

Nr 623.

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

I proposition nr 168 till årets riksdag har förslag framlagts om förlängning av hyresregleringen för ett år. Under hänvisning till att en särskild kommitté tillsatts för revision m. m. av denna lagstiftning har departementschefen avböjt att nu närmare diskutera detta frågekomplex. Vi anse emellertid att en avveckling av hela hyresregleringen är ett förstahandsproblem, som snarast bör bringas till en positiv lösning.

Direktiven för nämnda kommitté avse främst frågan om en allmän behovsprövning för att göra hyresregleringen så rättvis och acceptabel som möjligt, under det att det centrala spørsmålet — att avveckla denna reglering — intar en undanskymd plats. Detta finna vi betänkligt, i synnerhet som departementschefen föregående år (prop. nr 51) syntes främst ha frågan om avvecklingen i tankarna när han utlovade att en utredning skulle tillsättas. När departementschefen nu säger, att den ekonomiska utvecklingen under år 1950 i viktiga hänseenden ändrat förutsättningarna för den tilltänkta utredningen, synes han emellertid ha underlåtit att draga konsekvensen av den allmänna löneökningen som än mer måste återverka på hyresmarknadens efterfrågesida. I och för sig är det glädjande att hyresandelen minskar och att bostadsstandarden kan höjas, men när detta måste ske på bekostnad av stora mängder bostadslösa, däribland även familjer med barn, blir man betänksam. Den förda politiken har också lett till att rörligheten på bostadsmarknaden har minskat och att en eljest naturlig omflyttning ej kommit till stånd.

Regleringen medverkar till att en person, som tillfälligtvis ej behöver sin lägenhet, helt enkelt icke vågar säga upp sig, då han kan försätta sig i ett omöjligt läge om han ånyo behöver en bostad. Ibland händer det att dessa lägenheter stå outnyttjade, ofta hyras de ut i andra hand. Svårigheterna att skaffa bostad drabba bl. a. särskilt hårt den kategori, som på grund av sin tjänstutövning allt som oftast måste flytta från plats till plats, t. ex. lärare och anställda inom kommunikationsverken.

Den som över huvud taget för sin utkomst söker sig till annan ort för att förbättra sina arbets- och inkomstförhållanden ställs inför mycket allvarliga bostadsbekymmer. På den ort där han har sin bostad råder det kanske överskott på arbetskraft under det att den ort, till vilken han vill flytta, har arbetskraftsbrist men inga bostäder; en omflyttning blir därigenom omöjlig till nackdel för honom själv och nationalhushållet, där hans arbetsinsats inte fullt ut kan utnyttjas. I en tid när det är särskilt angeläget att våra resurser, såväl materiella som personella, på bästa sätt utnyttjas är det beklagligt att hyresregleringen motverkar effektivitetssträvandena. Hyresregleringen har också medfört andra snedvridningar på bostadsmarknaden. Prisbildningen på villor har nämligen städse varit fri, men när man löst hyresnivån för flerfamiljshus och därigenom hållit tillbaka rörligheten, har resultatet blivit att familjer i behov av större bostadsutrymmen sett sig nödsakade att betala övervärden för villorna och fått vidkännas mycket avsevärda bostadskostnader. Vid uthyrning av villorna har däremot hyresregleringslagen trätt i funktion.

Genom nuvarande hyresreglering råder det prisstopp för bostadsrättslägenheter, och den bostadsrättsinnehavare som ej längre behöver sin lägenhet tvingas att avyttra den till förkrigspriser, ingångsvärdet, som hänför sig till ett helt annat penningvärde, men måste betala dagspriset om han önskar köpa en villa eller en bostadsrätt i en nyuppförd fastighet eller hyra i ett nytt hus. Detta håller självfallet tillbaka rörligheten på denna marknad. Trots att bostadsrättsinnehavaren gjort en kapitalinvestering i ett realkapital, med de risker som detta i ett annat konjunkturläge kunnat medföra, har han sålunda icke kunnat skydda sig mot penningvärdeförsämringen.

Alltmera framträder skillnaden mellan dem som ha en bostad och dem som äro bostadslösa, och innehavet av ett hyreskontrakt utgör en mycket värdefull tillgång, som t. o. m. kan betraktas som en handelsvara. Stora summor torde omsättas på den s. k. svarta börsen, och de personer, som till varje pris måste skaffa sig lägenhet, tvingas att för diverse möbler eller andra inventarier utge ansevärliga belopp, som mången gång uppgå till flerdubbla årshyran. Det har beräknats, att den summa som t. ex. i Stockholm årligen utges i dylika ersättningar motsvarar nästan 10 % på den totala hyressumman. (Jfr Ekonomisk Revy 1950 s. 131).

Dessa ersättningar gå ingalunda till hyresvärdarna utan till hyresgästerna — kontraktsinnehavarna, som i realiteten rätt fördomsfritt utnyttja sina hyreskontrakt.

Den fastlåsta hyran har för mången fastighetsägare blivit besvärande genom att ersättning uteblivit för de fördyrade omkostnaderna (exklusive bränslet). Fastighetsunderhållet har därför mångestädes eftersatts, och

i själva verket har därigenom en del realkapital konsumerats. För det inre underhållet i lägenheterna har ansvaret ofta lagts på hyresgästerna, de ha själva bekostat omtapetsering, målning o. s. v. och därigenom fått en reell hyresökning. Svårigheter uppkomma också när den hyresgäst, som stått för kostnaderna, avflyttar och avräkning skall ske. Det naturliga är, att fastighetsägarna själva svara för dessa reparationer och härför få täckning via hyrorna. Det yttre underhållet måste fastighetsägarna självfallet alltid svara för. En jämkning av hyrorna är nödvändig för att hålla det i fastigheten nedlagda realkapitalet i stånd. Man kan nämligen utgå ifrån att merinkomsten skulle utnyttjas för att reparera husen i syfte att undgå fortsatt värdeminskning. Det är följaktligen ett samhälleligt intresse, att skälig kompensation för de ökade omkostnaderna kommer att utgå, något som också förutsattes vid hyresregleringslagens tillkomst.

I detta komplicerade läge synes den bostadssökande allmänheten föga betjänt av att det nuvarande hyresregleringssystemet påbygges med ytterligare regleringar. I direktiven till den nya hyresregleringskommittén har departementschefen i huvudsak uppehållit sig vid frågan om en allmän behovsprövning på hyresmarknaden och andra tillämpningsproblem. De utförliga direktiven härutinnan ge vid handen att det rör sig om ytterst invecklade problem, som icke utan stor tidsutdräkt torde kunna klarläggas. Märkligt är att när till sist — sex år efter krigets avslutande — en utredning på detta område kommer till stånd huvudintresset inriktas på de sekundära frågorna och icke på den primära uppgiften nämligen utarbetandet av en genomtänkt plan för regleringssystemets successiva avveckling. Vid utarbetandet av en sådan plan anmäla sig en rad olika frågor, t. ex. möjligheterna till en successiv hyreshöjning inom skälighetens ram och hyresregleringssystemets slopande inom vissa orter, såväl sådana där hyresreglering skall finnas enligt gällande lag som sådana där regleringar införts genom särskilda beslut av Kungl. Maj:t. En möjlighet vore måhända att redan på ett tidigt stadium slopa regleringen i vad den avser enfamiljshus och sådana tvåfamiljshus, där ena våningen bebos av ägaren själv. En friare hyressättning för hus som produceras under viss tidsperiod kan också tänkas. Det sagda innebär endast en exemplifikation. Andra alternativ böra också prövas, och utredningen bör på denna punkt icke bindas. Det enda krav man vill ställa är att utredningen koncentrerar sina krafter för att snarast möjligt söka åstadkomma det konkreta program till hyresregleringens avveckling som måste vara dess huvuduppgift. Ett delbetänkande berörande denna fråga torde böra framläggas av utredningen utan att man avvaktar lösningen av de detaljproblem rörande den fortsatta regleringens utformning som beröras i direktiven. Det vore önskvärt att kommitténs uppdrag bleve preciserade i enlighet med vad vi ovan anfört.

Under hänvisning till det ovan anförda få vi hemställa,

att riksdagen i anledning av proposition nr 168 i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte *dels* understryka önskvärldheten av att skälig kompensation medgives för de ökade omkostnaderna inom fastighetsförvaltningen, *dels ock* begära att hyresregleringskommitténs uppdrag i första hand måtte avse frågan om framläggande snarast möjligt av ett konkret förslag med program till hyresregleringens successiva avveckling.

Stockholm den 24 april 1951.

Jarl Hjalmarson.

Martin Skoglund.

Ernst V. Staxäng.

E. Birke.

T. G. von Seth.

Erik Hagberg,
Malmö.

Elis Håstad.
