

I och med att hyresregleringen, såsom jag i det föregående förordat, nu skall börja avvecklas, träder frågan om besittningsskydd för hyresgäst i förgrunden. Enligt min mening måste frågan bringas till en åtminstone provisorisk lösning, innan hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningskydd upphör. I annat fall måste man nämligen befara, att avvecklingen kommer att medföra sociala olägenheter.

En lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst är förenad med betydande vanskligheter. Försök har tidigare gjorts att nå fram till en lösning, men resultat har icke vunnits. Man har bland annat befarat, att bostadsproduktionen skulle komma att hämmas med hyresstegring som följd, om en verklig kvarboenderätt tillerkändes hyresgäst. Till följd av de betydande insatser som det allmänna under det senaste decenniet gjort och alltjämt gör för att främja bostadsförsörjningen är dock läget i våra dagar ett annat än tidigare. Någon risk för minskad bostadsproduktion torde icke behöva befaras, om ett lämpligt avvägt besittningsskydd införes.

Ett nytt förslag i ämnet föreligger i departementspromemorian, vilket blivit ingående belyst i de talrika remissyttrandena. Enligt min mening innebär promemorians förslag en god lösning, som efter någon överarbetning av detaljerna bör kunna lagfästas. För att iakttaga all försiktighet synes det emellertid lämpligast att låta den nya lagstiftningen gälla som ett provisorium för de närmaste åren. De praktiska erfarenheter som då kan vinnas under lagens tillämpning bör kunna bli till nytta, då det senare gäller att antaga slutgiltiga regler om besittningsskydd för hyresgäst. Jag har för avsikt att senare hemställa om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla sakkunniga för att verkställa en översyn av allmänna hyreslagen. Åt denna utredning torde böra uppdragas att utarbeta definitiva bestämmelser om besittningsskydd, vilka därvid bör inarbetas i den allmänna hyreslagen.

Jag vill alltså förorda att regler om besittningsskydd nu upptages i en provisorisk lag av tidsbegränsad giltighet.

En lagstiftning om besittningsskydd bör, såsom framhållits i departementspromemorian, bygga på grundsatsen, att hyresgästen skall äga rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Det centrala problem som härvid uppställer sig är, hur hyresvillkoren skall bestämmas, om hyresvärd och hyresgäst icke kan enas. Den allmänna hyreslagen utgår från att hyrans storlek och övriga villkor för hyresavtal är fria. Lagstiftningen om besittningsskydd måste anknyta till allmänna hyreslagen och följaktligen bör även de nya reglerna bygga på principen om en fri hyressättning. I den mån behov föreligger av fortsatt hyreskontroll och denna icke kan utövas genom den statliga långivningen, ter det sig naturligt att behålla hyres-

regleringen. Det må redan här förutskickas, att den nya lagen, såsom också föreslagits i promemorian, icke skall gälla, där hyresregleringslagen eller i vart fall dess bestämmelser om uppsägningskydd är tillämpliga.

Kan hyresvärd och hyresgäst icke enas om hyresvillkoren, bör med hänsyn till det anförda det nya avtalet upptaga den hyra och de villkor i övrigt, som hyresvärden fordrar. Denna regel måste dock vidkännas ett undantag. Såsom framhållits i promemorian skulle nämligen en obegränsad frihet för hyresvärden att själv bestämma hyran och övriga avtalsvillkor göra hyresgästens rätt till nytt avtal illusorisk. Hyresgästen måste åtnjuta skydd mot krav på alltför hög hyra eller annat otillbörligt villkor.

Då det gäller att närmare bestämma, mot vilka hyreskrav hyresgästen bör åtnjuta skydd, möter vissa svårigheter. I promemorian har föreslagits att skyddet skall inträda om hyresvärden fordrar hyra, som i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter är oskälig. I flera remissyttrandena har anmärkts, att regeln icke lämnar tillräcklig ledning. Uppenbarligen är det av vikt, att lagtexten tydligt anger under vilka förutsättningar de av hyresvärden fordrade avtalsvillkoren skall frångås. En ovisshet på denna punkt kan befaras ge anledning till talrika rättegångar och medför olägenheter även i andra hänseenden.

Enligt min mening måste man fasthålla vid att lagen icke syftar till att reglera hyresnivån utan endast att stärka besittningsskyddet. Följaktligen bör lagen icke hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten eller lägga hinder i vägen för en eventuell allmän uppjustering av hyrorna. Skulle hyrorna stiga alltför mycket, får andra åtgärder tillgripas. Jag vill erinra om den möjlighet att återinföra hyresregleringen, som finnes enligt det av mig här förut förordade förslaget. Lagstiftningen om besittningsskydd får vidare icke leda till att upplåtelseerna måste underkastas en jämförelse in i minsta detalj i fråga om lägenheternas skick och hyrans storlek. Å andra sidan bör icke tolereras, att hyresvärden uttar en hyra som avsevärt överstiger hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten. Hänsyn bör härvid tagas icke blott till lägenheternas storlek, läge och beskaffenhet utan även till deras användning. Hyran för en lägenhet, som är uthyrd till bostad, bör alltså jämföras med hyran för andra bostadslägenheter, även om en högre hyra skulle kunna uttas, därest lägenheten i stället upplättes till kontor. Kravet på lägenheternas jämförlighet får dock icke sträckas för långt. Sålunda bör t. ex. hyran för butikslokal icke ställas i beroende av rörelsens art. Hyresvärdens krav i övrigt bör frångås endast om han fordrar villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden, eller om hans krav eljest är otillbörligt. Sistnämnda stadgande kan tillämpas även på hyreskrav, nämligen om jämförlig lägenhet icke finnes i orten.

Jag vill alltså förorda en regel av det innehåll, att nytt hyresavtal skall, därest parterna ej enas, upptaga de villkor, som hyresvärden fordrar, såframant han ej begär hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten, eller annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhål-

landen, eller om hans krav eljest är otillbörligt. Med villkor, som hyresvärden fordrar, bör givetvis förstås de krav som han slutligen framställer, även om han tidigare under förhandlingarnas gång skulle ha framfört yrkanden av annat innehåll. Skulle hyresvärden ställa alternativa yrkanden, får hans ståndpunkt anses sammanfalla med det för hyresgästen minst förmånliga yrkandet.

För den händelse, att de av hyresvärden fordrade villkoren icke kan godtagas, skall enligt promemorian det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning. Ett flertal remissmyndigheter har funnit förslaget obilligt mot hyresvärden och menat att möjlighet bör finnas att i sådant läge fastställa en skälig hyra. Yttrandena bör läsas mot bakgrund av vad som i promemorian föreslagits angående förutsättningarna för att hyresvärdens krav skall kunna frångås. Därest dessa förutsättningar bestämmas på sätt jag nyss förordat, bör hyresvärden ha väsentligt större möjligheter att på förhand beräkna var gränsen för det tillåtliga går. Härigenom minskas betänkligheterna mot att låta det tidigare avtalet gripa in, därest gränsen trots allt skulle ha överskridits. Remissmyndigheterna synes ej heller ha tillräckligt beaktat, att 43 § allmänna hyreslagen för extrema fall öppnar möjlighet att jämka villkoren i det tidigare avtalet. Enligt detta lagrum må nämligen, om tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

Enligt min mening är den föreslagna lösningen förenad med bestämda fördelar. Att låta domstol eller annan myndighet efter fri skälighetsprövning bestämma hyresvillkoren är mindre väl förenligt med grundtankarna i lagförslaget och skulle vidare medföra en betydande arbetsbelastning och tidsutdräkt. Att hyresvärden riskerar att det tidigare avtalet blir gällande måste också öka förutsättningarna för att parterna skall kunna nå en uppgörelse i godo. Det är visserligen riktigt att den föreslagna regeln — såsom framhållits av bl. a. lagberedningen — passar mindre väl in i en tid av vikande hyresnivå. Bortsett från att denna anmärkning knappast har relevans, därest lagen, såsom jag förordat, får tidsbegränsad giltighet, må framhållas att hyresgästen i en sådan situation uppenbarligen icke har lika starkt behov av skydd mot maktspråk från hyresvärdens sida. Vidare bör besinnas, att 43 § allmänna hyreslagen även här bereder möjlighet till rättelse av påtagliga missförhållanden. Vad angår den likaledes av lagberedningen framförda tanken att i andra hand bestämma hyresvillkoren i enlighet med hyresgästens medgivande, synes en lösning efter dessa riktlinjer knappast vara framkomlig. I flertalet fall torde nämligen ett medgivande från hyresgästens sida endast ha karaktär av förlikningserbjudande. Tvekan måste därför uppstå angående förutsättningarna för att medgivandet skall vara bindande för hyresgästen. Man bör vidare beakta, att den fastställda hyran icke får karaktär av maximipris. Intet hindrar parterna att träffa avtal om högre hyra. Jag anser mig därför icke böra förorda någon avvikelse från förslaget på denna punkt.

Såsom framhållits i departementspromemorian bör rätt till nytt hyresavtal icke tillkomma hyresgästen i alla fall och under alla omständigheter. Till en början måste undersökas å vilka hyresförhållanden lagen över huvud taget bör äga tillämpning. I promemorian har föreslagits, att lagen skall gälla, endast då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet. Ett flertal remissmyndigheter har anmärkt, att skydd bör beredas även statliga och kommunala organ ävensom ideella föreningar och andra liknande sammanlutningar, som förhyrt lägenhet för annat ändamål än förvärvsverksamhet. Även jag finner tillräckliga skäl icke förekomma att utesluta dessa hyresförhållanden.

Då lagen alltså torde böra omfatta även de sist angivna upplåtelseorna, synes det icke motiverat att låta dess tillämplighet generellt bero av det ändamål för vilket lägenheten förhyrts. En dylik gränsdragning skulle utesluta endast ett fåtal hyresförhållanden. Gränsen torde vidare icke kunna dragas skarpt, varför svårigheter kan befaras uppkomma vid den praktiska tillämpningen. I den mån ändamålet med upplåtelsen icke är av den art, att det ter sig motiverat att samhället ingriper till hyresgästens skydd, kommer hyresgästen ändock, enligt de regler som jag i det följande vill förordna, icke att kunna tilltvinga sig nytt hyresavtal.

Däremot anser jag, i likhet med vad som förordats i departementspromemorian, att lagen icke bör gälla, då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus. Härför talar först och främst, att besittningsskyddet om möjligt icke bör omfatta andra lägenheter än sådana, som typiskt sett är avsedda för uthyrning. I fråga om tvåfamiljshus gör sig denna synpunkt visserligen icke gällande för mer än en av lägenheterna. I vad angår den lägenhet, som icke är avsedd för ägarens begagnande, föreligger emellertid andra skäl för att besittningsskyddet icke skall gälla. Hyresförhållandet får nämligen här oftast sin prägel av den nära personliga kontakten mellan hyresvärd och hyresgäst. Det synes därför icke lämpligt, att hyresvärden skall vara i princip nödsakad att medge hyresgästen nytt hyresavtal, om misshälligheter uppkommit dem emellan.

Från lagens tillämplighetsområde torde vidare böra undantagas upplåtelse av lägenhet till bostad i möblerat skick. För att stadgandet skall vara tillämpligt räcker det givetvis icke med att hyresvärden placerat enstaka möbler i lägenheten utan lägenheten måste verkligen ha möblerad karaktär. En sådan upplåtelse har i regel icke den varaktighet, som eljest merendels präglar bostadsupplåtelser. Omfattar upplåtelsen en hel bostadslägenhet, är det i allmänhet fråga om uthyrning i andra hand under tid, då huvudhyresgästen är bortrest eller eljest förhindrad att nyttja lägenheten. Hinder bör icke resas mot att denne vid hyrestidens utgång återtar besittningen av lägenheten.

Upplåtelse av del av bostadslägenhet i möblerat skick har nära nog undantagslöst karaktär av underuthyrning. Hyresvärden-huvudhyresgästen bor merendels själv i lägenheten. Han kan behöva den uthyrda delen av

lägenheten för egen räkning eller ha annan befogad anledning att fordra att hyresgästen avflyttar. Denne bör icke kunna tvinga sig kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång. Såsom framhållits av flera remissmyndigheter talar samma skäl för att från lagens tillämplighetsområde utesluta även de fall, då del av bostadslägenhet upplåtits till underhyresgäst i omöblerat skick. Jag vill därför förorda att även dessa upplåtelse undantas.

I promemorian har slutligen förordats, att lagen icke skall vara tillämplig på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst. Förslaget har i remissyttrandena mött kritik från skilda utgångspunkter. Enligt min mening är det — med hänsyn till de bestämmelser jag i det följande kommer att förorda i fråga om tjänstebostäder i allmänhet — icke erforderligt att göra något undantag för dessa fall. Punkten torde därför böra utgå.

I den mån lagen är tillämplig på ett hyresförhållande, bör hyresgästen såsom förut framhållits i princip vara berättigad till nytt hyresavtal, då hyrestiden går till ända. Denna princip måste dock vidkännas vissa undantag. En avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen leder nämligen till att hyresgästens anspråk på att få kvarbo icke alltid kan beaktas.

Till en början bör hyresgästen uppenbarligen icke äga påkalla nytt hyresavtal, om hyresrätten enligt det tidigare avtalet är förverkad. Åtskilliga remissinstanser har hävdats, att detsamma bör gälla, om hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Jag delar denna uppfattning. Goda skäl talar nämligen för att besittningsskyddet endast bör komma den lojale hyresgästen till del. Visserligen upptar den allmänna hyreslagen tämligen långtgående bestämmelser om förverkande. Det måste emellertid beaktas, att det för hyresvärden kan vara svårt att leda i bevis att hyresgästen låtit komma sig till last någon omständighet, som föranleder att hyresrätten är förverkad. Jag vill därför förorda, att rätt till nytt hyresavtal skall vara utesluten även i det nu avsedda fallet.

Enligt promemorian skall hyresgästen vidare icke äga påkalla nytt hyresavtal, om hans behov av lägenheten måste anses ringa. Stadgandet kan synas icke ha så stor praktisk betydelse. Rent principiellt måste det dock anses riktigt, att rättsordningen i ett sådant fall icke ingriper till hyresgästens skydd. Därest såsom jag förordat lagens tillämplighetsområde icke underkastas någon avgränsning med hänsyn till ändamålet med den verkställda upplåtelsen, får också det föreslagna stadgandet en något vidgad funktion. Vad som skall förstås med ringa behov, får givetvis avgöras från fall till fall.

Särskilda problem uppkommer, då bostadsupplåtelse är betingad av ett anställningsförhållande. Till en början måste beaktas, att momentet av tjänst kan vara så dominerande, att rättsförhållandet i sin helhet bör betraktas som ett tjänsteavtal, ehuru däri även ingår upplåtelse av lägenhet. Så får anses vara fallet bl. a. om till den anställde upplåtits en lägenhet, som är avsedd just för innehavaren av den ifrågavarande tjänsten och som denne bör bebo för att på ett praktiskt sätt kunna sköta sitt arbete. Som ett exempel må näm-

nas upplåtelse till portvakt av lägenhet, som är utrustad med vaktlucka och stängningsanordning för porten. I en dylik situation föreligger alltså ej något hyresavtal, varför lagstiftningen om besittningsskydd icke blir tillämplig.

I andra fall föreligger däremot en kombination av ett tjänste- eller arbetsavtal å ena sidan samt ett hyresavtal å andra sidan. Ett industriföretag har t. ex. i syfte att säkerställa sitt behov av arbetskraft låtit bygga ett eller flera bostadshus, vari lägenheter upplåtes till de anställda. Arbetsgivaren är då helt naturligt angelägen om att icke behöva behålla en hyresgäst, vars anställning upphört. Omständigheterna kan vara sådana, att företaget lider allvarlig skada, om bostäderna icke längre kan disponeras för det avsedda ändamålet. Å andra sidan måste beaktas de olägenheter, som uppkommer för hyresgästen-arbetstagaren, om hans rätt att kvarsitta i bostaden under alla förhållanden upphör i och med att anställningsförhållandet tar slut.

Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är här vanskelig. En godtagbar lösning synes dock stå att vinna efter de riktlinjer som uppdragits i promemorian. Om hyresgästen själv lämnat anställningen eller eljest genom något sitt förhållande givit anledning till att anställningen upphört, bör han sålunda i princip icke äga påkalla nytt hyresavtal. Endast om synnerliga skäl talar därför — såsom om avflyttningen skulle medföra svåra personliga olägenheter för hyresgästen eller hans familj och hans kvarboende icke skulle medföra avsevärt men för hyresvärden — bör hyresgästen äga rätt till nytt avtal. För den situationen åter att det är hyresvärden-arbetsgivaren som sagt upp arbetsavtalet och detta icke har sin grund i något förhållande, som ligger hyresgästen-arbetstagaren till last, skulle det föra för långt att stadga att hyresgästen i princip skall vara skyldig att avflytta. Visserligen kan det även i detta fall vara ett väsentligt intresse för arbetsgivaren att få lägenheten friställd för en ny arbetstagare. Men en regel av antytt innehåll skulle vara ägnad att göra hyresgästen-arbetstagarens ställning alltför otrygg. Något särskilt undantag från grundsatsen i lagen, att hyresgäst har rätt till nytt hyresavtal, när det tidigare avtalet löper ut, synes därför icke böra göras i detta fall. Intresseavvägningen mellan hyresgäst och hyresvärd får här ske enligt det generella undantagsstadgande, som jag i det följande kommer att förorda och som innefattar en viss uppmjukning i förhållande till promemoriaförslaget.

Vad jag här förordat står i huvudsak i överensstämmelse med den praxis, som utbildats vid tillämpningen av motsvarande bestämmelser i hyresregleringslagen, och jag kan icke finna, att några principiella betänkligheter möter mot denna lösning.

Statens hyresråd har anmärkt, att de regler, som nu förordats, bör gälla även i det fall att det icke är arbetsgivaren själv som upplåtit lägenheten utan när det som hyresvärd står en särskild juridisk person, som har till uppgift att tillhandahålla bostäder åt de anställda vid företaget. Anmärkningen är riktig. Man torde dock kunna gå något längre än som föreslagits. Reglerna synes böra gälla, så snart upplåtelsen var betingad av ett anställ-

ningsförhållande, alltså t. ex. även då en anförvant till arbetsgivaren upplåtit lägenhet åt en anställd i denna hans egenskap.

Såsom förordats i promemorian bör vidare hyresgästen icke äga påkalla nytt hyresavtal, om huset skall rivras. För att förebygga att lagen kringgås torde dock böra fordras att vederbörligt rivningstillstånd föreligger. Där emot skulle det föra för långt att — såsom förordats i vissa remissyttranden — kräva, att hyresvärden anvisar hyresgästen annan godtagbar bostad. Jag vill erinra om att avsikten icke är att låta lagen träda i tillämpning i ort, där en utpräglad bostadsbrist råder. Från flera håll har hävdats, att med rivning bör likställas ombyggnad av huset. Ett sådant stadgande skulle emellertid öppna en möjlighet för hyresvärden att i illojalt syfte tvinga en hyresgäst att flytta genom att igångsätta en måhända mindre angelägen ombyggnad. Om hyresvärden har behov att disponera över lägenheten för att kunna utföra en motiverad ombyggnad, bör dock en tillämpning av det generella undantagsstadgandet ofta medföra att hyresgästen icke kan tvinga sig kvar i lägenheten.

Såsom antytts vid upprepade tillfällen i det föregående måste lagen, utöver de undantagsbestämmelser för vilka nu redogjorts, innehålla ett mera allmänt avfattat stadgande om möjlighet för hyresvärden att motsätta sig att hyresgästen erhåller nytt hyresavtal. Det är nämligen icke möjligt att i lagtexten precisera alla de skiftande situationer, då hyresgästens anspråk på fortsatt besittning av lägenheten kan böra vika inför hyresvärdens motsatta intresse. I promemorian har föreslagits att rätt till nytt hyresavtal icke skall tillkomma hyresgästen, om hyresvärden har ett väsentligt intresse att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att han fordrar att hyresgästen skall avflytta. Från flera håll har anmärkts, att stadgandet alltför mycket kringskär hyresvärdens handlingsfrihet. Även jag finner stadgandet alltför långtgående. Det torde kunna räcka, om man — i nära anslutning till motsvarande stadgande i hyresregleringslagen — föreskriver, att hyresgästen ej skall äga påkalla nytt hyresavtal, om det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden fordrar att hyresgästen skall avflytta.

Vid tillämpningen av detta stadgande måste självfallet stor hänsyn tagas till läget på hyresmarknaden. I ett läge, då knapphet råder på bostäder eller lokaler, bör fordras starkare skäl för att hyresgästen skall tvingas lämna lägenheten. Å andra sidan bör den omständigheten att hyresgästen med lätthet kan anskaffa annan likvärdig lägenhet icke ensam för sig vara tillräcklig för att han skall nödgas vika. Det måste härutöver fordras att hyresvärden har giltig anledning att påkalla en avflyttning, t. ex. att han behöver lägenheten till bostad åt sig själv eller åt en nära anhörig eller att han med hänsyn till uppkomna misshälligheter mellan hyresgästerna i huset skäligen kan fordra, att den ifrågavarande hyresgästen avflyttar. Var upplåtelsen betingad av ett anställningsförhållande och har hyresvärdens arbetsgivaren själv bragt anställningsförhållandet till slut, kan omständig-

hетerna i detta läge ofta vara sådana, att hyresvärden skäligen bör kunna kräva att hyresgästen flyttar. Erinras må också om vad nyss anförts om det fall, då huset skall ombyggas. Hänsyn bör dock alltid tagas också till hyresgästens intresse. I fråga om förhyrda affärslokaler måste särskilt uppmärksammas den förlust, som en flyttning kan komma att medföra för rörelsen. Det bör i vart fall icke tolereras att hyresvärden driver ut hyresgästen för att själv tillgodogöra sig den good-will, som rörelsen skapat.

Twist om rätt till nytt hyresavtal eller om avtalsvillkoren skall enligt promemorian slitas av allmän domstol. Finnes för orten inrättad medlingsnämnd för hyrestvister, har parterna dock möjlighet att i första hand hänvända sig till nämnden. Kan förlikning ej åvägbringas inför nämnden, får tvisten därefter hänskjutas till domstol. Åtskilliga remissmyndigheter har uttalat farhågor för att lagen skall medföra en kraftig ökning av domstolarnas arbetsbörda. Man har även menat, att domstolsprocessen skulle vara mindre lämpad för slitande av dessa tvister.

Enligt min mening vilar promemorians förslag på en principiellt riktig grund. Tillämpningen av en lag, som reglerar rättsförhållandet enskilda emellan, bör under normala förhållanden icke utan tvingande skäl uppdragas åt annat organ än allmän domstol. I förevarande fall skulle man möjligen kunna överväga att låta domstolens prövning omfatta allenast frågan huruvida rätt till nytt hyresavtal föreligger. Hyresvillkoren skulle däremot bestämmas av annat organ. En förebild härtill finner man i den ordning som gäller för s. k. sociala arrenden. Med de regler, som jag i det föregående förordat, bör det emellertid vara möjligt för domstolen att fastställa hyresvillkoren utan alltför stor omgång. Det synes därför knappast erforderligt att uppdelat avgörandet på olika organ. En sådan ordning skulle för övrigt vara förenad med vissa praktiska olägenheter.

Vid bedömandet av frågan i vad mån genomförandet av förslaget är ägnat att öka domstolarnas arbetsbörda bör observeras, att de nya reglerna icke är avsedda att gälla, där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd är tillämpliga. Med de förslag, som jag i det föregående tillstyrkt i fråga om avveckling av hyresregleringen, blir tillämplighetsområdet för de nya reglerna till en början relativt snävt begränsat. Det synes därför icke behöva befaras, att domstolarna skall bli alltför mycket betungade under den första tiden. De erfarenheter, som kan vinnas under denna tid, får givetvis beaktas, då fråga framdeles uppkommer om ytterligare avveckling av hyresregleringen. Det bör också bli tillfälle att ompröva hithörande spörsmål, då man framdeles skrider till att utarbета definitiva bestämmelser om besittningsskydd.

Jag finner därför icke anledning att nu frånga förslaget att tillämpningen av lagen skall ankomma på allmän domstol.

Om hyresgästen finnes berättigad till nytt hyresavtal, bör domstolen ha att fastställa hyresvillkoren efter vad här förut anförts. Enligt promemorian ankommer det därefter på hyresgästen att välja, om han vill ingå på de be-

stämnda villkoren eller hellre avflytta. I avbidan på att nytt avtal slutes eller hyresgästen avflyttar, skall det tidigare avtalet tillämpas. Om hyresgästen finnes icke vara berättigad till nytt avtal, skall domstolen enligt promemorian kunna medge honom visst anstånd med avflyttningen. Även i detta fall skall det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning.

Såsom anmärkts i ett flertal remissyttranden bereder förslaget hyresgästen en viss möjlighet att spekulera på hyresvärdens bekostnad. Enligt min mening bör därför lagtexten icke upptaga någon bestämmelse om rätt för hyresgästen att välja, om han vill acceptera de av rätten fastställda villkoren eller avflytta. Med en sådan ordning synes det knappast erforderligt att, enligt vad som förordats av vissa remissmyndigheter, tillerkänna hyresvärden rätt att uttaga kompletterande hyra för den tid hyresgästen kvarstuttit efter den tidigare hyrestidens slut. Har hyresgästen tillerkänts rätt till nytt avtal, bör visserligen det nya avtalet anses slutet först å den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse. Men intet hindrar att avtalet stipulerar, att den högre hyran skall utgå även för förfluten tid. Eftersom avtalet såsom regel skall upptaga de villkor, som hyresvärden fordrar, bör det i förekommande fall vara honom angeläget att kräva, att hyreshöjningen skall avse tiden alltsedan det tidigare avtalet löpt ut. Problemet om kompletterande hyra gör sig därför gällande endast för det fall, att hyresgästen icke erhåller nytt hyresavtal. En rätt för hyresvärden att uttaga kompletterande hyra skulle komplicera förfarandet inför domstolen och synes knappast påkallad. Det bör räcka med den möjlighet, som 43 § allmänna hyreslagen öppnar till undgående av stötande konsekvenser.

I promemorian har slutligen föreslagits, att de nuvarande reglerna i 38—40 §§ allmänna hyreslagen om skadeståndsskyldighet för hyresvärd i händelse av ogrundad uppsägning skall upphävas. Stort utrymme för tillämpning av dessa regler finns icke i de fall, då den nya lagen blir tillämplig. Såsom framhållits i vissa remissyttranden kan det dock tänkas situationer, där skadestandsreglerna skulle ha en uppgift att fylla. Vidare kan de behövas för sådana hyresförhållanden, som icke omfattas av de nya reglerna. Jag finner därför icke tillrådligt att nu upphäva dessa regler. Hithörande spörsmål torde få upptagas vid den blivande översynen av allmänna hyreslagen.

De nya reglerna torde böra träda i kraft snarast möjligt. Tidigare tidpunkt än den 1 juli 1956 kan dock icke förordas. Lagen torde böra gälla till och med den 30 september 1959.

Lagen bör äga tillämpning å hyresavtal, som slutits före den 1 juli 1956, allenast om hyrestiden utgår den 30 september 1956 eller senare. Praktiska olägenheter skulle nämligen uppkomma, om lagen finge tillämpas å äldre hyresförhållanden, som upphör kort tid efter lagens ikraftträdande.

Såsom redan framhållits bör lagen icke gälla hyresförhållande, varå hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd är tillämpliga. Skall enligt vad därom kan komma att beslutas dessa bestämmelser efter lagens

ikraftträdande upphöra att gälla i viss ort, för hyresförhållande av visst slag eller generellt, erfordras vissa föreskrifter om tid för anhängiggörande av talan enligt denna lag m. m. Det torde böra ankomma på Kungl. Maj:t att i förekommande fall meddela erforderliga föreskrifter.

Specialmotivering

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

1 §.

Hyresregleringslagen äger enligt 1 § giltighet i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare. Härjämte gäller, att Kungl. Maj:t kan förordna, att lagen skall tillämpas i annan tätbebyggd ort. För att möjliggöra en regional avveckling bör lagen ändras så, att Kungl. Maj:t äger från lagens giltighetsområde undanta ort eller del av ort, som eljest automatiskt faller in under lagen. Då Kungl. Maj:t enligt allmänna regler äger befogenhet att självständigt upphäva sina egna beslut, erfordras icke någon motsvarande ändring för att hyresregleringen skall kunna avvecklas i ort, varest lagen blivit tillämplig till följd av Kungl. Maj:ts förordnande. Av samma allmänna regler följer, att Kungl. Maj:t kan återkalla sitt beslut att upphäva regleringen. Något särskilt stadgande erfordras därför icke för att möjliggöra ett återinförande av hyresregleringen. För den händelse det skulle bli nödvändigt att återinföra regleringen, kan behov uppstå av vissa övergångsbestämmelser. Sådana torde kunna meddelas med stöd av andra stycket sjätte punkten i övergångsbestämmelserna till hyresregleringslagen.

Det må anmärkas, att bostadsrättskontrollagen äger tillämpning i varje ort, där hyresregleringslagen gäller. I bostadsrättskontrollagen erfordras därför icke någon bestämmelse för att möjliggöra regional avveckling. I och med att hyresregleringslagen upphäves, upphör också bostadsrättskontrollagen att gälla.

3 §.

Enligt andra stycket av denna paragraf äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må nämnden sålunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Sänkning av grundhyran förutsättes däremot förekomma endast om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter.

Det har visat sig föreligga ett behov av att kunna bestämma grundhyran

till lägre belopp även i vissa andra situationer än den i lagen angivna. Det rör sig om de fall, då någon del av lägenheten eller av de med lägenheten förenade förmånerna frångått hyresgästen eller då lägenhets underhåll under längre tid försumrats med påföljd att lägenheten nedsjunkit i en lägre klass. Dessa fall saknade egentlig aktualitet vid tiden för lagens tillkomst. Den allmänna hyreslagens regler om lägenhetens skick m. m. är här icke till fyllest. Reglerna hänför sig nämligen väsentligen till vad som i det särskilda fallet är avtalat mellan hyresvärd och hyresgäst men tillgodoser icke det samhällsintresse, som uppbär hyresregleringslagen, d. v. s. att förhindra att knappheten på lägenheter medför en uppressning av hyresnivån.

De hyresreglerande myndigheterna har ansett sig kunna bestämma lägre grundhyra även i de nu angivna fallen. Frågan om lagenligheten av den praxis, som här framvuxit, har dock på senare tid föranlett delade meningar. Såsom förordats av hyresregleringskommittén i dess betänkande om hyran för omöblerade lägenheter synes det därför lämpligt att meddela en uttrycklig bestämmelse för dessa fall.

Utgångspunkten för en lagstiftning i ämnet synes böra vara att, likaväl som en ökning av lägenhetens värde kan medföra att grundhyran höjes, bör en minskning av dess värde kunna föranleda att grundhyran sänkes. Därest minskningen i värdet beror på att en väsentlig del — såsom ett eller flera rum — frångått lägenheten, torde en ny lägenhet få anses föreligga, för vilken ny grundhyra skall fastställas. Detta gäller utan varje tvivel redan nu; något särskilt stadgande är därför icke erforderligt för detta fall. Är det åter mindre betydande förmåner, som frångått hyresgästen, såsom vindskontor, kylskåp eller förmånen av fri trappstädning, ter det sig naturligtast att betrakta lägenheten såsom identisk med den tidigare, men grundhyran bör här kunna sänkas med skäligt belopp. Alltför obetydliga jämkningar i fråga om förmånerna liksom även ändringar som har tillfällig karaktär bör dock icke föranleda att grundhyran sänkes. Självfallet kan det understundom vara vanskligt att avgöra, om en ny lägenhet skall anses föreligga och ny grundhyra alltså skall bestämmas, eller om endast vissa förmåner frångått lägenheten, i vilket fall den tidigare grundhyran kan nedsättas. Problemet torde sakna praktisk betydelse. Resultatet bör bli i huvudsak detsamma vare sig ny grundhyra fastställes eller den tidigare grundhyran nedsättes.

Om lägenhetens skick nedgått på grund av att underhållet eftersatts, bör grundhyran också kunna nedsättas. Liksom för närvarande åtgärder för normalt underhåll icke kan föranleda att grundhyran höjes, bör emellertid brister i fråga om det löpande underhållet ej få medföra att grundhyran sänkes. För att så skall få ske bör krävas, att underhållet eftersatts under en längre följd av år med påföljd att lägenheten nedsjunkit i en lägre klass. Möjligheterna att höja grundhyran och att sänka den bör i görligaste mån vara lika.

Jag vill därför förorda, att andra stycket av 3 § hyresregleringslagen ändras så, att däri utsäges att grundhyran skall kunna nedsättas även i det fall,

att lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts.

Om hyresvärden, sedan grundhyran nedsatts, vidtar rättelse, bör grundhyran åter kunna höjas med stöd av andra stycket första punkten. Hinder bör icke möta mot att hyresnämnd, för att undvika dubbelarbete, förordnar att dess beslut om nedsättning av grundhyra skall träda i kraft först vid senare tidpunkt och vara beroende av att hyresvärden icke dessförinnan vidtar rättelse.

8 a §.

Rörande den ändring, som torde böra vidtagas i denna paragraf, får jag hänvisa till vad som i det följande kommer att anföras vid förslaget till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.

26 §.

Första stycket innehåller i sin nuvarande lydelse bl. a. en bestämmelse om att vad i lagen stadgas icke skall äga tillämpning på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå. Prisregleringslagen gäller för sådan hotell- eller pensionatrörelse, som omfattar minst nio för gästers härbärgerande avsedda rum. Hyresregleringslagen är följaktligen tillämplig endast för småhotellens och småpensionatens del. Enligt det förslag rörande bl. a. ny prisregleringslagstiftning, som på föredragning av chefen för finansdepartementet den 23 februari i år remitterats till lagrådet, skall prisregleringslagen, som för närvarande gäller till och med den 30 juni 1956, erhålla fortsatt giltighet till årets slut men därefter ersättas av en beredskapslagstiftning, som icke är avsedd att tillämpas under normala förhållanden. Man har följaktligen att räkna med möjligheten av att från och med den 1 januari 1957 någon prisreglering icke längre gäller för hotell- och pensionatrörelse. Det skulle av flera skäl icke vara lämpligt att låta hyresregleringslagen bli tillämplig på bostadsupplåtelser i de hotell eller pensionat, som nu är undantagna från lagens giltighetsområde. Varken bestämmelserna om hyrans storlek eller reglerna om uppsägningskydd kan här utan olägenhet tillämpas. Man torde därför böra ändra hyresregleringslagen så, att bostadsupplåtelser i större hotell eller pensionat icke kommer att efter prisregleringens eventuella upphörande falla in under hyresregleringen. Vid sådant förhållande talar goda skäl för att man bör upphäva hyresregleringen även i fråga om de hotell och pensionat, som för närvarande omfattas därav. Emellertid måste härvid beaktas, att begreppet hotell- eller pensionatrörelse icke är fullt skarpt avgränsat. Enligt gällande författning i ämnet, stadgan den 8 juni 1917, förstås med hotell- eller pensionatrörelse verksamhet, som avser att åt resande eller andra mot betalning tillhandahålla möblerad bostad, vare sig ensamt eller i förening med förplägnad. Såsom också uttalats under förarbetena till författningen (se prop. nr 80/1917 s. 29) blir denna åtminstone under vissa omständigheter att tillämpa på en verksamhet för uthyrning av vanliga möblerade rum. Med hänsyn härtill synes det icke tillrådligt att från hyresregleringen generellt un-

dantaga bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse. Nyssnämnda stadga anvisar emellertid en annan utväg. Flertalet bestämmelser i författningen, däribland den som stadgar att för rörelsen kräves länsstyrelsens tillstånd, äger tillämpning endast å större hotell och pensionat. Särskilt tillstånd kräves icke för rörelse, för vilken användes byggnad eller lägenhet, som innehåller högst fyra för gästers härbärgerande avsedda rum och icke är avsedd för mottagande samtidigt av flera gäster än åtta, under förutsättning tillika att byggnaden eller lägenheten icke utgör del av hotell eller pensionat av större omfattning. En tillfredsställande avgränsning synes kunna vinnas, därest man från hyresregleringslagen undantar bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken tillstånd kräves enligt stadgan den 8 juni 1917. Kvar kommer då att stå endast de allra minsta hotellen och pensionaten eller med andra ord just de fall, där gränsen mot de vanliga möblerade rummen är i viss mån flytande. Jag vill förorda, att första stycket ändras i enlighet med det nu anförda.

I andra stycket torde böra upptagas den regel, som i det föregående tillstyrkts, om att bestämmelserna om hyreskontroll i allmänhet icke skall äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hus för vilket statligt lån framdeles beviljas. Såsom hyresregleringskommittén anfördt bör det i de fall, då grundhyra undantagsvis skall fastställas för lägenhet i sådant hus, icke vara nödvändigt att hyresnämnden uppgör en fullständig nybyggnadskalkyl. Viss hänsyn bör dock tagas till byggnadskostnaderna. — Enligt 7 § hyresregleringslagen äger hyresnämnd under vissa förutsättningar förlänga hyresförhållande mot den hyra, som hyresvärden enligt vad i 2—6 §§ sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnes skäliga. Av stadgandet torde följa att, om bestämmelserna i 2—6 §§ icke är tillämpliga, hyresnämnden har att vid förlängning av hyresförhållandet bestämma hyran till skäligt belopp. Är hyran maximerad enligt beslut av länemyndighet, bör hyresnämnden kunna godtaga den bestämda hyran som skälig.

Övergångsbestämmelserna till hyresregleringslagen.

I andra stycket sjunde punkten är för närvarande upptagna vissa bestämmelser, som hänför sig till tiden efter det lagen upphört att gälla. Då det synes lämpligt att samtliga bestämmelser, som avser förhållandena efter det hyresregleringen upphört, återfinnes i en och samma lag, torde de nu ifrågavarande stadgandena böra överflyttas till lagen med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Övergångsbestämmelserna till nu ifrågavarande lag.

Till en lag, som innefattar bestämmelse om förlängning av hyresregleringslagen, torde liksom vid föregående förlängningstillfällen böra fogas övergångsbestämmelser av innebörd att ansökan om förlängning av hyresförhållande eller övertagande av hyresrätt, som avser tid efter lagens hitillsvarande giltighetstid, må göras inom viss kortare tid efter det förlängningslagen blivit utfärdad.

**Förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430)
om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,
så ock om fortsatt giltighet av samma lag**

I denna del föreslås, förutom att bostadsrättskontrollagen skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1957, att vissa av övergångsbestämmelserna till lagen skall upphävas. Dessa bestämmelser torde nämligen böra överflyttas till den särskilda lagen i anledning av hyresregleringens upphörande.

Såsom jag anmärkt vid 1 § i förslaget till ändring i hyresregleringslagen erfordras icke någon särskild bestämmelse i bostadsrättskontrollagen för att möjliggöra regional avveckling.

**Förslaget till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps
upplösning m. m.**

I lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. regleras den situationen att vid hemskillnad, äktenskapsskillnad eller återgång av äktenskap tvist uppstår mellan makarna om vem som skall få behålla bostadslägenhet, som förhyrts för deras gemensamma bruk. I lagen stadgas, att hyresrätten till lägenheten i sådant fall skall på makes begäran genom bodelning eller skifte tilläggas endera av makarna. Detta gäller även om hyresrätten icke skulle utgöra giftorättsgods eller samfälld egendom. Företråde skall tillkomma den make, som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten.

Lagen avgör endast hur tvisten om lägenheten skall avgöras makarna emellan. Huruvida den make, som fått hyresrätten sig tillagd, även skall kunna inträda i rättsförhållandet gentemot hyresvärden, beror i princip av dennes samtycke. Vägrar hyresvärden maken att övertaga lägenheten, kan emellertid i ort, där hyresregleringslagen gäller, hyresnämnd med stöd av 8 a § tredje stycket i sistnämnda lag förordna att maken skall äga övertaga lägenheten. Förutsättningen för att sådant förordnande skall få meddelas är att hyresvärdens vägran finnes vara obillig. Är åter hyresregleringslagen icke tillämplig — lagen den 28 maj 1948 gäller över hela riket, alltså icke endast i de orter, som omfattas av hyresregleringen — har maken för närvarande icke någon möjlighet att mot hyresvärdens vilja få övertaga en lägenhet, som förhyrts av andre maken.

Lagen den 28 maj 1948 beröres icke av den avveckling av hyresregleringen, som förordats i det föregående. Det kan ifrågasättas, om icke dess bestämmelser har en uppgift att fylla även under normala förhållanden på bostadsmarknaden. Den brist i bestämmelsernas effektivitet, som för när-

varande föreligger i den mån hyresregleringslagen icke tillika är tillämplig, kommer att i betydande utsträckning undanröjas genom de stadganden som föreslås i 2 § andra stycket lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Skall bestämmelserna förlänas permanent giltighet, torde de emellertid böra inarbetas i annan lagstiftning, närmast kanske i giftermålsbalken. Fråga härom torde få upptagas i annat sammanhang. I avbidan härpå synes bestämmelsernas giltighetstid böra förlängas med ett år.

Hyresregleringskommittén har i sitt slutbetänkande föreslagit viss utvidgning av lagens tillämplighetsområde. Såsom framgår av det redan anförda gäller lagen vid hemskillnad, äktenskapsskillnad och återgång av äktenskap men däremot icke i den situation som inträder, då äktenskap upplöses genom ena makens död. Ej heller är 8 a § tredje stycket hyresregleringslagen här tillämpligt. Kommittén förordar att lagen den 28 maj 1948 ävensom nyss angivna stadgande i hyresregleringslagen ändras så, att de kommer att omfatta även detta fall.

Bakgrunden till stadgandena i lagen den 28 maj 1948 ävensom det samtligt tillkomna tredje stycket i 8 a § hyresregleringslagen var (jfr prop. 212/1948 s. 31—43) att det yppats tvekan, huruvida hyresrätt kunde anses ingå i giftorättsgemenskapen eller, om äldre giftermålsbalken var tillämplig, i den samfällda egendomen och alltså vara av natur att böra medtagas vid bodelning eller skifte. I fråga om äktenskap, varå reglerna i nya giftermålsbalken var tillämpliga, tillkom också att det kunde ifrågasättas, huruvida icke — även om hyresrätten ansågs ha karaktär av giftorättsgods — hinder mötte mot att vid bodelning tillägga den make hyresrätten, som av sociala och andra skäl var närmast därtill, om han icke själv träffat hyresavtalet. Enligt 13 kap. 13 § giftermålsbalken gäller nämligen, att en var av makarna är berättigad att vid bodelningen få på sin lott den till hans giftorättsgods hörande egendom, som han själv önskar. Då det i regel är mannen, som tecknat sig som hyresgäst i förhållande till hyresvärden, kom han vid dessa förhållanden vid tvist om lägenheten merendels att intaga en starkare ställning än hustrun. Detta ansågs som otillfredsställande. Ur social synpunkt bedömdes det som angeläget, att bostaden efter skilsmässan skulle få användas av den av makarna som bäst behövde den. Vidare borde den make, som fått hyresrätten sig tillagd, ha möjlighet att övertaga lägenheten även mot hyresvärdens vilja.

Dessa synpunkter, som alltså var vägledande vid tillkomsten av de nuvarande bestämmelserna, gör sig gällande även i den situationen att äktenskapet upplöses genom makes död och tvist uppstår mellan efterlevande maken och den andres arvingar om rätten till lägenheten. Det är sålunda ej heller här klart, om hyresrätten kan upptagas i bodelning eller skifte, och — även om så kan ske — möter samma svårigheter genom stadgandet i 13 kap. 13 § giftermålsbalken. Den rätt att bestämma vilket giftorättsgods som skall falla på den egna lotten tillkommer nämligen efter makes död hans arvingar. Det må också framhållas att, om giftorätt icke förekom mellan makarna och den efterlevande icke är arvinge eller testamentstagare, han

saknar varje möjlighet att gentemot arvingarna framtvinga att hyresrätten tillägges honom. Det har visat sig, att den rådande ordningen i särskilda fall kan ge upphov till stötande resultat. I anslutning till kommitténs förslag, som tillstyrkts av samtliga remissmyndigheter som yttrat sig i denna del, torde därför böra stadgas att hyresrätten skall på den efterlevande makens begäran tilläggas honom genom bodelning eller skifte, därest så med beaktande av samtliga omständigheter kan anses skäligt. Tillika bör 8 a § tredje stycket hyresregleringslagen ändras så att vad där sägs om bodelning eller skifte i anledning av äktenskaps återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad även får gälla bodelning eller skifte i anledning av makes död.

Det föreslagna tillägget till de nuvarande bestämmelserna i lagen den 28 maj 1948 föranleder, att lagens rubrik icke lämpligen kan behållas oförändrad. Vid sådant förhållande synes det mest ändamålsenligt att, med upphävande av lagen, antaga en ny lag i ämnet. Härvid synes det nuvarande andra stycket kunna utgå såsom obehövt.

**Förslaget till lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas
sedan hyresregleringen upphört**

1 §.

Såsom framgår av vad jag anfört i den allmänna motiveringen blir lagen att tillämpa icke blott vid den regionala avvecklingen och den nu förordade kategorimässiga avvecklingen utan även vid den ytterligare avveckling, som må komma att beslutas framdeles, ävensom i den situationen, att hyresregleringen helt upphör till följd av att lagstiftningens giltighetstid icke förlänges.

2 §.

Här upptas den förut förordade regeln om hyresvillkoren under övergångstiden. Såsom framgår av vad jag tidigare anfört äger bestämmelsen tillämpning endast på sådana hyresavtal, som omspannar en tidrymd såväl före som efter avvecklingstidpunkten.

Vid tillämpningen av vad i lagrummet stadgas om hyra och andra villkor bör självfallet hänsyn tagas även till beslut, som med stöd av 5 § må meddelas efter det hyresregleringen upphört. Skulle hyresnämnd efter avvecklingen nedsätta grundhyran med verkan för tiden fram till avvecklingstidpunkten, skall hyran följaktligen även för tiden därefter utgå i enlighet med beslutet.

3 §.

Rörande innehållet i denna paragraf, som upptar bestämmelser om verkan av att hyresnämnd ogiltigförklarat uppsägning, förlängt hyresförhållande eller konstituerat ett nytt sådant, må hänvisas till den allmänna motiveringen.

4 §.

Bestämmelserna i denna paragraf har hämtats från övergångsbestämmelserna till bostadsrättskontrollagen. Angående en ändring, som i samband därmed verkställts, får jag hänvisa till den allmänna motiveringen.

5 §.

Här upptages den i det föregående förordade bestämmelsen om att ärende, som avses i hyresregleringslagen eller bostadsrättskontrollagen under vissa förutsättningar skall även efter avvecklingen handläggas och avgöras i den ordning, som förut gällt. Av bestämmelsen följer, att hyresnämnd skall finnas även under tiden närmast efter det hyresregleringen upphört i orten. Utan särskilt stadgande torde vara tydligt att nämnden skall upphöra när ärende, som avses i denna paragraf, icke längre kan förekomma.

6 och 7 §§.

Bestämmelserna i dessa paragrafer har hit överflyttats från övergångsbestämmelserna till hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen. I samband därmed har vissa redaktionella jämkningar verkställts, varjämte i 6 § ett undantag måst göras för de fall som avses i 2—4 §§.

**Förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till
nytt hyresavtal**

1 §.

Denna paragraf, som motsvarar 2 § i promemorian, upptar den grundläggande bestämmelsen om rätt för hyresgäst att erhålla nytt hyresavtal. Hovrätten över Skåne och Blekinge har påpekat, att stadgandet enligt ordalydelsen blir att tillämpa även i sådana uppsägningsfall, som avses i 28 § allmänna hyreslagen och 133 § utsökningslagen. Enligt hovrättens mening kan lämpligheten av denna lösning ifrågasättas. De angivna lagrummen innehåller bestämmelser om rätt för ny ägare att under vissa förutsättningar uppsäga hyresgästen. Enligt min mening bör hyresgästen även i dessa fall äga påkalla nytt hyresavtal. En sådan rätt berövar icke nye ägaren möjligheten att tillgodogöra sig det ekonomiska utbytet av fastigheten och de skäliga anspråk han må ha att själv få disponera lägenheten kan också beaktas.

2 §.

Paragrafen motsvarar 3 § i promemorian efter en i huvudsak formell överarbetning.

I första stycket behandlas det fall, att två hyresgäster gemensamt förhyrt en lägenhet till bostad eller för annat ändamål. Rätten till nytt hyresavtal bör då tillkomma dem gemensamt. Om emellertid en av dem icke vill begagna sig av rätten till nytt hyresavtal, bör den andre ensam kunna påfordra sådant avtal. Härför måste dock fordras, att hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed, d. v. s. att förändringen å hyresgästsidan icke länder hyresvärden till påtagligt men. Hyresvärden bör icke vara skyldig finna sig i att

såsom ensam hyresgäst få en person, som han icke skäligen kan taga för god i denna egenskap. Även om hyresgästerna ej gemensamt äger rätt till nytt avtal, kan situationen vara sådan att den ene av dem skäligen bör äga för egen del påkalla nytt avtal. Härför måste först och främst fordras, att den omständighet, som för dem utesluter rätt till nytt avtal, ligger allenast den andre hyresgästen till last. Som exempel kan nämnas det fall, att hyresrätten förverkats på grund av allenast dennes förhållande eller att hyresvärden eljest, enligt vad som stadgas i 1 §, kan fordra att den hyresgästen flyttar. Är rätten till nytt avtal utesluten till följd av omständighet, som hänför sig till båda hyresgästerna — såsom att de båda eftersatt sina förpliktelser enligt avtalet, eller att huset skall rivras — bör däremot icke någon av dem kunna påkalla nytt avtal. Vidare måste även här fordras att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Särskilt om hyresrätten förverkats, måste stor varsamhet iakttagas, då det gäller att påtvinga hyresvärden nytt avtal. Skall den part, som närmast givit anledning till förverkandet, kvarstanna i lägenheten, bör hyresvärden icke vara skyldig att godtaga den andre som ensam hyresgäst. Ehuru i första stycket endast talar om det fall att hyresgästerna är två, bör självfallet motsvarande grundsatser gälla, om flera än två gemensamt förhyrt en lägenhet.

Då makar förhyr lägenhet till bostad, står ofta blott den ene av dem som hyresgäst. Om andre maken själv bor i lägenheten, kan han eller hon i vissa situationer ha ett beaktansvärt intresse av att få övertaga denna. En rätt att övertaga lägenheten kan särskilt bli av värde i samband med hemskillnad eller äktenskapsskillnad men kan vara motiverad även i andra fall, t. ex. då den make, som står för hyresavtalet, lämnat det gemensamma hemmet. Regler härom meddelas i andra stycket. Med hänsyn till innehållet i lagen i övrigt har det icke varit möjligt att härvid reglera annat än den situation som inträder, då det tidigare hyresavtalet löper ut. Någon rätt att övertaga ett löpande hyresavtal får make alltså icke. Några större praktiska olägenheter torde icke behöva befaras härav. För att make, som ej har del i hyresrätten, skall kunna påkalla nytt hyresavtal fordras till en början att andre maken själv icke påkallar sådant avtal eller också saknar rätt därtill, t. ex. emedan hyresrätten är förverkad. Andre maken bör då kunna få nytt avtal, om han eller hon såsom ensam hyresgäst skulle ägt påkalla sådant enligt 1 §. Om upplåtelsen var betingad av ett anställningsförhållande, blir härvid icke punkten d) tillämplig men väl punkten f). I sakens natur ligger, att makens anspråk på att få övertaga lägenheten här ofta måste vika inför hyresvärdens intresse att kunna disponera lägenheten för en ny arbetstagers räkning. Vidare måste även i andra styckets fall krävas, att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Vad förut anförts om innebörden av detta stadgande träffar in även här.

4 §.

Stadgandet, som motsvarar promemorians 5 §, blir att tillämpa såväl i det fall, att hyresvärden bestrider hyresgästens rätt till nytt hyresavtal, som

då parterna ej kan enas om hyresvillkoren. För att fristen skall börja löpa mot hyresgästen, måste hyresvärden alltså även i det senare fallet anmoda honom att avflytta.

Flera remissmyndigheter har hävdad, att större krav icke bör ställas på formen för delgivning av meddelande, som avses i denna paragraf, än för själva uppsägningen. För att giltig uppsägning skall föreligga, fordras icke under alla omständigheter att skriftligt meddelande härom överbringas till hyresgästen. Bland annat gäller att, om hyresgästen icke träffas i sitt hemvist, uppsägningen kan sändas till honom i rekommenderat brev under hans vanliga adress och skriftlig underrättelse tillställas hans husfolk, om sådant finnes. Uppsägningen anses verkställd i och med att dessa åtgärder vidtagits, alltså oavsett om och när brevet når hyresgästen. Med hänsyn till att det mången gång är under sommaren, då hyresgästen ofta är bortrest, som det kan bli aktuellt för hyresvärden att vidtaga åtgärder för att framtvunga en avflyttning, skulle risken för rättsförluster vara påtaglig, om tidsfristen för väckande av talan finge räknas redan från det att ett rekommenderat brev avsänts till hyresgästen. Jag finner därför icke anledning frångå promemorians förslag, enligt vilket fristen börjar löpa först sedan hyresgästen mottagit meddelandet i fråga. De farhågor, som uttalats för att denna ordning skulle ställa sig alltför betungande för hyresvärden, synes mig överdrivna. Man får även beakta att, om hyresgästen skulle göra sig oanträffbar, hyresvärden har möjlighet att själv ta initiativet till process och att rättegångsbalken innehåller regler om delgivning av stämning med den som håller sig undan.

Statens hyresråd har i sitt remissyttrande berört det fallet, att hyresvärden redan i samband med hyresavtalets ingående överlämnar meddelande till hyresgästen om att denne måste lämna lägenheten vid hyrestidens utgång. Situationen torde här i regel vara sådan, att meddelandet bör lämnas utan avseende såsom stridande mot grunderna för 9 §.

5 §.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har framhållit, att en eventuell ansökan om vräkning icke bör få slutligt prövas, förrän frågan om hyresgästens rätt till nytt hyresavtal definitivt avgjorts. Länsstyrelsen anser en uttrycklig föreskrift härom erforderlig.

Av förevarande paragraf framgår, att hyresgästen äger rätt att kvarsitta i lägenheten till dess frågan om nytt avtal avgjorts och i vissa fall även under tid därefter. Även utan särskilt stadgande bör det vara tydligt, att hyresgästen icke kan vråkas ur lägenheten under denna tid.

6 §.

Denna paragraf motsvarar 7 och 8 §§ i promemorians förslag. Angående de ändringar, som här vidtagits, får jag hänvisa till det förut anförda.

7 §.

Paragrafen motsvarar 9 § i promemorian. Vad däri upptagits om rätt för domstolen att förordna, att domen genast skall lända till efterrättelse, och

om rätt för överinstans att undanröja förordnandet, har fått utgå såsom obehövt. Vad i promemorian föreslagits följer nämligen redan av de allmänna stadgandena i 17 kap. 14 §, 50 kap. 8 § och 55 kap. 8 § rättegångsbalken.

9 §.

Vissa remissmyndigheter har anmärkt, att det bör stå parterna fritt att träffa tidsbegränsade avtal utan möjlighet för hyresgästen att påkalla nytt hyresavtal. En sådan ordning skulle onekligen i vissa fall svara mot ett praktiskt behov. Å andra sidan får ej förbises att man härigenom skulle öppna en möjlighet att kringgå lagen. Jag kan därför icke tillstyrka förslaget. Har det vid avtalets ingående varit förutsatt mellan parterna att hyresgästen icke skall äga påkalla nytt hyresavtal, bör detta emellertid beaktas vid tillämpningen av 1 § f).

10 §.

Paragrafen motsvarar 1 § i promemorian.

Flera remissmyndigheter har hävdad, att anledning saknas att bereda besittningsskydd åt den som i andra hand förhyr bostadslägenhet i en- eller tvåfamiljshus. Med hänsyn till vad som föreslås i fråga om upplåtelse av bostad i möblerat skick och om underuthyrning av del av bostadslägenhet har problemet mycket liten praktisk räckvidd. Enligt promemorian skulle underhyresgästen icke vinna någon självständig rätt gentemot husets ägare. Ur synpunkten av dennes intresse torde det därför icke möta något hinder mot att tillerkänna underhyresgästen besittningsskydd. En klarare avgränsning erhålles dock, om lagen aldrig blir tillämplig å bostadsupplåtelse i en- eller tvåfamiljshus. Jag finner mig därför böra beakta den framställda anmärkningen.

En redaktionell förenkling vinnes, om stadgandet får direkt anknyta till begreppet en- eller tvåfamiljshus. Härmed bör förstås hus, som uppförts väsentligen för att tjäna till bostad åt en eller två familjer, även om huset därjämte skulle inrymma ett eller annat enkelrum och någon eller några mindre butikslokaler eller därmed jämförliga utrymmen.

Övergångsbestämmelserna.

I promemorian har föreslagits vissa följdändringar dels i 6 § allmänna hyreslagen och dels i 9 § lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister. Med hänsyn till att reglerna om besittningsskydd får allenast tidsbegränsad giltighet, bör någon ändring nu icke göras i dessa lagar. Erforderliga föreskrifter har i stället upptagits bland övergångsbestämmelserna.

Föredraganden hemställer härefter att lagrådets utlåtande måtte för det i 87 § regeringsformen omförmälda ändamålet genom utdrag av protokollet inhämtas över de i enlighet med det anförda upprättade förslagen¹ till

¹ De under 1)–3) upptagna lagförslagen är likalydande med de vid propositionen fogade och har här uteslutits.

- 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 ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.;
- 4) lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört; samt
- 5) lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemstäl-
lan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Chr. af Winklerfelt

F ö r s l a g
till
L a g
**med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen
upphört**

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i den mån lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) upphöra att gälla.

2 §.

Har hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det lagen upphört att gälla, skall avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid anses upptaga den hyra, som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde. Är annat hyresvillkor bestämt genom hyresnämnds beslut, skall avtalet i denna del anses hava det innehåll, som framgår av beslutet.

3 §.

Har hyresnämnd förklarat uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållande eller ock bifallit ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § hyresregleringslagen, skall beslutet lända till efterrättelse även efter det nämnda lag upphört att gälla.

4 §.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det bostadsrättskontrollagen upphör att gälla, skall nämnda lag ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § samma lag skola, såvitt angår överlåtelse varå lagen är tillämplig, gälla även efter det lagens giltighetstid utgått. Vad i 10 § stadgas skall ock tillämpas, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla.

5 §.

Ärende, som avses i hyresregleringslagen eller bostadsrättskontrollagen, skall handläggas och avgöras i den ordning som förut gällt, såframt ärendet

anhängiggjorts innan lagen upphört att gälla eller avser fastställande av hyresvillkor enligt 10 § bostadsrättskontrollagen.

6 §.

Föreskrift eller beslut, som meddelas med stöd av hyresregleringslagen eller bostadsrättskontrollagen, äger ej tillämpning efter det lagen upphört att gälla i vidare mån än som följer av vad ovan i 2—4 §§ sägs.

7 §.

Bestämmelserna i 25 § hyresregleringslagen om tystnadsplikt och om straff för brott häremot skola tillämpas även efter det lagens giltighetstid utgått. Vad i övrigt i hyresregleringslagen eller i bostadsrättskontrollagen stadgas om straff så ock vad där sägs om återbetalningsskyldighet skall, i fråga om överträdelse som begåtts under lagens giltighetstid, tillämpas även därefter.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

Förslag
till
Lag
om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Hyresgäst äger rätt att, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända, erhålla nytt hyresavtal enligt vad i denna lag stadgas. Sådan rätt tillkommer dock icke hyresgäst,

- a) om hyresrätten är förverkad;
- b) om hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet;
- c) om hyresgästens behov av lägenheten måste anses ringa;
- d) om hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var betingad, eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt synnerliga skäl icke tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal;
- e) om tillstånd lämnats till rivning av huset; eller
- f) om i annat fall än nu sagts det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden fordrar att hyresgästen skall avflytta.

2 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till nytt hyresavtal efter vad i 1 § sägs. Vill en av dem icke påkalla nytt avtal eller äga de, på grund av omständighet som ligger allenast den ene till last, ej gemensamt rätt till sådant avtal, skall rätten till nytt hyresavtal, om hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed, tillkomma den andre.

Påkallar make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke nytt hyresavtal eller äger han ej rätt till sådant avtal, skall andre maken, om han har sin bostad i lägenheten och i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest vill övertaga lägenheten, äga rätt till nytt hyresavtal efter vad i 1 § sägs, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Vad i denna lag sägs om hyresgäst skall i sådant fall tillämpas på den make, som övertar lägenheten.

3 §.

Kan överenskommelse ej träffas om villkoren i nytt hyresavtal, skall avtalet upptaga de villkor som hyresvärden fordrar. Vad nu är sagt skall dock ej gälla om hyresvärden 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. I sådant fall skall avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet.

4 §.

Kunna hyresvärd och hyresgäst ej enas om nytt hyresavtal, åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till sådant avtal, att väcka talan därom vid domstol senast två veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats. Försitter hyresgästen tid som i denna paragraf är sagd, har han förlorat sin rätt till nytt avtal.

5 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal enligt denna lag skall komma till stånd, äger hyresgästen kvarsitta i lägenheten intill dess sådant avtal slutits eller hans rätt till nytt avtal gått förlorat eller ock skyldighet inträtt att avflytta efter vad i 7 § sägs.

Då hyresgästen kvarsitter i lägenheten efter vad i första stycket stadgats eller eljest enligt vad rätten med stöd av 7 § föreskrivit, skola de tidigare hyresvillkoren tillämpas.

6 §.

Finnes i mål om nytt hyresavtal hyresgästen berättigad till sådant avtal, fastställer rätten hyresvillkoren efter vad i 3 § sägs och skall avtal anses vara på dessa villkor slutet den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse.

7 §.

Har hyresgäst inom tid, som i 4 § sägs, väckt talan om rätt till nytt hyresavtal men prövas han icke vara berättigad till sådant avtal, är han skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, där tiden redan gått till ända, genast; erinran därom skall intagas i domen. Rätten må dock, om hyresgästen finnes vara i behov av anstånd med avflyttningen och hyresrätten ej är förverkad, lämna honom tillstånd att kvarsitta under skälig tid.

8 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till avgö-

rande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, är utan verkan.

9 §.

Förbehåll, som strider mot vad som stadgas i denna lag, är utan verkan mot hyresgästen.

10 §.

Bestämmelserna i denna lag skola icke äga tillämpning,
 a) då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus;
 b) då lägenhet upplåtits till bostad i möblerat skick; eller
 c) då fråga är om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956 och gäller till och med den 30 september 1959. Lagen skall dock icke gälla i den mån bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga på hyresförhållandet.

Är hyresavtalet slutet före lagens ikraftträdande, skall lagen äga tillämpning allenast om hyrestiden utgår den 30 september 1956 eller senare. Har i fall, som nu är sagt, hyresvärden före den 1 juli 1956 lämnat hyresgästen meddelande som avses i 4 §, må talan om nytt hyresavtal väckas senast den 14 juli 1956. Har tvisten senast den 14 juli 1956 hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas senast två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats.

Upphöra bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. att gälla i viss ort eller eljest, äger Konungen meddela de föreskrifter, som erfordras för bringande i tillämpning av denna lag.

Bestämmelsen i 3 kap. 6 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom skall icke gälla hyresförhållande, varå denna lag äger tillämpning.

Har tvist om nytt hyresavtal hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, och avslutas förfarandet inför nämnden utan att förlikning åvägabragts, skall skriftlig underrättelse här- om med angivande av dagen, då förfarandet avslutades, av nämndens ord- förande genast överlämnas till parterna eller ock senast nästa dag till dem översändas i rekommenderade brev. Har part hos nämnden anlitat befull- mäktigat ombud, må underrättelse i stället tillställas ombudet.

Bilaga A

Vid departementspromemorian fogade
författningsförslag

1) F ö r s l a g

till

L a g

om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Denna lag äger tillämpning, då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, dock icke,

- a) där fråga är om bostad, som är förenad med allmän tjänst;
- b) där i hus, som icke omfattar fler till bostad avsedda lägenheter än två familjebostäder och två andra bostadslägenheter, hyresgäst av husets ägare förhyrt lägenhet till bostad; eller
- c) där lägenhet förhyrts till bostad i möblerat skick.

2 §.

Hyresgästen äger rätt att, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända, erhålla nytt hyresavtal enligt vad i denna lag stadgas. Sådan rätt tillkommer dock icke hyresgästen,

- a) om hyresrätten är förverkad;
- b) om hyresgästens behov av lägenheten måste anses ringa;
- c) om upplåtelsen var betingad av att hyresgästen var anställd i hyresvärdens tjänst och hyresgästen själv lämnat anställningen eller eljest givit anledning till dess upphörande samt synnerliga skäl icke tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal;
- d) om huset skall rivas; eller
- e) om hyresvärdens eljest har ett väsentligt intresse att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att han fordrar att hyresgästen skall avflytta.

3 §.

Är lägenhet förhyrd av två eller flera gemensamt och vill någon av dem icke tillgodonjuta nytt hyresavtal, skall rätt till sådant avtal tillkomma den

eller de övriga, där hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed och sådant fall ej är för handen, som sägs i 2 § b).

Vill make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke tillgodonjuta nytt hyresavtal, äger andre maken, ändå att han ej har del i hyresrätten, rätt till sådant avtal efter vad i första stycket stadgas, såframt han själv bor i lägenheten, och skall å honom tillämpas vad i denna lag sägs om hyresgäst.

4 §.

Nytt hyresavtal skall, där ej annorlunda överenskommes, upptaga de villkor, som hyresvärden begär, såframt han ej fordrar hyra, som i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter är oskälig, eller annat villkor, som måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörligt. I sådant fall skall i denna del det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning.

5 §.

Kan ej överenskommelse om nytt hyresavtal träffas, åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till sådant avtal, att väcka talan därom senast två veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats. Försitter hyresgästen tid, som i denna paragraf är sagd, vare hans rätt till talan förlorad.

6 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal enligt denna lag skall komma till stånd, äger hyresgästen kvarsitta i lägenheten intill dess sådant avtal slutits eller hans rätt till talan om nytt avtal gått förlorad eller ock skyldighet inträtt att avflytta efter vad i 7 och 8 §§ eller 9 § sägs.

Då hyresgästen kvarsitter i lägenheten efter vad i första stycket stadgats eller eljest enligt vad rätten med stöd av 7 eller 9 § föreskrivit, skola de tidigare hyresvillkoren tillämpas.

7 §.

Finnes i mål om rätt till nytt hyresavtal hyresgästen vara berättigad till sådant avtal, bestämme rätten hyresvillkoren; utsätte ock efter vad som provas skäligt viss dag, då hyresgästen skall vara skyldig att avflytta, där nytt avtal icke kommer till stånd efter vad i 8 § stadgas.

8 §.

Har hyresgästen funnits vara berättigad till nytt hyresavtal, skall avtal anses slutet på de villkor rätten bestämt, där ej hyresgästen, inom två vec-

kor efter det domen vunnit laga kraft, på sätt om uppsägning är stadgat meddelat hyresvärden, att han ej önskar nytt avtal, eller ock inom samma tid överenskommelse träffats om hyresvillkoren.

9 §.

Har hyresgäst inom tid, som i 5 § sägs, väckt talan om rätt till nytt hyresavtal men prövas han icke vara berättigad till sådant avtal, är han skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, där tiden redan gått till ända, genast; erinran därom skall intagas i domen. Rätten må dock om hyresgästen finnes vara i behov av anstånd med avflyttningen och hyresrätten ej är förverkad, lämna honom kort sådant anstånd. När skäl äro därtill, må rätten förordna, att domen genast skall lända till efterrättelse.

Är sådant förordnande meddelat och fullföljes mot domen talan i högre rätt, må, när skäl äro därtill, den rätt undanröja förordnandet, innan ändringssökandet slutligen prövas.

10 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, vare utan verkan.

11 §.

Förbehåll, som strider mot vad som stadgas i denna lag, vare utan verkan mot hyresgästen.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1956 och skall, där hyrestiden utgår tidigast den 30 september samma år, äga tillämpning, ändå att avtalet slutits före lagens ikraftträdande.

Har hyresvärd före den 1 juni 1956 lämnat hyresgäst meddelande som sägs i 5 §, må talan om rätt till nytt hyresavtal väckas senast den 14 juni 1956. Har senast den 14 juni 1956 tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas senast två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats.

Vad i denna lag är stadgat skall icke gälla hyresförhållande, å vilket bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga. Meddelas efter den 1 juni 1956 förordnande att nyssnämnda bestämmelser skola upphöra att gälla å viss ort eller för hyresförhållande av visst slag, äger Konungen föreskriva att de tidpunkter, som angivas i andra stycket här ovan, skola med avseende å den orten eller det slaget av hyresförhållande, ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

2) Förslag

till

L a g**om ändring i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om
nyttjanderätt till fast egendom**

Härigenom förordnas, *dels* att 3 kap. 6 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels ock* att 38—40 §§ i samma kapitel² skola upphöra att gälla, i följd varav även överskriften framför 38 § skall utgå.

6 §.

Har vid — — — obestämd tid.

Vad nu är sagt skall icke gälla hyresförhållande, varå lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal äger tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1956; dock skola bestämmelserna i 3 kap. 38—40 §§ lagen om nyttjanderätt till fast egendom alltjämt gälla, där hyresavtal, som slutits före den 1 juni 1956, upphört eller skall upphöra före den 30 september samma år.

¹ Senaste lydelse av 3 kap. 6 § se SFS 1939: 364.

² Senaste lydelse av 3 kap. 38—40 §§ ävensom överskriften framför 38 § se SFS 1939: 364.

3) F ö r s l a g

till

L a g

**angående ändrad lydelse av 9 § lagen den 22 juni 1939 (nr 366)
om medling i hyrestvister**

Härigenom förordnas, att 9 § lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

9 §.

Kan ej — — — nämnden förekommit.

Har eljest — — — nämnden förekommit.

Har till nämnden hänskjutits tvist om rätt för hyresgäst till nytt hyresavtal och avslutas förfarandet inför nämnden utan att förlikning åvägbragts, skall skriftlig underrättelse härom med angivande av dagen, då förfarandet avslutades, av nämndens ordförande genast överlämnas till parterna eller ock senast nästa dag till dem översändas i rekommenderade brev. Har part hos nämnden anlitat befullmäktigat ombud, må underrättelse i stället tillställas ombudet.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1956.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 6 april 1956.

N ä r v a r a n d e:

justitieråden LECH,
REGNER,
LIND,
regeringsrådet LORICHS.

Enligt lagrådet den 24 mars 1956 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 9 mars 1956, 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 ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.;

4) lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört; samt

5) lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av t. f. byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet U. Lundvik.

Förslagen föranledde följande yttranden av lagrådet.

Förslaget till lag angående ändring i lagen om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag

Ehuru det varit önskvärt att hyresregleringskommitténs förslag angående avveckling av hyresregleringen kunnat genomföras i större utsträckning än det remitterade förslaget innefattar anser sig lagrådet icke, mot den ståndpunkt som härutinnan intagits av departementschefen och de överväganden som ligga till grund därför, kunna framställa erinran mot det remitterade

förslaget i dessa delar. Lagrådet har ej heller någon erinran mot förslaget att hyresregleringslagen med däri gjorda ändringar skall förlänas förlängd giltighet.

1 §.

Under hänvisning till vad som nedan yttras beträffande förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal förordar lagrådet att första stycket i paragrafen lämnas oförändrat samt att i ett nytt tredje stycke upptagas bestämmelser av innebörd, att Kungl. Maj:t beträffande viss ort eller del därav äger förordna att lagen icke vidare skall äga tillämpning eller att, med uteslutande av övriga stadganden i lagen, skola tillämpas bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§, 13—22 §§ samt 25—31 §§.

26 §.

I fråga om den föreslagna bestämmelsen rörande hyrorna i statsbelånade nya hus — vilken icke innebär någon egentlig avveckling av hyreskontrollen men medför en i och för sig lämplig förenkling av förfarandet vid hyres-sättningen — har departementschefen i remissprotokollet anført, att enligt vad chefen för socialdepartementet uttalat i årets statsverksproposition de lånebeviljande organen förutsätts icke skola utöva kontroll över hyran för affärslokaler i hus som framdeles byggas. I anslutning härtill uttalas i remissprotokollet vidare, att det torde vara utan nämnvärd praktisk betydelse att hyreskontrollen, därest berörda förslag genomföres, helt häves för dylika lokaler. Härvid hänvisas till att på grund av byggnadskostnadernas storlek de hyror som medgivas för affärslokaler i nybyggda hus redan nu uppgå till så höga belopp, att det i praktiken torde vara svårt att utfå den le-gala hyran.

Genomföres det remitterade förslaget skulle alltså mellan affärslokaler i statsbelånade nya hus och dylika lokaler i andra nya hus uppkomma den olikheten, att hyrorna för de förra bli helt fria medan de senare alltjämt skola vara underkastade hyreskontroll. Att göra en sådan åtskillnad synes principiellt stötande och bör därför undvikas. Då den i remissprotokollet anförda synpunkten torde äga giltighet även beträffande affärslokaler i nya hus som icke äro statsbelånade, erbjuder sig möjligheten att undantaga jämväl dessa från hyreskontrollen. I samband med behandlingen av kommitténs förslag om kategorimässiga undantag från lagens tillämpning har emellertid departementschefen uttalat att i fråga om affärslokaler och andra dylika lägenheter det vore uppenbart, att en avveckling i enlighet med kommitténs förslag i dagens läge skulle komma att medföra olägenheter, som icke helt skulle kunna motverkas genom reglerna om besittningsskydd. Med hänsyn härtill anser sig lagrådet icke böra hemställa om den utvidgning av undantaget från hyresregleringen som ovan antytts. I stället förordas sådan jämkning av förslaget beträffande de statsbelånade husen, att bestämmelsen blott får avseende å lägenheter, för vilka låneorganen angivit den hyra som må uttagas.

Förslaget till lag angående ändring i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag

Under hänvisning till vad som nedan yttras beträffande förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal förordas, att 1 § i nu förevarande lag jämkas så, att bestämmelserna i lagen skola äga tillämpning i ort, där 2—6 §§ hyresregleringslagen äro gällande.

Förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Förevarande lagförslag har sin grund i den uppfattningen att den allmänna hyreslagen i allför begränsad utsträckning tillgodoser hyresgästens intresse av att kunna få kvarsitta i lägenheten även efter den avtalade hyrestidens utgång. De föreslagna reglerna — vilka icke äro avsedda att gälla där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd äro tillämpliga — syfta till att avhjälpa de brister i nämnda hänseende, varmed den allmänna hyreslagen anses vara behäftad. För att iakttaga all försiktighet har det ansetts lämpligast att låta den nya lagstiftningen gälla som ett provisorium för de närmaste åren. Definitiva regler om besittningsskydd för hyresgäst avses skola utarbetas i samband med en tillämnad översyn av den allmänna hyreslagen, bland vars bestämmelser de därefter skola ingå.

Förslaget bör sålunda ses mot bakgrunden av de bestämmelser i ämnet som återfinnas i den allmänna hyreslagen, vilken såsom 3 kap. ingår i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Bestämmelserna finnas upptagna i 38—40 §§ nämnda kapitel. I motsats till de föreslagna nya reglerna tillförsäkra de icke hyresgästen någon rätt att även mot hyresvärdens vilja sitta kvar i lägenheten efter utgången av avtalad hyrestid. Till skydd mot ogrundad uppsägning från hyresvärdens sida har i stället för vissa fall stadgats skadeståndspåföljd för hyresvärderna om förlängning av ett hyresförhållande ej kommer till stånd. Den huvudsakliga innebörden av bestämmelserna är att hyresvärderna, om han i strid mot god sed vägrar att förlänga hyresförhållandet eller för sådan förlängning uppställer otillbörligt villkor, skall ersätta hyresgästens flyttningskostnader samt i fråga om affärslägenhet gottgöra hyresgästen viss good-will som hyresvärderna tillgodogör sig. Bestämmelserna kompletteras av stadgandet i 43 §, att om tillämpning av villkor som upptagits i hyresavtal är uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, villkoret må jämkas eller lämnas utan avseende.

Nu omförmälda bestämmelser — vilka avses skola gälla även efter de föreslagna nya reglernas ikraftträdande — tillkommo genom 1939 års lagstiftning angående ändring i vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Såsom omtalas i remissprotokollet diskuterades frågan om besitt-

ningsskydd för hyresgäst ingående av den kommitté, vars förslag ligger till grund för 1939 års lagstiftning. Med hänsyn till att behov av besittningsskydd föreläge i ett relativt begränsat antal fall samt till angelägenheten av att icke nyproduktionen av hyreshus skulle hämmas på grund av faktisk eller befarad olönsamhet och därigenom en icke önskvärd stegring av hyresnivån skulle inträda ansåg sig kommittén böra stanna vid stadganden, som fastslogo att hyresgästen under vissa betingelser ägde en företrädesrätt till fortsatt förhyrning av lägenheten och som principiellt berättigade honom till skadestånd, om denna hans rätt åsidosattes. Genom viss modifiering av vad kommittén sålunda förordat fingo 38—40 §§ sin alltjämt gällande lydelse. I propositionen rörande lagstiftningen uttalade dåvarande departementschefen beträffande ett längre gående förslag av en minoritet inom kommittén, att det icke vore tillrådligt att genomföra detsamma med hänsyn särskilt till den menliga inverkan å fastighetsmarknaden som kunde befaras uppkomma därav. I sitt av riksdagen godkända utlåtande över propositionen gav andra lagutskottet uttryck för samma mening.

Till stöd för de nu föreslagna bestämmelserna har ej kunnat åberopas några erfarenheter rörande tillämpningen under normala förhållanden av reglerna i 38—40 §§. Normala förhållanden ha nämligen ej varit rådande på hyresmarknaden sedan 1939 års lagstiftning den 1 januari 1940 trädde i kraft. Redan kort efter andra världskrigets utbrott började krisförhållanden göra sig märkbara, och på våren 1942 ansågos åtskilliga tecken tyda på en förestående allmän hyreshöjning. Faran för en sådan utveckling föranledde statsmakterna att genom den alltjämt gällande lagstiftningen av den 19 juni 1942 reglera hyrespriserna. Samtidigt infördes, med hänsyn till att hyresgästen under då rådande bostadsbrist ansågs behöva ett starkare skydd mot risken att förlora sin lägenhet, genom stadgandena i hyresregleringslagens 7 och 8 §§ möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal.

Såsom motivering för förslaget åberopas i stället främst att under de år lagstiftningen om hyresreglering varit gällande ett starkt besittningsskydd varit tillförsäkrat hyresgästen och att det alltmera framstått såsom naturligt att ett sådant skydd skulle bibehållas även under normala förhållanden. Det synes dock finnas skäl att icke tillmäta en dylik uppfattning alltför stort värde. Uppenbart är nämligen att hyresgästernas behov av besittningsskydd är i synnerlig grad beroende av tillgången på lägenheter, och då numera så lång tid förflutit sedan det rådde balans mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden, är det naturligt, om många icke göra klart för sig, att hyresgäst under normala tider icke behöver ett lika starkt besittningsskydd som under tider av brist på bostäder och andra lägenheter.

Vid den tillämnade översynen av den allmänna hyreslagen böra emellertid självfallet även reglerna i 38—40 §§ komma under omprövning. Att det även under normala förhållanden kan behövas ett starkare besittningsskydd för hyresgäst än dessa regler innebära vill lagrådet ej hålla för uteslutet. Sålunda kan den där stadgade skadeståndsskyldigheten böra utsträckas, t. ex. att omfatta även ersättning för ideell skada och gottgörelse i vissa fall

för av hyresgästen bekostade reparationer. Å andra sidan är det tydligt, att om besittningsskyddet utformas som en verklig kvarboenderätt, en sådan anordning måste medföra, förutom en viss risk för menlig inverkan å bostadsproduktionen, även andra påtagliga nackdelar. Skyddet måste förbindas med viss hyreskontroll, som lätt kan mer eller mindre få karaktären av hyresreglering. Dessutom måste regelsystemet bli tämligen invecklat och därjämte ägnat att i olika avseenden komplicera rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Reglerna kunna därför understundom bli svåra att tillämpa. Vidare är att märka att systemet med skadeståndsskyldighet medför den fördelen att befogenheten av hyresvärdens avböjande av fortsatt hyresförhållande blir föremål för prövning i efterhand, vilket ofta nog medger ett säkrare bedömande.

Såsom framhållits under remissbehandlingen berör en lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäster frågor som äro av utomordentlig vikt icke endast för parterna på hyresmarknaden utan för hela samhället. De intresseavvågningar som måste göras tarva grundliga överväganden. I remissprotokollet uttalas också att en lagstiftning på detta område är förenad med betydande vanskligheter. 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. Till stöd för förslaget anföres i remissprotokollet att de praktiska erfarenheter som kunna vinnas under den provisoriska lagens tillämpning böra kunna bli till nytta då det senare gäller att antaga slutgiltiga regler i ämnet. Detta må vara riktigt, såvitt meningen är att pröva allenast hur de nya reglerna verka. Att märka är emellertid, att med den föreslagna ordningen det aldrig skulle bli uttrönt hur pass effektivt skydd mot obefogade uppsägningar den allmänna hyreslagens nu gällande, så sent som 1939 tillkomna regler äro i stånd att ge under normala förhållanden; det kan starkt ifrågasättas om förfarings sättet överensstämmer med grundsatsen, att avtalsfriheten ej bör inskränkas mera än som betingas av ett påvisbart behov. Därjämte må framhållas att den provisoriska lagstiftningens tillämpningsområde sannolikt under avsevärd tid framåt skulle bli mycket begränsat.

Emellertid torde anledningen till att provisoriska regler föreslås främst vara att söka däri, att lagstiftningen är avsedd ej blott för normala förhållanden utan även för övergången från hyresregleringen till en friare hyresmarknad. Om hyresregleringens avveckling, såsom departementschefen förordat och även enligt lagrådets mening är önskvärt, skall kunna påbörjas innan full balans inträtt mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter, torde det vara skäl att i orter, där det fortfarande råder viss bostadsbrist, under en övergångstid bibehålla ett starkare uppsägningsskydd än det som den allmänna hyreslagens regler erbjuda.

Vare sig den föreslagna lagstiftningen bör ses företrädesvis ur synpunkten, att den är avsedd att reglera hur hyresgästs besittningsskydd skall vara beskaffat under normala förhållanden, låt vara blott provisoriskt, eller den

bör betraktas huvudsakligen som en övergångslagstiftning, synes den ordning som där stadgas vara behäftad med så allvarliga brister att den svårigen kan godtagas. Härvid åsyftas framför allt de föreslagna reglernas inverkan på rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.

Om hyresvärden begär hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförbara lägenheter i orten eller hans krav eljest är otillbörligt, skall enligt 3 § i förslaget det tidigare hyresavtalet erhålla fortsatt tillämpning även om den hyra avtalet upptar är onormalt låg. Någon jämkad hyresersättning skall domstolen — utom i vissa undantagsfall som nedan skola beröras — ej kunna fastställa. Enligt lagrådets mening är en sådan ordning obillig mot hyresvärden. Det är en allmän rättsgrundsats att en part icke enbart på den grund, att han krävt för mycket, skall lida inskränkning i vad som eljest skulle tillkommit honom. Uppenbarligen kan det ibland vara svårt för hyresvärden att bedöma vilket hyresbelopp som kan anses godtagbart; inte minst torde detta gälla beträffande affärslägenheter. Ordet »avsevärt» har en tämligen obestämd innebörd, och vilka lägenheter som äro »jämförbara» med den som är i fråga kan vara tveksamt. Att hyresvärden icke hållit sig på den säkra sidan behöver ej bero på något klandervärt profitbegär. Fastigheten har kanske dragit sådana kostnader att kravet ur den synpunkten är att beteckna som måttligt.

Såsom redan antytts kan dock hyresvärden i vissa fall, trots att han begärt högre hyra än som kan fastställas enligt 3 § i förslaget, efter skälighetsprövning få sig tillerkänd högre hyra än den sist avtalade. Förutsättning härför är enligt 43 § allmänna hyreslagen, att han förmår visa att den gamla hyran bör anses till den grad låg, att fortsatt tillämpning därav är uppenbarligen otillbörlig. Det säger sig emellertid självt, att om det tidigare hyresavtalet ej gällt under lång tid, den däri upptagna hyran endast i sällsynta undantagsfall kan anses uppenbarligen otillbörlig, även om den uppenbarligen understiger normal hyra.

Obilligheten mot hyresvärden framträder än klarare i belysning därav, att om den gamla hyran verkligen visas vara uppenbarligen otillbörligt låg, hyresgästen — såsom naturligt är — icke på den grund att han å sin sida åberopat ett otillbörligt avtal behöver riskera att hyran fastställs till högre belopp än som finnes skäligt.

Såsom otillfredsställande framstår också, att om hyresvärden begärt högre hyra än som kan fastställas och hyresgästen i anledning därav väckt talan om nytt hyresavtal men i rättegången förklarar sig villig att betala viss hyra som är högre än den gamla, domstolen trots allt skall vara hänvisad att fastställa den gamla hyran. Domstolarna synas ej böra tvingas att, oaktat parterna principiellt äga förfoga över tvisteföremålet, giva domar som stå i strid mot båda parternas uttalade vilja.

Även i andra hänseenden än beträffande storleken av hyran i det nya hyresavtalet synas de föreslagna reglerna kunna leda till otillfredsställande resultat. Härom hänvisas till vad som anföres i fortsättningen. Enligt lagrådets mening måste en ny lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst

föregås av en allsidigare och mera ingående utredning än den som ligger till grund för förevarande lagförslag.

På grund av det anförda finner lagrådet icke tillrådligt att besittningsskyddet för hyresgäst under normala tider ens provisoriskt regleras i enlighet med förevarande lagförslag. Såsom av det följande framgår synes förslaget icke heller innefatta en tillfredsställande ordning för övergången från reglerad till fri hyresmarknad. Lagrådet avstyrker förty att förslaget upphöjes till lag.

Fråga uppkommer då, vilka bestämmelser som i stället erfordras för att efter hyreskontrollens avveckling i orter, där viss bostadsbrist fortfarande råder, förmedla övergången till en fri hyresmarknad.

Den ordning som enligt förevarande lagförslag skulle gälla torde framförallt i två hänseenden vara mindre väl lämpad för ifrågavarande ändamål. Det synes för det första antagligt, att den genom sin stela reglering ej skulle på ett tillfredsställande sätt främja anpassningen efter läget på hyresmarknaden. I följd härav skulle den kunna medföra, i vissa fall att hyresläget bleve för länge fastlåst vid den förutvarande hyresnivån, i andra fall åter att hyrorna alltför snabbt ginge i höjden. För att icke någon av dessa tendenser skall kunna göra sig för starkt gällande bör under övergångstiden, när hyresvärd och hyresgäst ej kunna enas, ett efter marknadsläget anpassat skäligen belopp kunna fastställas.

För det andra kan lämpligheten av att nu ifrågavarande uppgifter överlämnas åt de allmänna domstolarna ifrågasättas. Redan den ökade arbetsbelastning som skulle komma att påläggas domstolarna talar mot att prövningen skulle ankomma på dem. Det synes föga sannolikt att storstädernas underrätter skulle kunna bemästra dessa nya uppgifter utan ansenlig förstärkning av deras organisation. Dessutom skulle rättegångsförfarandet medföra att tvisterna komme att draga alltför långt ut på tiden med alla de olägenheter som därav bleve en följd. Slutligen skulle rättegångskostnaderna ofta nog komma att stiga till betydande belopp.

Vidare bör beaktas önskvärdheten av att nya bestämmelser, medförande allehanda tillämpningsproblem och svårigheter, icke i onödan tillskapas.

Det anförda synes närmast anvisa den utvägen, att i orter där så finnes påkallat hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningskydd m. m. under en övergångstid erhålla fortsatt tillämpning efter det själva hyreskontrollen avskaffats. Enligt förslaget angående ändringar i hyresregleringslagen skall motsvarande ordning gälla beträffande statsbelånade hus, och något lagtekniskt hinder mot att det förefares på enahanda sätt beträffande den regionala avvecklingen torde ej föreligga. Även om en något mindre ingripande prövning än ifrågavarande bestämmelser förutsätta skulle kunna vara tillfyllest synes, med hänsyn till önskvärdheten av att icke nya regler bli att tillämpa under övergångstiden, de gällande bestämmelserna böra godtagas. Väl måste det anses som en olägenhet, att hyresnämnderna skulle behöva bibehållas ännu en tid. Emellertid torde det remitterade förslagets genomförande mångenstädes göra det nödvändigt att inrätta hyres-

medlingsnämnder i hyresnämndernas ställe. Särskilt i betraktande härav synes berörda olägenhet ej kunna tilläggas avgörande betydelse.

Ehuru det i och för sig är önskvärt, att hyresregleringen i sin helhet upphör snarast möjligt, synes det i förevarande läge — när å ena sidan ett förstärkt besittningsskydd erfordras för att möjliggöra avveckling av själva hyreskontrollen samt å andra sidan utredning avses skola ske rörande definitiva regler om besittningsskydd — avgjort framstå såsom lämpligare att tills vidare låta hyresregleringslagens bestämmelser i detta hänseende fortfarande gälla än att på kort sikt genomföra nya provisoriska föreskrifter.

Lagrådet förordar därför att i hyresregleringslagen vidtagas ändringar i syfte att möjliggöra, i den mån det finnes erforderligt, att å ort, där hyreskontroll icke vidare behövs, emellertid fortfarande skola kunna tillämpas lagens bestämmelser om ogiltigförklarande av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet ävensom de föreskrifter nu nämnda tillämpning påkallar.

För genomförandet av vad sålunda förordats torde Kungl. Maj:t genom bestämmelser i 1 § hyresregleringslagen böra bemyndigas förordna icke blott, såsom det remitterade förslaget angående ändring i lagen innebär, att denna skall upphöra att äga tillämpning i viss ort eller del därav, utan även att i viss ort eller del därav skola, med uteslutande av övriga stadganden i lagen, tillämpas bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§, 13—22 §§ samt 25—31 §§. Lämpligast synes vara att de nya bestämmelserna upptagas i ett nytt tredje stycke i 1 §.

Enligt 7 § hyresregleringslagen äger hyresnämnd under vissa förutsättningar förlänga hyresförhållande mot den hyra som hyresvärden enligt 2—6 §§ äger betinga sig och på de villkor i övrigt som finnas skäligen. Av stadgandet torde följa, såsom departementschefen anfört beträffande de statsbelånade husen, att om 2—6 §§ icke äro tillämpliga, hyresnämnden har att vid förlängning av hyresförhållandet bestämma hyran till skäligt belopp. Några närmare föreskrifter rörande prövningen torde icke kunna givas. Att hyran för jämförliga lägenheter bör beaktas är självfallet. Likaledes synes uppenbart att, såsom departementschefen uttalat i fråga om den föreslagna domstolsprövningen, hyresnämnderna icke skola lägga hinder i vägen för en skälig uppjustering av hyrorna.

Beaktas vad som här förordats synes vid meddelande av förordnande, att lagens ovan angivna bestämmelser rörande besittningsskydd skola tillämpas i viss ort, vissa föreskrifter erfordras beträffande förordnandets tillämpande. Sådana föreskrifter torde kunna utfärdas av Kungl. Maj:t med stöd redan av bestämmelsen under 6) i andra stycket av gällande övergångsstadganden till hyresregleringslagen, varför särskilt bemyndigande härutinnan icke behöves. Ej heller i övrigt synas jämkningar erforderliga vare sig i nämnda övergångsstadganden eller i den föreslagna lagen med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört. Däremot synes 1 § i bostadsrättskontrollagen böra jämkas så, att såsom förutsätt-

ning för lagens tillämpning upptages att 2—6 §§ i hyresregleringslagen äro gällande i orten.

1 §.

Under d) i denna paragraf stadgas, att hyresgäst icke skall vara berättigad till nytt hyresavtal om han själv lämnat anställning varav upplåtelsen var betingad eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt synnerliga skäl icke tala för att han ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal. Har anställningens upphörande icke berott på hyresgästen, skall rätten till nytt hyresavtal bedömas enligt bestämmelsen under f), som innebär att rätt till nytt avtal icke föreligger om arbetsgivarens krav på avflyttning icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Såsom departementschefen framhållit är avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen i dylika fall vanskelig. Det synes dock finnas skäl anse att genom de föreslagna reglerna arbetsgivarens intressen icke blivit tillräckligt beaktade. Väl torde kunna antagas att rätt till nytt hyresavtal icke skulle komma att tillerkännas hyresgästen, om arbetsgivaren har stort behov av lägenheten för ny arbetstagares räkning, såframt ej särskilda skäl föranleda annat. Tvisten härom kan dock komma att kräva avsevärd tid och hyresgästens anspråk kan härigenom föranleda stora svårigheter för såväl arbetsgivaren som den nye arbetstagaren, t. ex. om flera arbetstagares anställning samtidigt upphör eller en fabrik, ett jordbruk eller annat företag för sina arbetstagare disponerar blott ett mindre antal bostäder och endast sådana som ej falla utanför lagens tillämpningsområde.

Arbetsgivarens intresse att kunna disponera lägenheten och önskemålet att undvika rättegångar synas böra tillgodoses genom att såsom huvudregel får gälla att rätt till nytt hyresavtal icke tillkommer hyresgästen sedan anställningen upphört. Det normala måste rimligen vara att lägenheten följer anställningen, och parterna böra inrätta sig i enlighet därmed.

Om skilda regler — d) eller f) i 1 § — skola gälla allteftersom hyresgästen givit anledning till anställningens upphörande eller icke, synes detta dessutom ägnat medföra att utredningen i hyresmålen i stor utsträckning kommer att röra sig om huru därmed förhöll sig, något som tydligen kan vara obehagligt för parterna, ej minst för arbetstagaren. Även för det fall att arbetsgivaren givit anledning till anställningens upphörande synes arbetstagarens intressen vara tillbörligt tillgodosedda, om han äger rätt till nytt hyresavtal när synnerliga — eller kanske hellre särskilda — skäl tala därför. En sådan regel skulle, utan att i lika hög grad som de föreslagna giva anledning till tvister, medgiva att hänsyn toges till särskilda omständigheter i samband med att anställningen upphört.

Hyresgäst skall enligt e) icke äga rätt till nytt hyresavtal »om tillstånd lämnats till rivning av huset». I departementspromemorian hade föreslagits uttrycket »om huset skall rivas». Med den slutligen valda formuleringen har avsetts att förebygga att lagen kringgås. Även mot den nya formuleringen kan emellertid riktas erinringar. Enligt byggnadsstadgan ingår sålunda

rivning av hus visserligen bland de arbeten som kräva byggnadslov, men skyldighet att söka byggnadslov föreligger icke beträffande andra områden på landsbygden än sådana för vilka fastställts detaljplan eller utomplansbestämmelser. Vidare erinras att lagen om tillståndstvång för byggnadsarbete gäller allenast för begränsad tid, varför det synes mindre lämpligt att anknyta till tillstånd enligt denna lagstiftning och dess tillämpningsföreskrifter. Formuleringssvårigheterna synas enklast kunna undvikas genom att ifrågavarande undantagsbestämmelse slopas som självständig regel. Det under f) upptagna generella undantagsstadgandet torde erbjuda tillräcklig garanti mot eventualiteten att en hyresgäst skulle kunna förhindra en nära förestående rivning genom att återopa rätt till nytt hyresavtal. — Det synes i detta sammanhang böra påpekas, att om hälsovårdsnämnd förelagt hyresvärderna att företaga vissa reparationer i bostadslägenhet samt förbjudit honom att vidare uthyra lägenheten till bostad förrän reparationerna utförts, hyresvärderna måste anses ha rätt att välja mellan att utföra reparationerna och att sluta hyra ut lägenheten för bostadsändamål.

2 §.

Enligt 1 § i förslaget skall gälla att hyresgäst icke äger rätt till nytt hyresavtal då det förra avtalet är förverkat. Med lagförslagets grunder synes närmast överensstämma att hyresvärderna må, oavsett att hyresgästs rätt till nytt avtal är oavgjord, hos överexekutor föra talan om hyresgästens avhysning på grund av förverkandet och få avhysningsutslag verkställt. Detta synes böra gälla även sedan hyresgästen vid domstol anhängiggjort sin talan; med hänsyn till processföremålets olikhet torde ej heller allmänna processuella regler innefatta hinder häremot. Med avgörandet av hyresgästens talan bör i sådant fall anstå till dess avhysningsyrkandet blivit bedömt.

Emellertid skall, när någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, rätt till nytt hyresavtal enligt 2 § kunna tillkomma en av dem även om genom kontraktsbrott hyresrätten förverkats, vilket i och för sig gäller mot båda. Förutsättning härför är i första hand att kontraktsbrottet ligger allenast den andre till last. Under samma förutsättning äger även make till hyresgäst rätt till nytt hyresavtal. Det synes kunna vara föremål för delade meningar huruvida den omständigheten, att rätt till nytt hyresavtal kan komma att tillerkännas en av hyresgästerna eller makarna, i och för sig skall medföra att avhysning på grund av förverkande ej må komma till stånd så länge denna fråga är oavgjord. Det hade varit önskvärt att hithörande spörsmål blivit belysta i motiven. Under alla förhållanden synes det emellertid uppenbart, att i praktiken hyresvärd i stor utsträckning blir förhindrad att anlita exekutivt förfarande och hänvisad att instämma sin talan till domstolen där hyresgästens mål är anhängigt. Med hänsyn till det dröjsmål med avgörandet, som därigenom många gånger kan komma att uppstå, synes det kunna ifrågasättas, huruvida förslaget tillbörligt tillgodoser hyresvärdens behov av skydd mot förhållningsåtgärder från hyresgästs sida.

Även bör beaktas att det ofta, såväl för parterna som för domstolen, måste

bliva svårt att bedöma, huruvida kontraktsbrott skall anses ligga allenast en av hyresgästerna eller makarna till last. Ej sällan kan det vara omöjligt för hyresvärderna att, mot samstämmiga uppgifter från motsidan i vars intresse ligger att framställa den ene som skuldfri, visa att även denne har ansvar för kontraktsbrottet. Bedömandet måste avse bland annat i vad mån var och en av flera hyresgäster skall vara skyldig tillse att hyresvillkoren iakttagas eller beträffande makar i vad mån den enes åtgärder må läggas den andre till last. Ej minst beträffande hyresbetalning måste ofta komma att föreligga tvivelsmål; att härvid tillämpa regeln att alla som ha betalningsskyldighet också ha ansvar för dess rättidiga fullgörande synes mindre förenligt med förslagets syfte och kan i varje fall ej tillämpas beträffande make, som ej själv undertecknat hyreskontraktet. Ett särskilt spörsmål är dessutom i vad mån det kan fordras att förelupet kontraktsbrott gottgöres av den som gör gällande rätt till nytt hyresavtal.

I visst hänseende synes den föreslagna paragrafen vara ägnad att göra rätten till nytt avtal beroende av omständigheter som ej skäligen böra ha sådan verkan. Härmed åsyftas den beträffande makes rätt till nytt avtal angivna förutsättningen att han skall ha sin bostad i lägenheten. Regeln har förmodligen sin förklaring däri, att det icke med lagens syfte att skapa besittningsskydd ansetts förenligt att sådan rätt medgives någon som icke har sin bostad i lägenheten. Motsvarande begränsning har emellertid icke uppställts för det fall som avses i första stycket; då lägenhet förhyrts av flera för bostadsändamål kan även den som icke har sin bostad där påfordra nytt avtal. Om två makar, av vilka mannen förhyrt lägenheten, på grund av söndring separera, skulle däremot enligt andra stycket hustruns rätt att för sig och barnen få övertaga lägenheten bero på huruvida det är mannen eller hon som sökt bostad på annat håll.

Det anförda synes giva vid handen att de föreslagna bestämmelserna icke äro helt tillfredsställande. Vilka modifikationer som böra vidtagas finner sig lagrådet emellertid ej kunna ange utan närmare undersökning som i detta sammanhang ej kunnat utföras.

Vad ovan anförts har i viss mån giltighet även i fråga om de med bestämmelserna i 2 § nära överensstämmande föreskrifterna i första och andra styckena i 8 a § hyresregleringslagen. Då motsvarande erinringar likväl icke framställts mot att dessa föreskrifter oförändrade få förlängd tillämpning, har detta skett av hänsyn dels till att med avseende å hyresregleringslagen delvis andra synpunkter böra inverka än beträffande en även för normala förhållanden avsedd lagstiftning och dels till att det är önskvärt att nu undvika göra ändringar i sagda lag.

3 §.

Uppställer hyresvärd, då fråga är om slutande av nytt hyresavtal, villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörligt, skall enligt förevarande lagrum avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse

som det tidigare hyresavtalet. I fråga om hyrestidens längd synes emellertid detta stadgande icke alltid kunna tillämpas enligt sin lydelse. Är t. ex. hyrestiden enligt det gamla avtalet i verklig mening knuten till vissa bestämda till- och avträdesdagar som äro andra än de vanliga och saknar avtalet förlängningsklausul, skulle det uppenbarligen kunna leda till orimliga resultat, om det nya avtalet måste fastställas att gälla under motsvarande tid. Även då fråga är om långtidskontrakt skulle materiellt otillfredsställande resultat kunna uppstå, om den gamla hyrestiden skulle tvångsvis inflyta i det nya avtalet. Hyresvärden har visserligen möjlighet att med stöd av 43 § allmänna hyreslagen få till stånd en jämkning av hyrestidens längd, men denna utväg står icke till buds annat än i extrema fall.

Med hänsyn till det anförda synes stadgandet i 3 § sista punkten i vart fall böra kompletteras med en bestämmelse, enligt vilken hyrestiden skall kunna jämkas efter vad som finnes skäligt.

Även i andra fall än nyss angivits synes det kunna vara föremål för tvivel hur stadgandet skall tillämpas. Särskilt synes vara att beakta fall då hyresvärden kräver ett flertal, av varandra betingade ändringar av hyresvillkoren, t. ex. rörande hyran, hyrestiden och lägenhetens användning. Härvid kan lätt inträffa att villkoren, om de bedömas som en enhet, anses innefatta ett krav som icke kan fastställas men att däremot den begärda hyran är försvarlig därest övriga villkor få förbli oförändrade, att tvärtom sistnämnda villkor icke äro otillbörliga vid oförändrad hyra eller att olika kombinationer av villkor skulle kunna godtagas. Med den stela reglering stadgandet innehåller synes icke förenligt, att domstolen efter vad som är skäligt skulle äga fastställa någon av domstolen själv bestämd kombination av villkor. Enligt departementschefens uttalande rörande alternativa yrkanden från hyresvärdens sida — innebärande att hyresvärdens ståndpunkt skall anses sammanfalla med det för hyresgästen minst förmånliga yrkandet — är ej heller avsett att den möjlighet, som eljest på detta sätt kunde erbjuda sig till en lösning, skall stå till buds. Vid sådant förhållande skulle allenast återstå att alla yrkade förändringar förkastas och det gamla avtalet får gälla oförändrat, blott med den jämkning som undantagsvis kan ske jämlikt 43 § allmänna hyreslagen. Att en sådan utgång ofta måste bli otillfredsställande är uppenbart, i synnerhet i fråga om affärslokaler, för vilka lokaler hyrestiderna ej sällan äro långa och hyrorna starkt fluktuerande.

4 §.

Enligt förevarande paragraf har hyresgäst att iakttaga viss tidsfrist för att bevara sin rätt till nytt hyresavtal. Tidsfristen är bestämd till två veckor efter det hyresgästen av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar att han skall avflytta.

Vad till en början angår fatalitetens längd synes det kunna ifrågasättas huruvida icke två veckor i vissa situationer måste anses vara en alltför kort tid. I de fall då hyresförhållandet upphör först efter uppsägning måste man räkna med att hyresvärden på en gång delgiver både uppsägningen och flytt-

ningsanmaningen. Denna kan komma helt överraskande för hyresgästen; några förhandlingar mellan parterna behöva icke ha föregått hyresvärdens åtgärd. Hyresgästen måste då inom den stadgade tidsfristen icke blott efterhöra hyresvärdens villkor och — kanske efter förhandlingar — taga ställning till dessa utan även i fall av behov medhinna anhängiggörandet av talan mot värden. Det synes uppenbart att en så kort tidsfrist som den föreslagna mången gång blir otillräcklig. Motsvarande frist enligt hyresregleringslagen är visserligen lika kort, men det är tydligtvis en helt annan sak att bringa ett ärende under hyresnämnds prövning än att väcka talan vid domstol. En längre fatalietid än den föreslagna, exempelvis en månad, skulle därför enligt lagrådets mening bättre svara mot behovet.

Beträffande utgångspunkten för fatalietiden skall enligt förslaget gälla att tiden räknas från det hyresgästen »mottagit» anmaningen att flytta. Att anmaningen skall ha »mottagits» innebär att väsentligt strängare krav ställas på formen för delgivning än som gäller för uppsägning av hyresavtal. Sålunda förhindras värden att, för den händelse hyresgästen icke anträffas i sitt hemvist, begagna sig av den delgivningsform varom stadgas i 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen. Syftet med den strängare bestämmelsen i förevarande paragraf anges vara att förebygga risk för att hyresgästen drabbas av rättsförlust på grund av bristande kännedom om avflyttningskravet. Det synes emellertid kunna ifrågasättas om förhandenvaron av viss dylik risk kan anses utgöra tillräckligt motiv för att beröva hyresvärden möjligheten att vid behov anlita en eljest vedertagen delgivningsform, avsedd för bland annat det fall att den som sökes för delgivning avsiktligt håller sig undan. Vidare skulle olika regler komma att gälla för delgivning av uppsägning och för delgivning av meddelande enligt förevarande lagrum. Olägenheten härav skulle särskilt framträda i de ofta förekommande fall då uppsägningshandlingen tillika innefattar en anmaning att vid hyrestidens slut avflytta. I dylikt fall skulle ett och samma delgivningsförfarande kunna medföra laga verkan beträffande uppsägningen men vara ogiltigt i fråga om anmaningen.

Med hänsyn till vad sålunda anförts synes kunna med fog ifrågasättas huruvida det kan anses välbetänkt att stadga andra regler för delgivning i förevarande fall än som enligt nyttjanderättslagen gälla för uppsägning. Om fatalietiden utsträcker, lär under alla förhållanden övervägande skäl tala för att sistnämnda regler göres tillämpliga beträffande delgivning av meddelande varom nu är fråga.

Det remitterade förslaget stadgar intet undantag från den allmänna principen att en kâränd äger återkalla sin talan. Detta är ägnat att i vissa fall lända hyresvärden till nackdel. Under rättegången måste nämligen hyresvärden åtnöjas med de tidigare hyresvillkoren även om hyrestiden gått till ända, och om kârömbålet återkallas bortfaller den möjlighet att få hyran höjd som en dom enligt förslagets bestämmelser erbjuder. Jämlikt 13 kap. 5 § rättegångsbalken kan hyresvärden visserligen yrka att målet skall prö-

vas trots återkallelsen. Hyresvärden kan emellertid härigenom icke uppnå mera än att hyresgästens talan om nytt hyresavtal ogillas; ett nytt hyresavtal kan aldrig komma till stånd mot hyresgästens genom återkallelsen uttryckta vilja. När återkallelsen i processen sker efter hyrestidens utgång kan sålunda för den överskjutande tiden komma att utgå för låg hyra. Men även annorledes kan återkallelse tänkas medföra olägenhet för hyresvärden. Om denne medgivit själva anspråket på nytt hyresavtal och tvisten endast gäller hyresvillkoren, har han tydligen oftast ingen anledning att förbereda anskaffande av ny hyresgäst. En återkallelse av talan kan sålunda försätta honom i en ofördelaktig situation.

Emellertid kunna erinringar framställas mot att generellt förbjuda hyresgästen att ändra ståndpunkt men tillåta hyresvärden att ändra sina en gång framställda krav. En förutsättning för att hyresgästen skall förbjudas återkalla sin talan synes därför böra vara att hyresvärden skall vara bunden vid det anspråk han en gång framställt. En dylik ordning — som skulle strida mot allmänna grundsatser och som synes kräva tämligen ingående reglering — torde dock icke böra genomföras utan närmare överväganden.

Till sist förtjänar måhända påpekas att de föreslagna bestämmelserna i vissa detaljhänseenden hava en innebörd, som icke torde omedelbart inses och som därför kan giva upphov till rättsförlust.

Om hyresgästen själv uppsäger hyresavtalet måste hyresvärden, ehuru uppsägningen kan ge honom anledning tro att hyresgästen ämnar avflytta, det oaktat anmana honom därtill för att fatalietiden för instämmande av talan om nytt avtal skall börja löpa. Att sådan anmaning erfordras kan också lätt förbises, när hyresavtalet är slutet på bestämd tid.

Ett annat fall är att hyresvärden anmanat hyresgästen avflytta men därefter upptager förhandlingar med den utgångspunkten att hyresgästen skall kvarsitta men hyran höjas. Sannolikt torde i praktiken hyresvärdarna ofta komma att finna det lämpligt att kombinera uppsägning med anmaning att avflytta, även om de tänka sig att hyresgästen kommer att bo kvar. I det angivna läget är hyresgästen, trots den ståndpunkt hyresvärden intagit vid förhandlingarna, betagen sin rätt till nytt avtal, om han ej väcker talan inom stadgad tid.

5 §.

Om vid hyrestidens utgång ännu icke är avgjort, huruvida nytt hyresavtal skall komma till stånd, äger hyresgästen enligt 5 § första stycket kvarsitta i lägenheten till dess ett avgörande ägt rum. Enligt andra stycket skola därvid de tidigare hyresvillkoren tillämpas. Då hyresgästens rätt icke kan vara bättre efter hyrestidens utgång än under densamma, är givet att hans förhållande under kvarsittningstiden skall kunna medföra att hyresrätten förverkas; departementschefens uttalande i detaljmotiveringen till förevarande paragraf angående omöjligheten att vräka hyresgästen under ifrågavarande tid torde avse allenast vräkning på grund av att den avtalade

hyrestiden gått till ända. För att utmärka att meningen är den nyss angivna synes lämpligt att efter orden »äger hyresgästen» i första stycket inskjuta orden »utan hinder därav».

Enligt förslaget konstruktion kan hyresgästen komma att kvarsitta i lägenheten utan hyresavtal i två fall. Det ena fallet är att det vid hyrestidens utgång ännu icke är avgjort huruvida nytt hyresavtal enligt lagen skall komma till stånd, och det andra är att domstolen ogillar hyresgästens yrkande om rätt till nytt hyresavtal men lämnar honom tillstånd jämlikt 7 § att kvarsitta under skälig tid.

Angående den tid hyresgästen sålunda kvarsitter i lägenheten stadgar andra stycket av förevarande paragraf, att de tidigare hyresvillkoren skola tillämpas. Enligt uttalande av departementschefen är emellertid avsett att andra hyresvillkor skola kunna bli gällande. Med avseende å fall då domstol tillerkänner hyresgästen rätt till nytt avtal har sålunda departementschefen anfört, att det nya avtalet visserligen skall anses slutet först å den dag från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse, men att intet hindrar att avtalet stipulerar att den högre hyran skall utgå även för förfluten tid. Och departementschefen tillägger, att det bör vara hyresvärden angeläget att kräva att hyreshöjningen skall avse tiden alltsedan det tidigare avtalet löpte ut. Beträffande fall då hyresgästen icke erhåller nytt hyresavtal uttalar departementschefen, att en rätt för hyresvärden att uttaga kompletterande hyra knappast synes påkallad och att det bör räcka med den möjlighet som 43 § allmänna hyreslagen öppnar till undgående av stötande konsekvenser.

Till en början synes kunna ifrågasättas, om man verkligen kan av lagtexten utläsa vad som sålunda är avsett att gälla. Departementschefen utgår från att det av domstolen fastställda nya hyresavtalet kan bestämmas att gälla redan från den tidigare hyrestidens utgång och att det nya avtalet i regel skall upptaga de villkor hyresvärden fordrar. Den tolkningen synes dock ligga nära till hands, att domstolen icke äger fastställa andra hyresvillkor för kvarsittningstiden än som angivas i den uttryckliga föreskriften i andra stycket. Ett förtydligande av lagtexten är därför i varje fall önskvärt.

Ytterligare kan ifrågasättas huruvida de föreslagna bestämmelserna till sitt sakliga innehåll, sådant detta av departementschefen angivits, kunna anses tillfredsställande. Härvid åsyftas det fall, att hyresgästens talan om nytt hyresavtal ogillas. Det kan då bli fråga om kvarsittningstid från det hyrestiden gått ut tills domen vunnit laga kraft samt därutöver tills av domstolen eventuellt lämnat anstånd med avflyttningen gått till ända. Man kan icke bortse från att kvarsittningstiden stundom kan bli av avsevärd längd. Det synes knappast skäligt att hyresvärden icke för denna tid skall kunna utfå den hyresersättning som han skulle hava erhållit, därest hyresförhållandet förlängts eller hyresavtal med annan hyresgäst kommit till stånd. Den skillnad förslaget gör mellan ersättning för hyrestid och ersätt-

ning för kvarsittningstid lärer komma att nödvändiggöra beräkningar rörande vilken ståndpunkt i processen som kan visa sig mest fördelaktig. En hyresvärd som i själva verket vill vägra nytt hyresavtal kan under rättegången finna sig ställd inför utsikten att kvarsittningstiden med låg hyresersättning kan väntas bli tämligen lång. Detta kan giva honom anledning att övergå till en ståndpunkt som han egentligen icke vill intaga och medgiva nytt hyresavtal men kortvarigt och med förhöjd hyra. Stadgandet i 43 § allmänna hyreslagen — om det överhuvudtaget kan anses tillämpligt i den situation varom nu är fråga — torde icke visa sig vara något skydd mot rättsförlust för hyresvärderna. Praktiskt sett torde det vara uteslutet, att en hyra som hyresvärderna tidigare nöjt sig med, skulle i fortsättningen anses så oskäligt låg att den kunde falla under nämnda lagrum. Domstolen synes därför, när den skiljer sig från målet, böra kunna för kvarsittningstiden stadga högre hyra än som förut gällde. De nu anförda synpunkterna torde bli tillgodosedda, därest till andra stycket av förevarande paragraf fogas en bestämmelse, att i mål om nytt hyresavtal rätten äger, där så finnes skäligt, fastställa högre hyra än förut i samma stycke sagts.

6 §.

Enligt det remitterade förslaget är det besittningsskydd som tillförsäkras hyresgäst konstruerat såsom en rätt att under vissa förutsättningar erhålla nytt hyresavtal. Här uppställer sig frågan hur det fall skall bedömas att hyresvärderna dessförinnan av förbiseende, oförsiktighet eller annan anledning uthyrt lägenheten till annan.

Har hyresavtal för samma tid ingåtts med olika personer, skall enligt 1 kap. 5 § nyttjanderättslagen i princip det avtal som först skedde äga företräde. Nämnda lagrum stadgar vidare, att den hyresgäst som måste vika äger rätt till skadestånd om han var i god tro när upplåtelsen skedde.

Med grunderna för förevarande lagstiftning är tydligen icke förenligt, att den hyresgäst som i enlighet med vad där föreskrives erhåller nytt hyresavtal skulle, såsom stadgandet i 1 kap. 5 § nyttjanderättslagen föranleder, träda tillbaka för annan med vilken sådant avtal tidigare kommit till stånd. Emellertid synes föreskrift om den förutvarande hyresgästens företrädesrätt böra upptagas i lagen. I fråga om upplåtarens skadeståndsskyldighet till den hyresgäst som måste vika torde skadeståndsregeln i ovannämnda lagrum kunna erhålla analogisk tillämpning.

7 §.

Förevarande paragraf avhandlar det fall att hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal ogillas. I sådant fall blir hyresgästen skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, där tiden redan gått till ända, genast. Hyresgästen kan dock, om hyresrätten icke är förverkad, få tillstånd av rätten att kvarsitta under skälig tid för den händelse han finnes vara i behov av anstånd med avflyttningen. Vad sålunda stadgas synes kunna lända hyresvärderna till förfång. Då lägenheten efter processens slut skall uthyras, lärer

hyresvärderna i regel behöva någon tid för att skaffa ny hyresgäst. Icke sällan kan lagakraftvunnen dom komma att föreligga vid en tidpunkt på året, då efterfrågan på hyreslediga lägenheter säsongmässigt minskat. Hyresvärderna kan härigenom bli nödsakad att godtaga lägre hyra än han eljest kunde påräkna eller att låta lägenheten stå outhyrd någon tid. Enligt förslaget skall emellertid hyresgästen icke erlægga högre hyra än tidigare och ej för längre tid än fram till en tidpunkt som oftast kommer att sammanfalla med eller ligga tämligen nära dagen för domen.

En situation i viss mån motsvarande den som avses i förevarande paragraf föreligger när en arrendators yrkande om optionsrätt ogillas. Enligt 2 kap. 56 § andra stycket nyttjanderättslagen är arrendatorn då pliktig att avträda fastigheten å den fardag som infaller näst efter det domen meddelades. Att skyldigheten att avträda fastigheten sålunda icke inträder omedelbart efter domen, beror på att arrendatorn ansetts billigtvis böra få skäligt rådrum för sin avflyttning. Emellertid är regeln tydligen även ägnad att vara till visst skydd för jordägaren; arrendatorn torde icke vara berättigad att frånträda arrendet tidigare. Lagrummet innehåller vidare att jordägaren i sådant fall, där han ej åtnöjes med den ursprungligen avtalade arrendeavgiften, skall utfå den ytterligare ersättning som finnes skälig.

En likartad reglering synes vara lämplig även i nu ifrågavarande lagstiftning. Då omsättningen på hyresmarknaden är livligare än beträffande arrenden torde emellertid, vad angår hyresgästens intressen, dessa vara tillräckligt tillgodosedda genom den regel som redan finnes upptagen i förevarande paragraf av det remitterade förslaget. Det torde därför böra vara beroende av hyresvärdens yrkande, huruvida hyresgästen skall vara pliktig att svara för lägenheten under utsträckt tid. Beaktas vad ovan anförts vid 5 § i förslaget rörande hyresersättning under kvarsittningstid, erfordras icke i förevarande paragraf någon särskild föreskrift i detta hänseende.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Sverker Jonson

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 6 april 1956.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÁNG, ERICSSON, ANDERSSON, NORUP, PERSSON, HJALMAR NILSON, LINDELL, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 6 april 1956 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 9 mars samma år 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 ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.;

4) lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört; samt

5) lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Efter redogörelse för lagrådets yttrande anför föredraganden följande.

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.

1 §.

De ändringar, som lagrådet föreslagit i denna paragraf, är betingade av vad lagrådet förordat i fråga om besittningsskydd åt hyresgäst under tiden närmast efter det hyresregleringen upphört. Såsom kommer att framgå av det följande kan jag icke tillstyrka det förslag lagrådet i denna del framfört. Anledning förekommer därför icke att frågå den avfattning förevarande paragraf erhållit i det remitterade förslaget.

26 §.

Lagrådet har riktat en anmärkning mot förslaget om avveckling av hyresregleringen, såvitt angår affärslokaler i hus, för vilka statligt lån framde-

les beviljas. Enligt vad chefen för socialdepartementet uttalat i årets statsverksproposition förutsättes de lånebeviljande organen icke utöva kontroll över hyrorna för dessa lokaler. Med det förslag som framlagts om avveckling av hyresregleringen skulle följaktligen lokalerna bli helt fria från hyreskontroll, medan lokaler i icke statsbelånade hus fortfarande skulle vara underkastade sådan kontroll genom hyresregleringslagen. Lagrådet, som funnit denna åtskillnad principiellt stötande, har förordat den jämkningen av förslaget, att hyresregleringen skulle avvecklas endast beträffande sådana lägenheter i statsbelånade hus, för vilka låneorganen angivit den hyra som må uttagas.

Skäl kan onekligen anföras för att i förevarande hänseende likställa affärslokaler i samtliga nytillkommande hus. Att härvid välja den av lagrådet förordade utvägen att behålla hyresregleringen för lokaler i statsbelånade hus synes emellertid icke praktiskt. Med en sådan ordning skulle man icke vinna samma lättnad i hyresnämndernas och hyresrådets arbetsbörda som enligt det remitterade förslaget. Det är nämligen att märka att de hyresreglerande myndigheterna knappast kan se frågan om hyra för affärslokaler isolerad utan måste bilda sig en uppfattning om anskaffningskostnaden för huset i dess helhet.

Å andra sidan är jag icke beredd att nu förordade att hyresregleringen slopas även för affärslokaler i nytillkommande icke statsbelånade hus. Man måste bl. a. beakta att vissa komplikationer kan tänkas uppkomma om hyresnämnd skall ha att på grundval av en beräkning av anskaffningskostnaden för huset fastställa grundhyra för allenast en del av lägenheterna däri. Frågan kräver därför ytterligare överväganden och torde få upptagas framdeles. I avbidan härpå synes den lösningen ligga närmast till hands att — därest hyresregleringen, såsom jag vill förordade, slopas beträffande affärslokaler i nytillkommande statsbelånade hus — låneorganen, om riksdagen icke har något att erinra häremot, tills vidare skall äga fastställa maximihyror för dessa lokaler enligt samma regler som för bostäderna.

Förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag

Lagrådet har förordat en jämkning i 1 § bostadsrättskontrollagen. Som jämkningen är betingad av vad lagrådet föreslagit i frågan om besittningsskydd och jag — som redan framhållits — icke kan ansluta mig till nämnda förslag, saknas anledning ändra avfattningen av 1 § bostadsrättskontrollagen.

Förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Lagrådet har avstyrkt att detta förslag upphöjes till lag. Lagrådet håller visserligen icke för uteslutet att ett starkare besittningsskydd än det som följer av 38—40 §§ i allmänna hyreslagen kan behövas för hyresgäst även under normala förhållanden. Lagrådet synes emellertid närmast mena, att skyddet bör få formen av en vidgad skadeståndsskyldighet för hyresvärd i händelse av ogrundad uppsägning. Mot tanken på en verklig kvarboenderätt för hyresgästen ställer sig lagrådet avvisande. Lagrådet, som finner det remitterade lagförslaget behäftat med brister i olika hänseenden, förordar att en lagstiftning i ämnet får anstå i avbidan på en allsidigare och mera ingående utredning. Behovet av ett starkare besittningsskydd under en övergångstid sedan hyresregleringen upphört vill lagrådet tillgodose genom att låta hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd vara tillämpliga även efter det lagen i övrigt upphört att gälla.

Enligt min mening är det en viktig social angelägenhet att komplettera den allmänna hyreslagen med ett effektivt besittningsskydd för hyresgäst. Såsom jag anfört vid remissen av förslaget till lagrådet torde ett fullt verkamt skydd icke kunna beredas hyresgäst enbart genom regler om skadestånd. Det mest effektiva skyddet vinnes utan tvivel om man, såsom jag föreslagit, tillerkänner hyresgästen en verklig rätt att få kvarbo i den förhyrda lägenheten även efter den tidigare hyrestidens utgång. De farhågor, som lagrådet uttalat för att en kvarboenderätt skulle draga med sig nackdelar i olika hänseenden, finner jag betydligt överdrivna. En annan sak är att man naturligtvis kan hysa olika meningar om hur lagstiftningen bör utformas i detalj.

Då jag alltså icke är beredd att frånga tanken att bereda hyresgäst ett besittningsskydd genom en verklig kvarboenderätt, återstår frågan, om en lagstiftning — av provisorisk natur — nu bör genomföras eller om därmed bör anstå i avbidan på ytterligare utredning. Enligt min mening kan det icke komma i fråga att påbörja ens en successiv avveckling av hyresregleringen utan att ha andra regler om besittningsskydd att falla tillbaka på än de som framgår av 38—40 §§ i allmänna hyreslagen. Såsom jag förut anfört anser jag det angeläget att avvecklingen av denna kristidslagstiftning nu påbörjas.

Lagrådet, som beaktat behovet av ett starkare besittningsskydd åtminstone under en övergångstid sedan hyresregleringen upphört, har framfört den tanken, att man bör låta hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd fortfarande gälla. Förslaget innefattar enligt min mening icke någon framkomlig utväg. Bestämmelserna om uppsägningsskydd innefattar nämligen — och måste enligt sakens natur innefatta — även regler om hyrans storlek. Med lagrådets förslag, enligt vilket den nuvarande anknytningen till reglerna i 2—6 §§ hyresregleringslagen går förlorad, skulle åt hyresnämnd överlämnas att efter fri skälighetsprövning reglera hyresnivån i orten. Något sådant kan icke vara lämpligt. Mot det anförda kan må-

hända invändas, att den nu kritiserade metoden föreslås införd i fråga om lägenheter i nytillkommande statsbelånade hus och att den sedan några år användes i fråga om pensionärlägenheter. Emellertid måste beaktas, att dessa två slag av lägenheter just i fråga om hyressättningen intar en särställning. I fråga om pensionärlägenheter torde hyresnämnd i praktiken icke finna anledning att inverka på hyressättningen, som sker väsentligen utifrån sociala överväganden. Vad angår de statsbelånade husen skall enligt vad jag i det föregående förutsatt någon fri hyressättning icke förekomma. Att uppsägningsskyddet här står kvar kan därför icke medföra några olägenheter. Mot lagrådets förslag kan vidare erinras, att det i själva verket skulle innefatta en fortsatt hyresreglering, ehuru av delvis annat innehåll än den nuvarande.

Annan möjlighet att nu anordna en provisorisk förstärkning av besittningsskyddet — på annat sätt än medelst genomförande av det remitterade lagförslaget — torde icke kunna påvisas. Valet står därför mellan att avstå från att nu påbörja en successiv avveckling av hyresregleringen och att påbörja en sådan avveckling och tillika genomföra den föreslagna lagstiftningen om besittningsskydd. Det senare alternativet synes mig vara att avgjort föredraga. Vad lagrådet anfört mot förslaget föranleder mig icke att frångå min uppfattning att förslaget innefattar en i princip lämplig lösning. Såsom jag redan antytt kan man självfallet hysa delade meningar i fråga om vissa detaljer. I viss utsträckning finner jag mig kunna beakta de erinringar som lagrådet framställt. I övrigt får de praktiska erfarenheter, som kommer att vinnas vid lagens tillämpning, bli avgörande för hur en definitiv lagstiftning i ämnet bör utformas. Som jag redan vid remissen av förslaget till lagrådet framhöll är det min avsikt att framdeles föranstalta om en utredning av hithörande frågor.

Jag vill alltså förordna, att förslaget nu genomföres med vissa ändringar till vilka jag i det följande återkommer.

Jag övergår nu till de anmärkningar, som lagrådet framställt mot detaljer i förslaget.

1 §.

Den lösning, som i denna paragraf föreslagits av problemet hur man skall behandla upplåtelser, som är betingade av ett anställningsförhållande, har lagrådet ansett icke tillräckligt tillgodose arbetsgivarens intresse. Enligt lagrådets mening bör som huvudregel gälla, att rätt till nytt hyresavtal icke tillkommer hyresgästen sedan anställningen upphört. Endast om särskilda skäl talar därför, skulle han kunna påkalla nytt avtal.

Vad lagrådet anfört föranleder mig icke att frångå min uppfattning att det skulle föra för långt att stadga att hyresgästen i princip skall vara skyldig att lämna lägenheten, även om det är arbetsgivaren som sagt upp arbetsavtalet och detta icke har sin grund i något förhållande som ligger hyresgästen—arbetstägaren till last. Arbetsgivarens skäligena anspråk på att kunna få förfoga över lägenheten för annan arbetstägares räkning kan tillgodo-

ses genom tillämpning av det allmänna undantagsstadgandet i denna paragraf. Ej heller vad lagrådet i övrigt anfört vid denna punkt föranleder mig att frångå det förslag jag tidigare framlagt.

Vad lagrådet anmärkt vid punkten e) torde däremot böra beaktas. Punkten bör alltså utgå som självständig regel. Den omständigheten att huset skall rivs inom en nära framtid får i stället beaktas vid tillämpningen av det generella undantagsstadgandet.

2 §.

Lagrådet har anmärkt att, om rätt till nytt hyresavtal, såsom föreslagits, skall tillkomma den ene av två samhyresgäster eller make till hyresgäst, ändå att hyresrätten är förverkad på grund av den andres förhållande, detta kommer att i stor utsträckning medföra faktiskt hinder för hyresvärderna att anlita exekutivt förfarande. Lagrådet har vidare framhållit, att det kan ställa sig svårt för hyresvärderna att bevisa att förverkandet ligger båda hyresgästerna eller båda makarna till last.

Onekligen kan vissa komplikationer tänkas uppkomma, därest lagregeln utformas på sätt som föreslagits. Bl. a. torde det, så länge frågan om den ene hyresgästens eller makens rätt till nytt hyresavtal ännu är svävande, icke vara möjligt att genomföra ett exekutivt förfarande, som berör denne. Jag vill emellertid påpeka, att samma problem uppkommer vid tillämpningen av 8 a § hyresregleringslagen — med vilket lagrum förevarande paragraf nära överensstämmer — och att, såvitt jag har mig bekant, några egentliga olägenheter härav icke gjort sig märkbara. Att borttaga möjligheten för samhyresgäst eller make att övertaga lägenheten trots att hyresrätten förverkats på grund av den andres förhållande anser jag icke tillrådligt. Domstol bör emellertid i sådana situationer iakttaga stor varsamhet. Tillämpas stadgandet med nödig urskiljning torde några praktiska olägenheter icke behöva befaras.

Vid andra stycket av paragrafen har lagrådet ifrågasatt lämpligheten av att låta makes rätt till nytt hyresavtal vara beroende av att han har sin bostad i lägenheten. Stadgandet överensstämmer i denna del med 8 a § andra stycket hyresregleringslagen. Självfallet kan man diskutera om den gräns som där uppdragits i alla avseenden är den lämpligaste. Den nuvarande ordningen synes emellertid icke ha gett upphov till några olägenheter. Jag vill också framhålla att det ur synpunkten av hyresvärdens intresse icke är utan sina risker att utvidga möjligheten för make att påkalla hyresavtal till lägenhet som förhyrts av andra maken. Jag är därför icke nu beredd att föreslå någon ändring på denna punkt. Frågan kan emellertid återupptagas i samband med utarbetandet av definitiva bestämmelser om besittningskydd.

3 §.

Enligt förslaget skall nytt hyresavtal — 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 — i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet. Lagrådet har funnit denna ordning obillig mot hyresvärden. Tydligt menar lagrådet att i stället bör kunna fastställas en skälig hyra eller andra skäliga villkor. Lagrådet finner det även otillfredsställande, att hänsyn icke skall kunna tagas till att hyresgästen förklarar sig villig att betala en högre hyra än den som följer av det tidigare avtalet.

Enligt min mening skulle en lösning efter de riktlinjer, som lagrådet synes vilja förorda, innebära en fortsatt detaljreglering av hyresmarknaden. Med all sannolikhet skulle det visa sig omöjligt att anlita domstolarna för uppgiften att bestämma hyrorna. En särskild organisation av nämnder eller fasta skiljedomstolar finge inrättas, vilka icke skulle i princip skilja sig från de nuvarande hyresnämnderna. Vill man komma ifrån den nuvarande av kristidens förhållanden betingade regleringen på området, lär det vara nödvändigt att avstå från tanken på att samhället genom något sitt organ skall bestämma vad som i konkreta fall är att anse som skälig hyra. Jag kan ej finna att den av mig föreslagna ordningen med fog kan anses obillig mot hyresvärden. Under de förhållanden, som före det senaste världskriget rådde på bostadsmarknaden, var det ej ovanligt att värden fann det förenligt med sina intressen att avstå från att utkräva en i och för sig befogad hyreshöjning; det var ingalunda alltid möjligt att hålla samtliga lägenheter uthyrda till högsta tänkbara hyra. Vad beträffar hänsynstagandet till hyresgästens anbud vill jag, utöver vad jag anfört vid remissen av förslaget till lagrådet, framhålla, att tvisten mellan parterna i första hand gäller rätten att kvarbo i lägenheten. Och beträffande hyresvillkoren är frågan blott, huruvida den hyra som värden begär väsentligt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten.

Av det anförda följer, att jag icke kan tillstyrka en ändring av förslaget på denna punkt.

Lagrrådet har vidare anmärkt att, även om förslaget i denna del i övrigt genomföres, en möjlighet dock bör öppnas att jämka tidsbestämmelser i det tidigare avtalet. De situationer, som lagrådet därvid haft i tankarna, torde emellertid vara skäligt sällsynta. Just med hänsyn till det egenartade i situationerna synes förutsättningarna för en tillämpning av 43 § allmänna hyreslagen vara stora i de fall, då verkligen en avvikelse från det tidigare avtalet kan anses påkallad. Jag finner därför icke erforderligt upptaga en särregel för dessa fall.

4 §.

Lagrrådet har vid denna paragraf förordat en förlängning av den tidsfrist inom vilken hyresgästen har att anhängiggöra sin talan eller hänskjuta tvisten till medlingsnämnd.

Självfallet skuldet det vara av värde för hyresgästen att få längre rådrum. Emellertid måste man också beakta det intresse hyresvärden har av att få klarhet i om hyresgästen avser att påkalla nytt hyresavtal och, i sådant fall, av att tvisten snarast möjligt bringas inför domstol eller medlingsnämnd. Jag är därför icke beredd att tillstyrka en förlängning av fristen

som överensstämmer med den som för motsvarande fall gäller enligt hyresregleringslagen.

Lagrådet har vidare förordat att meddelande som avses i denna paragraf skall få delgivas hyresgästen enligt samma regler som gäller för delgivning av uppsägning.

I rättssäkerhetens intresse kan jag icke frångå kravet på att hyresgästen verkligen skall ha fått del av meddelandet i fråga. Jag får hänvisa till vad jag anfört härom vid remissen av förslaget till lagrådet.

Lagrådet har slutligen vid denna paragraf framfört vissa synpunkter, som talar för att i lagen borde upptagas ett stadgande om förbud för hyresgäst att återkalla sin talan. Lagrådet har likväl på anförda skäl ansett sig icke kunna tillstyrka att ett sådant stadgande medtages.

Även jag finner övervägande skäl tala för att man icke bör inskränka den möjlighet som enligt allmänna processrättsliga regler föreligger för hyresgäst att återkalla sin talan. Jag vill framhålla att genom de ändringar, som jag i det följande vill tillstyrka i 5 och 7 §§, det syfte, som man skulle vinna genom ett förbud mot återkallelse, ändock kommer att tillgodoses i allt väsentligt.

5 §.

Såsom lagrådet förordat bör i första stycket efter orden »äger hyresgästen» inskjutas »utan hinder därav». Vad lagrådet i detta sammanhang anfört kan jag helt biträda.

Enligt det föreslagna andra stycket skall, medan hyresgästen kvarsitter i lägenheten utan hyresavtal, de tidigare hyresvillkoren tillämpas. Det har därvid förutsatts att, om nytt hyresavtal sedermera kommer till stånd, däri skall kunna upptagas bestämmelser — andra sådana än villkor om hyrans storlek lär knappast kunna komma i fråga — som hänför sig till den avtalslösa tiden. Kommer nytt hyresavtal icke till stånd, skulle däremot hyresvärden icke kunna påfordra högre hyra för den tid hyresgästen kvarsuttit i lägenheten än som följer av det tidigare avtalet.

Lagrådet har menat, att lagtexten närmast tyder på att domstolen icke heller för det fall att nytt avtal kommer till stånd skulle kunna fastställa andra hyresvillkor för kvarsittningstiden än som anges i andra stycket av denna paragraf. Ett förtydligande av lagtexten har därför ansetts önskvärt. Vidare har lagrådet hävdad, att högre hyra än som följer av det tidigare avtalet bör kunna fastställas även i det fall att nytt avtal icke kommer till stånd.

Vad lagrådet anfört torde böra beaktas. I andra stycket torde sålunda böra göras ett tillägg, som klargör att de tidigare hyresvillkoren endast skall tillämpas tills vidare, i avbidan på att annorlunda kan bli bestämt genom nytt avtal. Vidare torde en möjlighet böra införas för hyresvärden att utkräva högre hyra för kvarsittningstiden även om hyresgästen icke tillerkännes rätt till nytt avtal utan tvingas att avflytta. Emellertid är jag icke heller här beredd att förorda en regel enligt vilken domstol skulle ha

att fastställa hyra efter fri skälighetsprövning. Det naturliga synes vara att här bygga på samma grundsats som kommit till uttryck i 3 §. Hyran under kvarsittningstiden bör alltså bestämmas i enlighet med hyresvärdens yrkande. Begär han hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten, eller är hans krav eljest otillbörligt, bör dock någon höjning av den tidigare avtalade hyran icke få medgivas. En regel av sådant innehåll torde ha sin plats i 7 §. Regeln föranleder vissa följdändringar i 5 §.

6 §.

Lagrådet har vid denna paragraf ingått på frågan hur det fall skall bedömas att hyresvärden, innan nytt hyresavtal kommit till stånd, av förbi-seende, oförsiktighet eller annan anledning uthyrt lägenheten till annan. Självfallet skall i sådant fall den hyresgäst, som redan sitter i lägenheten, icke behöva vika för den till vilken hyresvärden uthyrt lägenheten innan frågan om den gamle hyresgästens rätt till nytt avtal blivit avgjord. Ehuru detta ändock torde vara fullt tydligt, vill jag likväl med anledning av vad lagrådet anfört, till undanröjande av varje möjlighet till missförstånd, för-orda ett förtydligande tillägg till 6 §.

7 §.

I denna paragraf regleras den situationen att hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal ogillas. Han är då skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, om tiden redan gått till ända, genast. Rätten skall dock under vissa förutsättningar kunna ge hyresgästen skäligt anstånd med avflyttningen.

Lagrådet har på anförda skäl hemställt, att hyresgästen, om hyresvärden det yrkar, skall vara pliktig att svara för lägenheten under utsträckt tid.

Vad lagrådet anfört synes mig värt beaktande. Dock bör hyresvärd icke ha en ovillkorlig rätt att påfordra att hyresgästen svarar för lägenheten längre än som följer av de i förslaget upptagna stadgandena. Rätten torde böra ha en viss frihet att förfara efter omständigheterna. Regeln synes kunna uttryckas så att, om hyresvärden det yrkar, tiden för lägenhetens avträ-dande må uppskjutas till den fardag som infaller näst efter en månad efter domen.

Såsom jag anfört vid 5 § torde här vidare böra upptagas en bestämmelse om hyresvillkoren för den tid efter den avtalade hyrestidens slut varunder hyresgästen kvarsuttit eller skall kvarsitta i lägenheten.

Utöver vad som framgår av det anförda torde vissa redaktionella jämkn-ningar böra göras i lagtexten.

Övriga lagförslag

Lagrådet har lämnat dessa förslag utan erinran.

Vissa redaktionella jämkningar torde böra vidtagas i förslaget till lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Föredraganden hemställer härefter att lagförslagen, med de ändringar som framgår av det anförda, måtte jämlikt 87 § regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdade hemställen förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Ulla Larsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING		Sid.
Propositionen		1
Propositionens huvudsakliga innehåll		1
Författningsförslag		
<i>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</i>		3
<i>Förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag</i>		6
<i>Förslag till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.</i>		7
<i>Förslag till lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört</i>		9
<i>Förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal</i>		11
Utdrag av statsrådsprotokollet den 9 mars 1956		14
<i>Frågan om avveckling av hyresregleringen</i>		
Hyresregleringskommitténs förslag		15
Remissyttranden		23
Läget på bostadsmarknaden		38
Departementschefen		38
<i>Frågan om införande i den allmänna hyreslagstiftningen av regler om besittningsskydd för hyresgäst</i>		
Frågans tidigare behandling		49
Gällande rätt		51
Departementspromemorian		52
Remissyttranden		55
Departementschefen		70
<i>Specialmotivering</i>		
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		80
Förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag		84
Förslaget till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.		84
Förslaget till lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas, sedan hyresregleringen upphört		86
Förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal		87
<i>Departementschefens hemställan</i>		90
Departementsförslagen till:		
Lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört		92
Lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal		94
Vid departementspromemorian fogade förslag till:		
Lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal		97
Lag om ändring i 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom		100
Lag angående ändrad lydelse av 9 § lagen den 22 juni 1939 (nr 366) om medling i hyrestvister		101
Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd		102
Utdrag av statsrådsprotokollet den 6 april 1956		119