

Nr 168.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; given Stockholms slott den 6 april 1951.

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 fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

GUSTAF ADOLF.

Herman Zetterberg.

F ö r s l a g

till

L a g

angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 28 april 1950 (nr 130) gäller till och med den 30 september 1951, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1952.

Denna lag träder i kraft den dag Konungen bestämmer.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före lagens ikraftträdande uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1951, må framställning som i 7 § sägs göras inom fjorton dagar från dagen för lagens ikraftträdande eller, om hyresvärden icke dessförinnan tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före lagens ikraftträdande lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1951, må framställning enligt samma paragraf göras senast inom fjorton dagar från dagen för lagens ikraftträdande.

F ö r s l a g

till

L a g

angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 28 april 1950 (nr 131) gäller till och med den 30 september 1951, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1952.

F ö r s l a g

till

L a g

angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m.m.

Häri genom förordnas, att lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m., vilken enligt lag den 28 april 1950 (nr 132) gäller till och med den 30 september 1951, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1952.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 16 mars 1951.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden SKÖLD, QUENSEL, DANIELSON, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, MOSSBERG, ANDERSSON, LINGMAN, HAMMARSKJÖLD.

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

Statens hyresråd har i skrivelse den 1 december 1950 hemställt, att lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen), lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) samt lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapskillnad m. m., vilka lagar gälla till och med den 30 september 1951, måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1952. Över hyresrådets framställning ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Genom hyresregleringslagen har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Såsom ett komplement härtill har genom bostadsrättskontrollagen införts reglering av lägenhetsförvärv som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äga 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 åtskilliga andra orter. Regleringsåtgärderna handhavas närmast av hyresnämnder i kommunerna. Dessas beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hithörande frågor.

Till dessa båda lagar ansluter sig lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapskillnad m. m., som vid upplösning av äktenskap reglerar förhållandet mellan makarna såvitt angår av dem hyrd bostadslägenhet.

Det är allmänt bekant, att svår bostadsbrist råder i hela landet, men att exakt belysa detta med siffror erbjuder vissa svårigheter. Liksom 1949 har emellertid *bostadsstyrelsen* under hösten 1950 gjort en rundfråga till 180

kommuner med egen kvot för bostadsbyggnader och infordrat en del uppgifter om antalet bostadssökande av olika kategorier.

Vid bedömande av dessa uppgifter bör beaktas, att de kommunala bostadsförmedlingarna och andra institutioner som syssla med dessa frågor i allmänhet icke ha kännedom om andra bostadssökande än dem som formligen anmält sig som sådana. De bostadssökande, som nu bo helt provisoriskt eller eljest under svåra förhållanden, ha väl i allmänhet anmält sig, men beträffande många som vilja byta bostad, enär den nuvarande är för trång eller eljest otillfredsställande, är detta icke fallet. De framkomna siffrorna böra därför delvis betraktas som minimisiffror.

Hela antalet kända bostadssökande i de undersökta kommunerna — med sammanlagt 3,6 miljoner innevånare — utgjorde 163 000, varav 98 000 gifta och 65 000 ogifta (till vilka här hänföras även förut gifta). Av de gifta hade 70 000 minderåriga barn, och även en stor del av de ogifta hade sådana barn.

Av särskilt intresse är naturligtvis i vad mån de sökande nu sakna egen bostad. De äro i så fall »inneboende» hos anhöriga eller andra, hyra i andra hand eller bo i provisoriska bostäder, d. v. s. i baracker, på hotell eller i lokaler som ej äro avsedda till bostäder.

Av de 98 000 gifta sökande bodde 83 000 inom vederbörande kommun, resten utanför denna, och av dessa 83 000 saknade 20 000 egen bostad. Icke mindre än 64 % av de bostadslösa hade minderåriga barn, därav 19 % två eller flera barn. Specificerade uppgifter om hur de bo saknas för de två största städerna, men för de återstående undersökta kommunerna är fördelningen den, att 35 % innebodde hos anhöriga och 39 % hos andra, 8 % hyrde i andra hand och 18 % bodde i vad som här kallats provisoriska bostäder. Som ett exempel ur detaljsiffrorna kan nämnas, att i nämnda kommuner funnos 2 100 sökande som hade två eller flera barn men saknade egen bostad; nära en tredjedel av dem bodde provisoriskt.

63 000 av de gifta sökande som bo inom kommunen hade alltså där egen bostad. En del har det dock ungefär lika illa ställt som de helt bostadslösa. 3 % av dem bo i rivningshus, 11 % i utdömbara lägenheter, 43 % uppge sig bo för trångt. Helt naturligt äro barnfamiljerna talrika i denna grupp, hela 75 %; 43 % hade två eller flera barn.

Även bland de 65 000 ogifta (eller förut gifta) finnas många behjärtansvärda fall. 33 000 av dem uppge sig ämna ingå äktenskap, och av dem sakna 29 000 egen bostad. I vad mån giftermål verkligen är förestående eller de med tanke på bostadsbristen anmäla sig långt innan detta kan bliva av, är svårt att bedöma. 4 000 sökande i denna grupp hade minderåriga barn.

32 000 av de ogifta anföra icke äktenskapsplaner som skäl för sin önskan om bostad. 19 000 av dem sakna egen bostad, och av dessa ha 2 800 minderåriga barn. Det framhålls i bostadsstyrelsens sammanfattning av undersökningsresultatet, att även för många andra inom gruppen 19 000 bostadsbehovet är synnerligen angeläget, exempelvis för äldre personer, som ha svårt att finna sig till rätta som inneboende.

I sin sammanfattning har bostadsstyrelsen även valt ut några grupper ur undersökningsmaterialet, som anses representera mera svårartade yttningar av bostadsbristen. Dessa grupper äro bostadslösa med minderåriga barn, gifta bostadslösa utan barn, alla bostadssökande med barn, vilka bo i rivningshus eller enkelrum utan kokvrå, samt gifta bostadssökande som ha sina familjer boende utanför kommunen. Dessa grupper uppskattas till sammanlagt närmare 35 000. Därnäst borde uppmärksammas följande grupper, nämligen gifta sökande utan barn, som bo i rivningshus eller enkelrum utan kokvrå, gifta sökande från grannkommuner samt icke gifta sökande med mera angeläget bostadsbehov. Dessa grupper uppskattas — delvis mycket ungefärligt — till 30 000 å 35 000.

Bostadsstyrelsen vill därför uppskatta den egentliga bostadsbristen inom kvotkommunerna till storleksordningen 70 000 lägenheter. Därtill kommer för en normal bostadsmarknad behovet av en lägenhetsreserv, vilken styrelsen i ett tidigare sammanhang uppskattat till 20 000 å 25 000 lägenheter.

I sin förutnämnda framställning om hyresregleringens förlängning — vilken är enhällig — anför *statens hyresråd*, att sedan föregående år någon förbättring icke inträtt på bostadsmarknaden och att det vore klart att bostadsbristen icke kunde hävas under de närmaste åren. *Socialstyrelsen* instämmer häri, liksom *bostadsstyrelsen*, vilken tillägger, att omfattningen av den nuvarande och den för 1951 medgivna bostadsproduktionen med hänsyn till det väntade nettotillskottet av hushåll icke medgäve någon nämnvärd avveckling av den rådande bostadsbristen. Även *Hyresgästernas riksförbund* tillstyrker förlängning av hyresregleringen.

Fastighetsägareförbundet har i sitt yttrande gått in på en diskussion av orsakerna till bostadsmarknadens nuvarande läge och därvid gjort gällande att vid sidan av de demografiska orsakerna och eftersläpningen i bostadsbyggandet även hyresregleringen hade en väsentlig skuld i knappheten på bostäder. Den starka ökningen i efterfrågan på dylika berodde enligt förbundets mening i hög grad på att genom hyreslägets fastlåsande vid 1939 års nivå inträtt en avsevärd relativ sänkning av hyresnivån. Vidare hade den rigorösa tillämpningen av bestämmelserna om förlängning av hyresförhållande resulterat i en fastlåsning av hyresmarknaden, som i sin tur bidragit till att ytterligare skärpa läget. Med hänsyn till att alla möjligheter att åstadkomma lättnader på bostadsmarknaden borde utredas ansåge förbundet angeläget att en utredning om hyresregleringens successiva avveckling igångsattes utan uppskov. Förbundet har vidare upptagit viss fråga om tillämpningen av bestämmelserna om s. k. generell hyreshöjning. Förbundet anför till slut, att det i nuvarande läge icke ville motsätta sig att hyresregleringen förlängdes på ytterligare ett år, dock under förutsättning dels att en utredning om regleringens avveckling skyndsamt verkställdes, dels att direktiv lämnades om sådan tillämpning av stadgandena om generell hyreshöjning och om förlängning av hyresförhållande, att dessa stadganden bringades i överensstämmelse med vad som förutsattes vid lagens tillkomst.

Departementschefen. Omfattningen av den rådande bostadsbristen belyses siffermässigt ganska tydligt genom resultaten av den rundfråga till kommunerna, som bostadsstyrelsen anordnat och som refererats i det föregående. Snarast är situationen den att läget förvärrats sedan föregående år, och i varje fall te sig de allmänna ekonomiska förutsättningarna för att kunna häva bostadsbristen nu mera ovissa än förut. Att bristens avhjälpande kommer att kräva flera år står utom allt tvivel.

Att i denna situation lagstiftningen om hyresreglering bör förlängas för ytterligare ett år behöver icke närmare motiveras. Hyresrådets förslag här om har också tillstyrkts i alla remissyttranden. Det synes emellertid vara tveksamt om man nu kan stanna vid detta. Hyresregleringen innebär en reglering av hyresmarknaden endast i vissa hänseenden, avseende huvudsakligen hyrornas belopp samt rätten för hyresgäst att bo kvar i sin lägenhet. Väsentligen oreglerat är däremot hur de lägenheter, som tillkomma genom nybyggnad eller som eljest bli lediga, skola fördelas mellan de bostadssökande. Vi ha med andra ord i stort sett ingen reglering av bostadsmarknaden efter behovsprövning. Frågan om en sådan reglering har väckts många gånger i olika sammanhang men har icke förts fram till positivt beslut på grund av de svårigheter och olägenheter som äro förbundna härmed. Förhållandena äro emellertid nu sådana, att enligt min mening en närmare undersökning av denna fråga icke längre kan uppskjutas, utan det är min avsikt att senare i dag hemställa om bemyndigande att låta företaga en utredning därom.

Jag ämnar därvid föreslå, att samtidigt företagas vissa andra utredningar, om vilka det var tal då förslag föregående år framlades om hyresregleringens förlängning. En av dem gällde frågan om vilka speciella bestämmelser, som i en framtid kunde bli erforderliga vid övergången från en reglerad hyresmarknad till en fri sådan. Från hyresrådets sida föreslogos vidare under förarbetena till 1950 års förlängningsproposition två andra utredningar. Den ena avsåg en översyn av hyresregleringens bestämmelser, alltså icke med tanke på regleringens upphörande utan snarast motiverad därav att den kan väntas bestå länge ännu och därför bör genomgås med ledning av erfarenheterna i praxis. Den andra utredningen avsåg en undersökning, i vad mån dessa erfarenheter kunde ge anledning till ändringar i den ordinarie hyreslagstiftningen. I likhet med hyresrådet har jag ansett lämpligt att i ett sammanhang utreda nämnda tre frågor, men då jag dröjt något med att uppdraga riktlinjerna för den sålunda kombinerade utredningen, har skälet härför varit, att den ekonomiska utvecklingen under 1950 i viktiga hänseenden ändrat förutsättningarna för den tilltänkta utredningen.

Några förslag att nu i samband med förlängningen företaga ändringar i hyresregleringslagstiftningen ha icke framkommit.

Däremot har Sveriges fastighetsägareförbund hemställt om vissa vägläggande uttalanden för lagstiftningens tillämpning i två hänseenden, nämligen i fråga om s. k. generell hyreshöjning enligt 5 § lagen om hyresreglering samt om förlängning av hyresförhållande enligt 7 och 8 §§ samma lag.

Den första av dessa frågor innefattar en rad synnerligen svårbedömda

spörsmål, till vilka de tillämpande myndigheterna, statens hyresråd och, i sista hand, Kungl. Maj:t i statsrådet, ha att taga ställning. Jag finner emellertid icke lämpligt att i detta sammanhang, då fråga är endast om en förlängning av lagstiftningen, närmare ingå på dessa problem och göra några uttalanden till ledning för framtida avgöranden. Vad angår den senare av förbundet väckta frågan, synes förbundets framställning bygga på att myndigheternas praxis på den punkten skulle ha blivit en annan än vad lagstiftaren åsyftat vid lagens tillkomst. Det är självfallet att i dessa, likaledes ej sällan svårbedömda mål ofta uppkomma delade meningar, men att praxis däri skulle ha gått längre än vad lagstiftaren avsett har jag mig icke bekant. Att genom vägledande uttalanden söka uppdraga riktlinjer för dessa avgöranden är för övrigt ytterst vanskligt med hänsyn till att omständigheterna i de särskilda fallen äro mycket varierande.

Vad angår den tidpunkt, då förlängningslagarna kunna utfärdas och börja tillämpas, har det flera gånger visat sig svårt att beräkna den tid, då förslagen kunna slutbehandlas i riksdagen, varför ändringar måst vidtagas i fråga om tiden för ikraftträdandet. På grund härav vill jag föreslå, att — i likhet med vad som skedde i motsvarande fall år 1943 — den lag som avser fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering skall träda i kraft den dag Kungl. Maj:t föreskriver. I de båda andra förlängningslagarna krävas inga särskilda bestämmelser om ikraftträdandet.

Till en lag om förlängning av hyresregleringslagen torde, liksom vid föregående förlängningstillfällen, böra fogas övergångsbestämmelser av innebörd att för ansökan om förlängning av hyresförhållande eller övertagande av hyresrätt, som avser tid efter lagens hittillsvarande giltighetstid, stadgas en särskild respittid, i regel viss kortare tid efter det förlängningslagen trätt i kraft.

I enlighet med vad sålunda anförts ha inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

2. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt

3. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen, av den lydelse bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:
Olle Hellberg.

¹ Denna bilaga, som är likalydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har här uteslutits.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 4 april 1951.

Närvarande:

justitieråden EKBERG,
STRANDBERG,
LJUNGGREN,
regeringsrådet BJÖRKHOLM.

Enligt lagrådet den 2 april 1951 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 16 mars 1951, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. samt

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet N. E. Hedfeldt.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Bengt Larson.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 6 april 1951.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, VOUGT, ZETTERBERG, NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, LINGMAN, NYGREN.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 4 april 1951 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 16 mars 1951 remitterade förslagen till

1. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

2. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; samt

3. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Med förmälan, att förslagen av lagrådet lämnats utan erinran, hemställer föredraganden, att förslagen måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

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

Ur protokollet:

Carl Gustaf Grönhagen.