

Nr 146

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.; given Stockholms slott den 4 september 1970.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) lag om ändring i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,
- 2) lag om ändring i jordabalken.

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Lennart Geijer

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att de nuvarande bestämmelserna om rätt för hyresgäst att efter tillstånd av hyresnämnden överlåta sin hyresrätt i samband med byte till annan hyres- eller bostadsrättslägenhet görs tillämpliga även vid byte till bostad av annat slag, exempelvis villa. De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 1971.

1) Förslag

till

Lag

om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom

Härigenom förordnas, att 3 kap. 35 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 KAP.

35 §.¹

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *annan bostad*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket — — — — — i följd.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1971.

De nya bestämmelserna äger tillämpning även på hyresavtal som slutits före lagens ikraftträdande, om 3 kap. lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom i dess lydelse enligt lagen (1968: 346) angående ändring i nämnda lag är tillämpligt på avtalet.

¹ Senaste lydelse 1968: 346.

2) Förslag
till
Lag
om ändring i jordabalken

Härigenom förordnas, att 12 kap. 35 § jordabalken skall ha nedan angivna lydelse.

(Nuvarande lydelse)¹

(Föreslagen lydelse)

12 KAP.

35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *bostad i annan under hyres- eller bostadsrätt upplåten lägenhet*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla *annan bostad*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket — — — — — i följd.

¹ Lydelse enligt prop. 1970: 20.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen på Sofiero den 17 juni 1970.

Närvarande:

Statsråden STRÄNG, ANDERSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *ändrade regler för överlåtelse av hyresrätt* och anför.

I. Inledning

Enligt 3 kap. 35 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (hyreslagen) får hyresgäst utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i samband med lägenhetsbyte, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Bytesrätten är emellertid begränsad till det fall att hyresgästen avser att genom bytet förvärva bostad i annan hyres- eller bostadsrättslägenhet.

I skrivelse den 14 november 1969 har bostadsförmedlingsnämnden inom kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling (förmedlingsnämnden) hemställt om en sådan ändring av hyreslagens regler att bytesrätten kan göras gällande också vid vissa andra förvärv av bostadslägenheter.

Yttranden över förmedlingsnämndens framställning har efter remiss avgetts av hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, hyresnämnderna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, Svenska kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Hyresgästernas Riksförbund, Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund u. p. a. (HSB) och Svenska Riksbyggen. Yttranden har överlämnats av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län från Göteborgs stads drätselkammare, Göteborgs stads bostadsförmedling och länsbostadsnämnden i länet, av länsstyrelsen i Malmöhus län från drätselkamrarna i Malmö och Lund samt stadskollegiet i Hälsingborg och av Sveriges Fastighetsägareförbund från Stockholms Fastighetsägareförening.

2. Gällande rätt m. m.

Hyresgästs rätt att överlåta hyresrätten regleras genom bestämmelser i 32—38 §§ hyreslagen. Reglerna fick sin nuvarande utformning genom lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, som trädde i kraft den 1 januari 1969. Som huvudregel gäller att hyresrätt inte får överlåtas utan hyresvärdens samtycke (32 § första stycket). Om hyresgästen bryter mot denna regel och inte vidtar rättelse efter tillsägelse, är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet (42 § första stycket 3). Detta gäller oberoende av vilka motiv hyresvärden har för att motsätta sig överlåtelsen. Om hyresvärden vägrar samtycke utan skälig anledning eller inte lämnar besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, har dock hyresgästen rätt att säga upp avtalet (32 § andra stycket).

I vissa situationer kan hyresrätten överföras från hyresgästen till annan även utan hyresvärdens samtycke. Sålunda får enligt 35 § hyresgästen överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i samband med lägenhetsbyte, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen fått lägenheten genom byte och innehaft den mindre än tre år får tillstånd dock lämnas bara om det föreligger synnerliga skäl. Bytesrätten är begränsad till fall när hyresgästen avser att genom bytet förvärva annan lägenhet som upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Däremot saknas rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten i samband med köp av fastighet, t. ex. villa, eller förvärv av tomträtt. I paragrafens andra stycke anges vissa fall då reglerna om bytesrätt inte gäller. Detta är förhållandet om lägenheten hyrs i andra hand, om den utgör del av upplåtarens bostad, om den är belägen i enfamiljshus som inte är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus, om upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt eller om hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Reglerna om bytesrätt i 35 § hyreslagen infördes vid den år 1968 genomförda reformen på hyreslagstiftningens område. Som skäl för en lagstadgad bytesrätt pekade föredragande departementschefen (prop. 1968: 91 Bihang A s. 149 och 192) på olägenheterna av att angelägna bytesbehov emellanåt inte kunde tillgodoses på grund av att hyresvärden utan rimlig anledning vägrade att samtycka till överlåtelse. Dessa olägenheter bedömdes som så betydande att åtgärder till underlättande av lägenhetsbyten var påkallade. Från bostadssociala synpunkter ansågs det vara av vikt att den minskade rörlighet på hyresmarknaden som bostadsbristen förde med sig motverkades genom att hyresgästerna i största möjliga utsträckning kunde ordna sin bostadsfråga genom lägenhetsbyten. Vidare ansågs en i lag tryggad rätt att

överlåta lägenheten för byte vara en önskvärd påbyggnad på besittningsskyddet. För den hyresgäst som på grund av ändrade anställningsförhållanden måste flytta till annan ort eller av annat skäl såg sig nödsakad att lämna sin lägenhet och som på grund av bostadsbristen var hänvisad till att försöka ordna sin bostadsfråga genom byte skulle nämligen besittningsskyddet bli utan större värde, om hyresvärden utan bärande skäl kunde motsätta sig en överlåtelse av hyresrätten. En sådan ordning framstod som särskilt otillfredsställande i de fall hyresvärdens vägran att samtycka till byte fick till följd att hyresgästen tvingades att avstå från en förmånlig anställning på annan ort eller lämna sin familj kvar i den gamla lägenheten.

Vid riksdagsbehandlingen år 1967 av frågan om ändringar i hyreslagstiftningen föreslogs i motioner (I: 886 och II: 1102) att bytesrätt skulle införas även för sådana fall då hyresgäst köper småhus. Enligt tredje lagutskottet (3LU 1967: 58) mötte en sådan utvidgning av bytesrätten betänkligheter från flera synpunkter. Överlåtelser i samband med husköp skedde i regel i syfte att nedbringa köpeskillingen. Vidare var kategorin småhus svår att avgränsa. Utskottet avstyrkte därför motionerna men ansåg att frågan om den lagstadgade bytesrätten borde följas med uppmärksamhet och att erforderliga initiativ på området borde tas allteftersom erfarenheter av de föreslagna reglerna vanns. I motion vid 1968 års riksdag (II: 1150) framfördes åter krav på att bytesrätten skulle utvidgas till att gälla också vid byte till egna hem. Motionen avslogs av riksdagen. I tredje lagutskottets utlåtande (3LU 1968: 50) framhölls att förslaget lämplighet kunde ifrågasättas bl. a. med hänsyn till att ifrågavarande överlåtelser i regel skedde i syfte att nedbringa köpeskillingen.

Har hyresgäst utnyttjat annans trångmål i följd av det allmänna läget på bostadsmarknaden till att uppställa villkor om särskilt vederlag för överlåtelse av hyresrätt, är detta villkor enligt 65 § hyreslagen ogiltigt. Den som har tagit emot vederlaget är skyldig att återbära det. Bestämmelserna gäller bara bostadslägenhet i sådan bristort där förordnande enligt 54 § hyreslagen gäller.

I det fall lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) är tillämplig på visst hyresavtal får enligt 11 § andra stycket samma lag hyresgästen inte ta betalt för överlåtelse av hyresrätten. Överträdelse av förbudet medför straff enligt 23 §. Den som har tagit emot otillåten gottgörelse är enligt 24 § skyldig att återbära denna.

Bostadslånekungörelsen (1967: 552) innehåller vissa bestämmelser om kommunal bostadsförmedling. Enligt 51 § andra stycket kan länsbostadsnämnden på begäran av kommun besluta att lån för småhus som skall bebos av låntagaren kommer att beviljas bara om låntagaren i skälig omfattning medverkar till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av bostad, som låntagaren hyr eller innehar med bostadsrätt och som han lämnar i samband med inflyttningen i huset. Sådant beslut har meddelats för samtliga kom-

muner som tillhör kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling.

3. Förmedlingsnämndens framställning

Till stöd för sin framställning åberopar förmedlingsnämnden innehållet i ett tjänsteutlåtande av bostadsförmedlingskontoret hos kommunalförbundet. I utlåtandet anförs att förmedlingskontoret med stöd av beslut enligt 51 § andra stycket bostadslånekungörelsen hittills har fått förmedlingsrätt till ett stort antal lägenheter i samband med att hyresgästerna flyttat till småhus med statliga lån. Detta har gått till så att hyresgästen innan köpeavtal träffats har inhämtat hyresvärdens samtycke till att hyresrätten överlåts till person som förmedlingskontoret anvisar. På senare tid har emellertid hyresvärdarna i flera fall vägrat förmedlingskontoret anvisningsrätt. Till stöd för sin vägran har de åberopat att bytesrätt enligt 35 § hyreslagen inte föreligger när syftet med bytet är att förvärva småhus. I utlåtandet redovisas tre fall av detta slag som har prövats av hyresnämnden och där fastighetsägarens invändning har godtagits.

Förmedlingskontoret konstaterar att 35 § hyreslagen leder till att kontoret inte kan mot hyresvärdens bestridande få förmedlingsrätten till lägenhet som blir ledig till följd av att hyresgästen köper småhus med statligt lån. De bestämmelser i bostadslånekungörelsen som är avsedda att tillförsäkra bostadsförmedlingen anvisningsrätt till sådana lägenheter blir alltså utan verkan om fastighetsägaren vägrar att medge överlåtelse av hyresrätten. Detta minskar kraftigt förmedlingskontorets möjligheter att tillgodose bostadsbehovet för låginkomsttagare i bostadskön. Hyran för de lägenheter det här är fråga om är nämligen ofta låg, och en stor del av de hyresbilliga smålägenheter som förmedlingen har haft att anvisa har utgjorts av successionslägenheter efter hyresgäster som förvärvat småhus.

Under hänvisning till de olägenheter för bostadsförmedlingarna som enligt förmedlingskontorets utlåtande är förenade med den nuvarande utformningen av den lagstadgade bytesrätten hemställer förmedlingsnämnden om en ändamålsenlig ändring av 35 § hyreslagen.

4. Remissyttrandena

Förmedlingsnämndens framställning tillstyrks av *länsstyrelserna i Stockholms och Malmöhus län, Svenska kommunförbundet, SABO, Hyresgästernas Riksförbund, HSB och Svenska Riksbyggen*. Dessa remissinstanser framhåller genomgående betydelsen av att bostadsförmedlingarna tillförs största möjliga antal anvisningslägenheter. *Länsstyrelsen i Stockholms län* påpekar

vidare att hyresvärdarnas vägran att medverka till att bostadsförmedlingarna får anvisningsrätt till lediga lägenheter kan få till följd att de boende blir låsta vid bostäder som inte är avpassade för deras behov. Inte minst olägligt är det att bostadsförmedlingarna kan gå miste om möjligheten att förfoga över lägenheter i det äldre bostadsbeståndet, vilka lämpar sig för bostadssökande som av olika anledningar inte har råd att hyra inom nyproduktionen. Risken för att bytesrätten skall utnyttjas ekonomiskt synes ringa i vart fall när det är fråga om nyproducerade villor som tillkommer under kommunal medverkan. *Svenska kommunförbundet* framhåller att det när bostadsförmedlingen anvisar ny hyresgäst torde vara utan betydelse för fastighetsägaren om lägenheten har blivit ledig på grund av att hyresgästen fått en byteslägenhet genom förmedlingen eller ett småhus genom kommunens försorg. Enligt *Svenska Riksbyggen* bör bytesrätten utvidgas att gälla generellt vid anskaffande av ny bostad oavsett i vilken form denna skall innehåsa och oavsett om bytet sker i "öppna" marknaden eller genom anlitan- de av bostadsförmedling. Eventuella försök till missbruk torde kunna motverkas genom hyresnämndens prövning. En bytesrätt som inskränks till de fall då det är fråga om småhus som produceras eller tillhandahålls med hjälp av någon samhällsinsats, t. ex. statligt lån, kommunal mark med tomträtt eller kommunal förmedling, torde enligt *Riksbyggen* inte vara till gagn för vare sig det allmänna eller enskilda hyresgäster. *SABO* ifrågasätter om inte bytesrätten bör utvidgas att gälla generellt vid förvärv av småhus.

Negativa till framställningen är *hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, hyresnämnderna i Stockholms, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län samt Sveriges Fastighetsägareförbund*. Dessa remissinstanser anser inte att det har visats föreliggande behov av lagändring. Enligt *hovrätten för Nedre Norrland* torde sålunda de problem som aktualiseras i framställningen väsentligen höra samman med en bristmarknad, lokaliserad till storstadsregionerna. När normala förhållanden råder och hyresgästen har goda möjligheter att själv eller med bistånd av bostadsförmedlingen skaffa sig annan bostadslägenhet eller eget hem, kan det ifrågasättas om det föreligger behov av en tvångsbytesrätt vid förvärv av småhus. Det är emellertid ovisst om behovet av en sådan rätt är särskilt påtagligt ens i bristorterna. Sålunda är det osäkert om det är allmänt förekommande att hyresvärdar vägrar bostadsförmedlingen anvisningsrätt. *Hyresnämnden i Stockholms län* påpekar att det inom Stor-Stockholm årligen sker omkring 4 000 förstagångsupplätelser av småhus med statligt lån och att bostadsförmedlingen inte har kunnat upplysa om i hur många fall hyresvärd har vägrat förmedlingen anvisningsrätt. Nämnden utgår från att frågan inte har så stor betydelse. Enligt *hyresnämnden i Malmöhus län* har hyresvärdarna i Skåne hittills endast i rena undantagsfall vägrat sin medverkan. *Sveriges Fastighetsägareförbund* påpekar att Stockholms Fastighetsägareförening i en informationsskrift den 30 december 1969 har

rekommenderat sina medlemmar att i den situation framställningen avser medge byte, om det inte föreligger särskilda skäl att vägra samtycke. Nämn- da skrift åberopas också av *hovrätten för Nedre Norrland och hyresnäm- derna i Stockholms län samt Göteborgs och Bohus län*. Dessa hyresnämnder erinrar vidare om att medling inför hyresnämnden kan ge önskat resultat i en del fall av obefogad vägran från hyresvärdens sida.

Även andra skäl åberopas för avstyrkande. *Hyresnämnden i Göteborgs och Bohus län* framhåller att syftet med bytesrätten är att förbättra hyres- gästernas möjligheter att byta bostad. Bostadsförmedlingens framställning avser emellertid att ge bostadsförmedlingarna ökade resurser. Ett sådant önskemål bör tillgodoses i annan ordning än genom ändring i hyreslagen. Liknande synpunkter anförs av *Sveriges Fastighetsägareförbund*. Också *hyresnämnden i Stockholms län* understryker att bytesrätten i första hand har tillkommit i de enskilda hyresgästernas intresse. Eftersom de hyres- gäster som avses i förmedlingsnämndens framställning har fått köpa husen utan hinder av att hyresvärdens vägrat anvisningsrätt, har hyresgästintres- set inte blivit åsidosatt. Enligt *hyresnämnden i Malmöhus län* har i de fall förmedlingsrätt vägrats i Skåne detta inte medfört att hyresgästen gått miste om huset. *Hovrätten för Nedre Norrland* påpekar att rätt till tvångs- byte skulle göra det möjligt för villaköpare att nedbringa köpeskillingen genom att ställa sin bostad till säljarens disposition. Villaköparen skulle sålunda kunna dra ekonomisk fördel av bytesrätten, vilket skulle stå i strid med det i bristorterna gällande förbudet att uppsätta villkor om särskilt vederlag för överlåtelse av bytesrätt. En tvångsbytesrätt skulle dock möjli- gen kunna godtas om bestämmelserna inskränktes till de fall som fram- ställningen tar sikte på. En på detta sätt begränsad bytesrätt skulle emeller- tid ge upphov till besvärliga gränsdragningsproblem. Vidare skulle en sådan uppdelning från fastighetsägarens synpunkt te sig helt godtycklig.

5. Departementschefen

Enligt hyreslagen är det i princip förbjudet för hyresgäst att överlåta sin bytesrätt utan hyresvärdens medgivande. De ändringar i hyreslagstiftningen som trädde i kraft den 1 januari 1969 innebär emellertid i vissa avseenden en uppmjukning av detta förbud. Enligt 35 § hyreslagen kan sålunda numera hyresgästen få tillstånd av hyresnämnden att överlåta bytesrätten till bo- stadslägenhet i syfte att få till stånd ett lägenhetsbyte. Bytesrätten gäller dock bara om hyresgästen genom bytet får bostad i lägenhet som upplåts med bytes- eller bostadsrätt. Någon rätt till byte i samband med köp av fastighet, t. ex. en villa, eller förvärv av lomträtt föreligger således inte.

Förmedlingsnämnden påpekar i sin framställning att begränsningen av bytesrätten till de fall den nya bostaden utgörs av bytes- eller bostadsrätts-

lägenhet har medfört vissa svårigheter för bostadsförmedlingsverksamheten. Bostadslånekungörelsen gör det möjligt att ålägga den som önskar statligt lån för småhus att i skäligen omfattning medverka till att kommunen får rätt att förmedla upplåtelse av bostad som han hyr och skall lämna i samband med inflyttningen i huset. Eftersom hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke kan överlåta sin hyresrätt i samband med köp av fastighet, blir det emellertid i realiteten helt beroende på hyresvärderna om förmedlingskontoret skall få anvisningsrätt till ledigbliven successionslägenhet. Efter den nya hyreslagstiftningens tillkomst har hyresvärdarna i flera fall vägrat att medge överlåtelse, och förmedlingskontoret har därigenom gått miste om anvisningsrätten till åtskilliga lägenheter. På grund härav hemställer förmedlingsnämnden att hyreslagens bestämmelser om bytesrätt ändras.

Uppfattningarna bland remissinstanserna är delade. Flera av dem tillstyrker en lagändring som ger bostadsförmedlingarna ökad tillgång på anvisningslägenheter. Åtskilliga remissinstanser är emellertid kritiska till framställningen. Det görs sålunda gällande att det från bostadsförmedlingssynpunkt inte föreligger något behov av lagändring och att bostadsförmedlingarnas intressen bör tillgodoses på annat sätt än genom en ändring i hyreslagen.

För egen del vill jag framhålla att det är viktigt att på alla sätt underlätta för de kommunala bostadsförmedlingarna att få tillgång till lämpliga lägenheter som kan anvisas de bostadssökande. När den som hyr en bostadslägenhet får möjlighet att med stöd från det allmännas sida förvärva ett eget hem synes det i hög grad rimligt att det allmänna skall få utnyttja hans tidigare bostad för att tillgodose annan bostadssökande. Att lägenheter som blir hyreslediga på detta sätt får disponeras av den kommunala bostadsförmedlingen är särskilt angeläget med hänsyn till att dessa lägenheter ofta är belägna i äldre hus med jämförelsevis låga hyror och därför kan erbjuda en möjlighet att lösa bostadsfrågan för personer som av ekonomiska skäl inte kan acceptera en lägenhet ur nyproduktionen. Med den utformning hyreslagens bestämmelser om bytesrätt har fått är det emellertid möjligt för hyresvärderna att motsätta sig ett sådant arrangemang genom att vägra att gå med på ett byte. Som framgår av förmedlingsnämndens framställning förekommer det att hyresvärdar utnyttjar denna möjlighet. Mot denna bakgrund finns det nu anledning att ta upp frågan om bytesrättens utformning till förnyat övervägande. Jag vill erinra om vad lagutskottet i sitt utlåtande år 1967 anförde om att denna fråga borde följas med uppmärksamhet och att behövliga initiativ borde tas allteftersom erfarenhet vanns av de nya reglerna.

Bestämmelserna om bytesrätt i 35 § hyreslagen har i första hand till syfte att stärka hyresgästernas ställning. De utgör ett komplement till det besittningsskydd som enligt lagen tillkommer bostadshyresgäster. Genom bytesreglerna underlättas en från bostadssocial synpunkt önskvärd rörlighet på

bostadsmarknaden och skapas förutsättningar för en bättre fördelning av lägenhetsbeståndet med hänsyn till de boendes växlande behov. De skäl som sålunda kan anföras till stöd för en lagstadgad bytesrätt är i och för sig tillämpliga inte bara i fall då hyresgästen avser att flytta till annan hyres- eller bostadsrättslägenhet utan i lika hög grad vid bostadsbyte i samband med förvärv av eget hem. Som skäl mot en bytesrätt i sådana fall har i skilda sammanhang anförts att den skulle ge hyresgästen möjlighet att utnyttja hyresrätten till att pressa ned priset vid köpet på ett sätt som skulle innebära att hyresrätten överläts mot vederlag. Med anledning härav vill jag framhålla att detta inte torde gälla alla förvärv av det slag det här är fråga om. Vid köp av nybyggda hus eller av tomtmark för bebyggelse torde sålunda köparens möjligheter att få avdrag på priset genom att överlåta sin hyresrätt till säljaren i regel vara ganska små. En mycket stor del av de fastighetsförvärv som sker för bostadsändamål tillhör denna kategori, och antalet har under senare år ökat kraftigt. Vidare kan erinras om att villkor om särskilt vederlag vid överlåtelse av hyresrätt kan vara ogiltigt enligt 65 § hyreslagen och att det enligt hyresregleringslagen är straffbart att ta betalt vid överlåtelse av hyresrätt. Mot bakgrund av det nu anförda anser jag inte att risken för otillåtna ekonomiska uppgörelser kan betraktas som något avgörande hinder mot en sådan utvidgning av den lagstadgade bytesrätten som förmedlingsnämndens framställning aktualiserar.

Som skäl mot en utvidgning av bytesrätten har vidare vid remissbehandlingens bl. a. anförts att Stockholms Fastighetsägareförening i december 1969 har utfärdat en rekommendation till sina medlemmar att medge byte när hyresgästen förvärvar småhus med statligt lån, om det inte föreligger särskilda skäl att vägra samtycke. En sådan rekommendation är säkerligen ägnad att påverka hyresvärdarnas inställning i positiv riktning. Jag anser mig över huvud taget kunna utgå från att flertalet hyresvärdar är beredda att tillåta en hyresgäst att använda sin lägenhet som bytesobjekt i samband med förvärv av ett eget hem. Ehuru de påtalade olägenheterna härigenom minskar kvarstår dock ett behov att införa en lagstadgad rätt för hyresgästen att använda hyresrätten på detta sätt.

Sammanfattningsvis anser jag att övervägande skäl talar för att hyresgästens rätt att överlåta hyresrätten i samband med lägenhetsbyte bör utvidgas att omfatta även sådana fall då hyresgästen avser att genom bytet förvärva egen fastighet eller tomträtt. Det synes mig inte lämpligt att ställa upp något krav på att det skall vara fråga om "småhus", "egnahem" eller liknande. En sådan regel skulle nämligen medföra besvärande gränsdragningsproblem och ter sig f. ö. knappast sakligt motiverad. Vid prövningen av ansökningar om tillstånd till överlåtelse bör hyresnämnderna givetvis ta hänsyn till de bostadssociala skäl som ligger till grund för bytesrätten. Om några sådana skäl inte föreligger i det enskilda fallet saknas anledning att ge tillstånd.

Under hänvisning till det nu anförda förordar jag att reglerna om bytesrätt i 35 § hyreslagen görs tillämpliga även då ändamålet med bytet är att förvärva annan bostad än sådan som upplåts med hyres- eller bostadsrätt.

Jag vill i detta sammanhang uppehålla mig något vid den närmare innebörden av den lagstadgade bytesrätten. Lägenhetsbyte i lagens mening får anses föreligga så snart hyresgästen avstår från sin hyresrätt i syfte att erhålla annan bostad. Det är därvid utan betydelse om hyresgästen avser att flytta in i en redan bebodd lägenhet eller i en inte förut upplåten lägenhet liksom om han lämnar sin lägenhet samtidigt med att han flyttar in i den nya bostaden eller vid ett tidigare eller senare tillfälle. Vidare är det likgiltigt om förfarandet sker i ett eller flera led. Sålunda får byte anses föreligga även om hyresgästen erhåller den nya bostaden från annan än den till vilken han överlåter hyresrätten. Hur de led som inte direkt berör den överlåtande hyresgästen är beskaffade saknar betydelse. Däremot förutsätts naturligtvis att överlåtelsen är ett villkor för att han skall få den nya bostaden. Det bör inte vara något som hindrar att bytesreglerna tillämpas även i sådana fall då avtal om förvärv av den nya bostaden skall träffas först vid en senare tidpunkt. Sålunda bör en hyresgäst som avser att för en begränsad tid bosätta sig på annan ort kunna få tillstånd att överlåta hyresrätten, om han genom en sådan överlåtelse kan förvärva en utfästelse att vid återkomsten få en annan bostad.

Den föreslagna ändringen i hyreslagen bör träda i kraft den 1 januari 1971. De nya reglerna bör bli omedelbart tillämpliga även på äldre hyresavtal för vilka 35 § hyreslagen i sin nuvarande lydelse gäller. Detta innebär att reglerna kommer att gälla dels avtal som har slutits efter utgången av år 1968, dels avtal som har slutits tidigare men på vilka hyreslagens nuvarande regler är tillämpliga på grund av punkt 4 i övergångsbestämmelserna till 1968 års lagändringar. Eftersom det den 1 januari 1971 alltjämt kan finnas avtal för vilka 35 § i dess nuvarande lydelse ännu inte har blivit tillämplig, bör övergångsbestämmelserna utformas så att paragrafen i dess nya lydelse i sådana fall blir tillämplig från den tidpunkt då paragrafen enligt 1968 års lydelse annars skulle gälla. Den senaste tidpunkt då detta kan ske är enligt punkt 5 i övergångsbestämmelserna till 1968 års lagändringar den 1 januari 1974.

Den 20 mars 1970 har beslutats proposition (1970: 20) till riksdagen med förslag till jordabalk. Balken avses träda i kraft den 1 januari 1972. Den nuvarande bestämmelsen i 35 § hyreslagen om bytesrätt har utan ändring tagits upp i 12 kap. 35 § jordabalksförslaget. Den nu föreslagna ändringen i hyreslagen bör föranleda en motsvarande jämkning av sistnämnda bestämmelse.

I enlighet med det anförda har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) *lag om ändring i lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,*

2) *lag om ändring i jordabalken.*

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*.¹

Jag hemställer, att lagrådets yttrande över lagförslagen inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten

¹ Förslagen, som fränsett en redaktionell ändring är likalydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har uteslutits här.

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 21 augusti 1970.

N ä r v a r a n d e:

justitierådet	RIBEN,
regeringsrådet	HJERN,
justitierådet	BERGSTEN,
justitierådet	GYLLENSVÄRD.

Enligt lagrådet den 11 augusti 1970 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 17 juni 1970, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom*, 2) *lag om ändring i jordabalken*.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av hovrättsfiskalen Inge Lindqvist.

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd lämnade förslagen utan erinran.

Regeringsrådet Hjern yttrade:

Krav på att bytesrätt skall införas även för sådana fall, då hyresgäst köper småhus, har avvisats två gånger av riksdagen, första gången 1967 i samband med bytesrättens införande och andra gången 1968. De betänkligheter som vid dessa tillfällen anfördes synes främst ha gått ut på att byten av hyreslägenheter mot småhus i regel skedde i syfte att nedbringa köpeskillingen. Det är mot bakgrunden härav ägnat att förvåna att utan att några nya omständigheter inträffat förslag nu framlägges om att bytesrätten skall utsträckas till att gälla inte bara småhus utan över huvud taget sådana fall då hyresgästen avser att genom bytet förvärva egen fastighet eller tomträtt.

Att bytesrätten nu föreslås bli utsträckt har tydligen sin upprinnelse i det i och för sig önskvärda men från frågan om bytesrättens utvidgning fristående förhållandet att bostadsförmedlingarna skall få ökade resurser. Departementsförslaget syftar nämligen i första hand till att då hyresgäst flyttar till nyproducerad byggnad, uppförd med statliga lån, bostadsförmedlingen skall få tillgång till den lägenhet hyresgästen tidigare bott i. För att nå detta syfte har som lagteknisk lösning valts att bytesrätten vidgats till att gälla all "annan bostad". Det har vidare befunnits nödvändigt att genom

motivuttalanden fastslå att det här verkligen rör sig om "byte" i lagens mening.

Vad departementschefen anfört om innebörden av den lagstadgade bytesrätten är inte bindande för de rättstillämpande organen. Det torde få ankomma på dessa att från fall till fall pröva om ett byte verkligen är för handen. Själv har jag svårt att inse — utan att våld göres på vad som enligt vanligt språkbruk menas med byte — att, om en hyresgäst på egen eller av annan förvärvad mark uppför en villa och han sedermera flyttar in i villan, ett byte ägt rum i annan mening än att han bytt bostad. Saken förändras enligt min mening inte av att han erhållit lån från det allmänna för villans uppförande. Det är oklart om det enligt departementsförslaget skall anses såsom byte även i det fall att den nya bostaden uppförts med medel, härrörande från bank eller annan privat långivare. Konsekvensen synes bjuda att i sådana fall den privata långivaren får tillgång till den gamla bostaden.

På grund av vad nu anförts och då jag finner den kritik som vid remissbehandlingen anförts mot förmedlingsnämndens framställning väl grundad ställer jag mig avvisande till departementsförslaget. Den av förmedlingsnämnden aktualiserade frågan bör lösas på annat sätt än genom ändring i hyreslagen.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 4 september 1970.

Närvarande:

Statsråden STRÄNG, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets yttrande över förslag till

- 1) *lag om ändring i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom,*
- 2) *lag om ändring i jordabalken.*

Föredraganden redogör för lagrådets yttrande samt hemställer att Kungl. Maj:t, efter en redaktionell ändring av det under 1 upptagna förslaget, genom proposition föreslår riksdagen att anta lagförslagen.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Britta Gyllensten