

Nr 13.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., dels o c k motioner, som väckts i anledning av propositionen eller röra i propositionen behandlad lagstiftning.

Genom en den 6 april 1951 dagtecknad proposition, nr 168, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande vid propositionen fogade förslag till

1) **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.

2) Lag

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.

3) Lag

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

Härigenom 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.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehaft två i anledning av densamma väckta motioner, nämligen inom första kammaren nr 487 av herr *Andrén m. fl.* samt inom andra kammaren nr 623 av herr *Hjalmarson m. fl.* I motionerna, vilka äro likalydande, har hemställts, »att riksdagen i anledning av proposition nr 168 i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte *dels* understryka önskvärdheten av att skäligen kompensation medges 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».

Tillika har utskottet i anslutning till behandlingen av sagda proposition och motioner till behandling förehaft ytterligare fyra motioner, nämligen inom första kammaren nr 157 av herr *Johannesson m. fl.* och nr 219 av herr *Niklasson m. fl.* samt inom andra kammaren nr 130 av herr *Edberg m. fl.* och nr 293 av herr *Pettersson i Dahl.*

I motionerna I: 157 och II: 130, vilka äro likalydande, har hemställts »att riksdagen må i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att regeringen måtte låta skyndsamt utreda och om möjligt redan till innevarande års riksdag framlägga förslag till bestämmelser, enligt vilka kommun, som därom gör framställning, efter Kungl. Maj:ts prövning kan medges rätt att införa obligatorisk bostadsförmedling för alla lägenheter, som uthyras i fastigheter med mer än två lägenheter och som icke falla under begreppet tjänstebostad».

I motionerna I: 219 och II: 293, vilka också äro likalydande, har hemställtts »att riksdagen måtte besluta sådan ändring av hyresregleringslagen, att lokaler och byggnader, avsedda för industriell verksamhet, hantverksrörelse eller dylikt, och vilka under viss tid helt eller delvis icke utnyttjas av vederbörande företag, av ägaren för sådan tid skola kunna uthyras till annan företagare utan risk för tvångsmässig förlängning av avtalad hyres-tid».

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för de genom propositionen framlagda lagförslagen, ävensom i fråga om de skäl, som motionärerna åberopat till stöd för sina yrkanden, får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till propositionen och motionerna.

Över motionerna I: 219 och II: 293 har i den ordning 46 § riksdagsordningen föreskriver yttrande inhämtats från statens hyresråd.

Läget på bostadsmarknaden.

I propositionen har inledningsvis uttalats, att det vore allmänt bekant att svår bostadsbrist rådde i hela landet men att det vore förenat med vissa svårigheter att exakt belysa detta med siffror. Det upplyses emellertid, att *bostadsstyrelsen*, liksom fallet var 1949, under hösten 1950 gjort en rundfråga till 180 kommuner med egen kvot för bostadsbyggandet och infordrat en del uppgifter om antalet bostadssökande av olika kategorier. Vid bedömandet av dessa uppgifter borde det, enligt vad som anföres i propositionen, beaktas att de kommunala bostadsförmedlingarna och andra institutioner, som sysslade med dessa frågor, i allmänhet icke hade kännedom om andra bostadssökande än dem som formligen anmält sig som sådana. De bostadssökande, som nu bodde helt provisoriskt eller eljest under svåra förhållanden, hade väl i allmänhet anmält sig, men beträffande många som ville byta bostad, enär den nuvarande vore för trång eller eljest otillfredsställande, vore detta icke fallet. De framkomna siffrorna borde därför delvis betraktas som minimisiffror.

Därefter lämnas i propositionen följande redovisning av bostadsstyrelsens ifrågavarande undersökning.

»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 framhålles 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 ytt-ringar 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. Därefter 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 à 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 à 25 000 lägenheter.»

Angående den beräknade utvecklingen å bostadsmarknaden under år 1951 vill utskottet hänvisa till en i propositionen nr 94 till årets riksdag med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen om tillståndstvång för byggnadsarbete förekommande uppgift, att man för innevarande år kan vänta att antalet färdigställda bostadslägenheter skall uppgå till 48 000 à 50 000 (jfr nationalbudgeten för år 1951, s. 78).

Frågan om hyresregleringens förlängning.

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.

I sin 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 uttalat att förbundet 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 förut-sattes vid lagens tillkomst.

Föredragande departementschefen, statsrådet Zetterberg, har i propositionen uttalat följande:

»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.»

Frågan om viss ändring i hyresregleringslagen.

I motionerna I: 219 och II: 293 göres gällande att hyresregleringslagens bestämmelser om förlängning av hyresförhållande i praxis blivit ensidigt tolkade. Uppsägning av hyresgästen förklarades sålunda nära nog alltid obillig. Denna tolkning hade enligt motionärerna verksamt bidragit till nuvarande brist på lokaler. Den hade nämligen medfört att tidsbestämda avtal icke respekterades, icke ens då det för hyresgästen varit absolut klart, att han utöver den avtalade hyrestiden icke kunde påräkna fortsatt nyttjanderätt till den förhyrda lokalen. Detta ledde till att ägare till lokaler inte vågade uthyra dessa, därför att lokalen efter avtalstidens utgång inte kunde återfås, och att säsongbetonade industriella och hantverksmässiga företag sett sig förhindrade att, under den tid då lokalen icke behövde disponeras för den egna verksamheten, helt eller delvis bereda annan företagare möjlighet att nyttja densamma. Många ägare till lokaler hade erfarit att hyresförhållande, som från början varit avsett att räcka endast under en kortare tid, genom hyresnämnds ingripande förlängts och därigenom kommit att medföra avsevärt avbräck i ägarens fortsatta verksamhet. På detta sätt hämmades både en gagnande produktion och utvecklingen i övrigt. Ehuru det förutsattes att denna fråga komme att upptagas av den kommitté, som skulle tillsättas i och för utredning om hyresregleringslagens avveckling, ansågo motionärerna det allvarliga läget på hyresmarknaden motivera en snabb ändring på den punkt, som rör uthyrning av lokaler för annat ändamål än bostäder.

I sitt yttrande över motionerna har *statens hyresråd* anfört bl. a. följande:

»I motionerna hänvisas till bestämmelserna i 7 § hyresregleringslagen, vilka i huvudsak avse antingen hyresavtal på bestämd tid, som förlänges automatiskt om det icke uppsäges, eller avtal på obestämd tid. Såvitt framgår syfta emellertid motionärerna närmast på sådant avtal, som slutas på bestämd tid och där hyresvärden redan vid avtalets ingående är inställd på att detsamma skall upphöra vid avtalstidens utgång. Bestämmelserna i 8 § hyresregleringslagen synas därför i främsta rummet vara tillämpliga.

Vid handläggning av ärenden rörande förlängning av dylika avtal prövar hyresrådet, huruvida förhållandena äro sådana att fallet bör likställas med de vanliga hyresavtalen, oaktat kontraktet icke är försett med uppsägningsklausul. Av vikt vid detta bedömande är av vad orsak hyresvärden underlåtit att intaga uppsägningsklausul i kontraktet. Om orsaken är att hyresvärden efter avtalstidens utgång skall kunna disponera lägenheten fritt, söker hyresrådet utröna, vilket behov hyresvärden haft av en sådan dispositionsfrihet, och huruvida hyresgästen vid förhyrningen varit medveten här- om. En annan särskild omständighet som beaktas är avtalstidens längd. Tydligt är att tvångsförlängning i regel är mindre motiverad vid hyresavtal på särskilt korta tidsperioder. Har emellertid hyresvärden fastställt avtalstiden på detta sätt, icke för att tillgodose något hans särskilda intresse utan enbart för att undvika bundenheten, godtages detta icke av hyresrådet.

Under hänsynstagande till ovannämnda speciella omständigheter anlägger hyresrådet i övrigt samma synpunkter på dessa ärenden som på frågor om uppsägningars giltighet enligt 7 § hyresregleringslagen. Sålunda vägas hyresvärdens och hyresgästens berättigade intressen mot varandra. Å ena sidan står hyresvärdens behov av lägenheten och de särskilda skäl han i övrigt kan ha för att disponera över den, å andra sidan angelägenheten för hyresgästen att fortfarande få hyra lägenheten, hans möjligheter att erhålla annan lägenhet, den tid han innehaft lägenheten m. m.

De normer, som hyresrådet sålunda tillämpar, torde ligga till grund för jämväl hyresnämndernas avgöranden i ärenden av ifrågavarande slag.

De hyresreglerande myndigheternas tillämpning av gällande bestämmelser är, såsom av ovanstående redogörelse framgår, avsedd att tillgodose de berättigade krav en hyresvärd kan ha på att vid avtalstidens utgång återbekomma den uthyrda lägenheten. Det kan emellertid icke bortses från att i många fall hyresvärderna icke vågar lita på att de hyresreglerande myndigheterna efter avtalstidens utgång låta honom återfå lokalerna och att han av fruktan härför underlåter att hyra ut dem. Vidare måste hänsyn tagas till att en obenägenhet hos hyresvärdarna att upplåta sina lokaler i vissa fall kan föranledas därav att mål rörande tvångsvis förlängning kunna vid behandlingen i hyresnämnd och hyresråd draga ut så långt på tiden, att hyresvärderna trots berättigade krav först flera månader efter avtalstidens utgång kan komma i besittning av sina lokaler.

Även om det icke kan bedömas vilken betydelse frågan har måste det anses vara av vikt, att de ovan påtalade olägenheterna såvitt möjligt undanröjas. Frågan bör emellertid enligt hyresrådets mening ses i samband med övriga frågor rörande eventuella lättnader i uppsägningskontrollen. Det kan förutsättas att dessa frågor upptagas av den kommitté, som i enlighet med vad chefen för justitiedepartementet anför i proposition nr 51 till 1950 års riksdag kommer att tillsättas för utredning rörande framtida avveckling av hyresregleringslagen och en översyn av gällande bestämmelser. Frågan om ändring i förevarande fall bör anstå i avvaktan härpå.

På grund av vad sålunda anförts får hyresrådet avstyrka, att ändring i hyresregleringslagen vidtages i föreslaget hänseende innan frågan blivit föremål för utredning av den förutnämnda kommittén.»

Här må erinras om att *Sveriges fastighetsägareförbund* i sitt yttrande över framställningen om hyresregleringens förlängning uttryckte önskemål om att vägledande uttalanden gjordes bl. a. om sådan tillämpning av stadgandena om förlängning av hyresförhållande, att dessa stadganden bringades i överensstämmelse med vad som förutsattes vid lagens tillkomst.

I anledning av fastighetsägareförbundets sistnämnda yttrande har *departementschefen* anförts i propositionen, att förbundets framställning syntes bygga på att myndigheternas praxis på den punkten skulle ha blivit en annan än vad lagstiftaren åsyftat vid lagens tillkomst. Det vore självfallet att i dessa, ej sällan svårbedömda mål ofta uppkomme delade meningar, men att praxis däri skulle ha gått längre än vad lagstiftaren avsett hade sig departementschefen icke bekant. Att genom vägledande uttalanden söka uppdraga riktlinjer för dessa avgöranden vore för övrigt ytterst vansk-

ligt med hänsyn till att omständigheterna i de särskilda fallen vore mycket varierande.

Emellertid har departementschefen, likaledes i förevarande proposition, uttalat sin avsikt att begära bemyndigande att tillkalla sakkunniga för vissa med hyresregleringen sammanhängande utredningsuppdrag. Denna sakkunnigkommitté, vilken är den som avses både i nu ifrågavarande motioner och i hyresrådets yttrande över dessa, skulle bl. a. ha att verkställa »en översyn av hyresregleringens bestämmelser, icke med tanke på regleringens upphörande utan snarast motiverad därav att den kan väntas bestå länge ännu och därför bör genomgåas med ledning av erfarenheterna i praxis». Hyresrådets antagande, att de sakkunniga skulle komma att till prövning upptaga jämväl den i motionerna I: 219 och II: 293 påkallade revisionen av gällande regler om förlängning av hyresförhållande, har visat sig vara riktigt. I *direktiven för de sakkunniga*, vilka numera igångsatt sitt arbete, har nämligen departementschefen på tal om de problem, vilka borde övervägas vid översynen av hyresregleringslagen, anfört bl. a. följande:

»Det bör jämväl uppmärksammas, att en sträng tillämpning av bestämmelserna om förlängning av hyresförhållanden i vissa fall kan leda till att utrymmen stå outnyttjade. Det förekommer sålunda, att den som för viss begränsad tid kan avstå en lägenhet underlåter att hyra ut den för denna tid, när han befarar att hyresgästen skall kunna tvinga sig kvar i lägenheten utöver den avsedda tiden. Detsamma torde gälla beträffande dem som ha större lägenheter än de behöva och därför skulle vilja hyra ut rum inom lägenheten.»

Frågan om s. k. generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen.

I det föregående har omnämnts att *Sveriges fastighetsägareförbund* i sitt yttrande över framställningen om hyresregleringens förlängning berörde också frågan om generell hyreshöjning, därvid förbundet framhöll önskvärdheten av direktiv, varigenom tillämpningen av stadgandet i 5 § hyresregleringslagen komme att överensstämma med vad som avsetts vid lagens tillkomst.

I anledning härav anför *departementschefen* i propositionen:

»Denna fråga 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.»

I *motionerna I: 487 och II: 623* uttalas i detta avseende följande:

»Den fastlåsta hyran har för mången fastighetsägare blivit besvärande genom att ersättning uteblivit för de fördyrade omkostnaderna (exklusive

bränslet). Fastighetsunderhållet har därför mångenstädes 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.»

Frågan om hyresregleringens avveckling.

Som framgått här ovan betonade *Sveriges fastighetsägareförbund* i sitt yttrande i frågan om hyresregleringens förlängning, att en utredning om regleringens avskaffande skyndsamt borde verkställas.

I propositionen uppger *departementschefen*, att till de utredningsuppdrag, som han avsåge att anförtro omförmälda sakkunniga, hörde också frågan om vilka speciella bestämmelser som i en framtid kunde bli erforderliga vid övergången från en reglerad hyresmarknad till en fri sådan.

Direktiven för de sakkunniga innehålla i detta hänseende följande uttalanden av departementschefen:

»Slutligen bör utredningen även upptaga ett annat ämne; nämligen frågan om vilka övergångsbestämmelser som kunna erfordras för den situation, som uppkommer då en gång hyresregleringen skall upphöra. Regleringen är i vissa avseenden sådan, att den måhända icke utan komplikationer kan övergå i en oreglerad marknad. Sålunda ingriper regleringen på olika sätt i avtalsförhållandena, och det är icke utan vidare klart vilka avtalsbestämmelser som skulle bli tillämpliga, om regleringen utan vidare upphörde. Det bör i detta sammanhang uppmärksammas, att olika bestämmelser i regleringen måhända böra upphävas successivt, ävensom att regleringen kan behöva hållas vid makt olika länge på olika orter.»

Enligt vad som anföres i *motionerna I: 487 och II: 623* borde den primära uppgiften för omnämnda sakkunnigkommitté vara utarbetandet av en genomtänkt plan för regleringssystemets successiva avveckling. Rörande utformningen av en dylik plan heter det i motionerna:

»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.»

Frågan om reglering av bostadsmarknaden efter behovsprövning.

I *tredje lagutskottets vid 1950 års riksdag utlåtande nr 9* lämnas en redogörelse för tidigare överväganden om införande av behovsprövning å bostadsmarknaden (s. 10—13). Jämväl vid sagda riksdag hade väckts fråga om sådan behovsprövning, i det att i tre motioner, bland dem de likalydande I: 42 och II: 6, framställts yrkande om anordnande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling. I anledning härav tillstyrkte utskottet i sitt omnämnda utlåtande, att en utredning verkställdes rörande möjligheten att införa en sådan ordning.

De nu föreliggande motionerna I: 157 och II: 130 hänvisa såväl till innehållet i motionerna I: 42 och II: 6 vid 1950 års riksdag som till omförmälda utskottsuttalande. Enligt vad som anföres i de förevarande motionerna är bostadsläget numera försämrat i förhållande till den situation, som var rådande då 1950 års motioner angående obligatorisk bostadsförmedling framlades. Motionärerna ha belyst detta sitt påstående med visst utredningsmaterial.

I den föreliggande propositionen yttrar *departementschefen*, att det i dagens läge syntes vara tveksamt, om man kunde stanna vid en förlängning av hyresregleringen. Departementschefen anför vidare i denna del:

»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.»

I sammanhang härmed uttalar departementschefen sin avsikt att uppdraga den undersökning, som sålunda funnits påkallad, till förut omnämnda sakkunniga.

Direktiven för de sakkunniga innehålla bl. a. följande rörande ifrågasättande utredningsuppdrag:

»Vid en undersökning av vilka ändringar i det för bostads- och hyresmarknaden gällande regleringssystemet som kunna påkallas av hittills gjorda erfarenheter träder den frågan i förgrunden, hur man skall komma till rätta med de missförhållanden, som uppstått till följd av att konkurrensen om nytillkomna och ledigblivna lägenheter är så utomordentligt hård. Det är naturligtvis önskvärdt, att när antalet bostadssökande är stort och deras personliga förhållanden mycket olika de lediga lägenheterna komma de sökande till godo, som bäst behöva dem. Även den tid vederbörande varit utan lägenhet bör inverka på förturen, eftersom de skador som bostadslösheten vållar den enskilde — skador på familjeliv, hälsa, arbetsro, ekonomi — ofta bli allt svårare med tiden. Om icke marknaden på ett eller annat sätt regleras — vare sig genom lag eller kollektiva överenskommelser eller på annat sätt — bli emellertid dylika synpunkter uppenbarligen otillräckligt tillgodosedda. Det blir i stor utsträckning socialt sett ovidkommande faktorer eller rena slumpen, som avgöra vilka bland de många bostadssökande som få de lediga lägenheterna. Ett särskilt allvarligt missförhållande är det härvid, att man alltmera betingar sig otillåtna ersättningar för att upplåta eller överlåta lägenheter. Detta är visserligen belagt med straff, men på grund av bevissvårigheter ha sådana brott kunnat beivras endast i synnerligen liten utsträckning.

Det är naturligt, att under nu angivna förhållanden frågan om en laglig reglering på detta område blivit mycket uppmärksammasad.

I olika sammanhang, då man ifrågasatt en reglering på detta område, har det framhållits, att uppgiften är mycket vansklig och att man tvekade inför de rent praktiska svårigheterna att genomföra den. Då saken vid olika tillfällen övervägts inom justitiedepartementet, har det avgörande skälet för att tills vidare ställa sig avvaktande varit betänkligheterna att införa en ny krisbetingad reglering, som kunde vålla stor irritation och bli mycket besvärlig att administrera. Under det senaste året ha emellertid utsikterna att häva bostadsbristen försämrats till den grad, att en sådan lösning av problemet måhända blir nödvändig. Det bör därför utredas, i vilken utsträckning och på vad sätt en fördelning av ledigblivna lägenheter efter behovsprinciper bör genomföras.

Det förtjänar understrykas, att vad saken gäller är anordnande i en eller annan form av en behovsprövning bland de bostadssökande. Detta förhållande synes icke alltid ha tillräckligt beaktats i den allmänna diskussionen. Oftast anges frågan gälla införande av 'obligatorisk kommunal bostadsförmedling', men denna beteckning säger i och för sig ingenting om principerna för regleringen, endast om förfarandets yttre former. En dylik ordning kan reellt innebära regleringar av högst olika beskaffenhet, från den allra

hårdaste, varvid förmedlingsorganet individuellt bestämmer varje särskild lägenhetsupplåtelse, och till mycket liberala sådana, där upplåtaren har en vidsträckt rätt att välja mellan olika sökande.

Ett förslag till behovsprövning har framlagts i en inom socialdepartementet i november 1950 utarbetad promemoria med förslag till åtgärder beträffande bostadsbyggande och bostadsmarknad. Detta förslag byggde till skillnad från systemet med bostadsförmedling på den principen, att avgörandet i varje enskilt fall skulle grundas direkt på vissa i lagen inskrivna regler, så att icke varje sådant fall skulle behöva behandlas administrativt. Detta var alltså ett försök att förenkla och förbilliga förfarandet. Emellertid utsattes förslaget vid remissbehandlingen för åtskillig kritik, och det bör ytterligare utredas, om denna väg är framkomlig.

Det bör måhända tillfogas, att med den föreslagna utredningen givetvis icke äsyftas att till någon större del avhjälpa bostadsbristen som sådan. Det invändes stundom mot förslag av denna art, att man därmed icke får fram flera bostäder och att detta är det enda viktiga. Denna invändning går vid sidan av förslaget; något dylikt är icke förslagens egentliga syfte, även om en reglering av denna art även kan bidra till att frigöra utrymmen och bättre hushålla med dem som finnas. Frågan hur försörjningen med bostäder skall infogas i vårt försörjningsprogram i dess helhet är ett helt annat spörsmål, som måste upptagas i ett större samhällsekonomiskt sammanhang. Här är blott fråga om att åstadkomma en riktigare fördelning av det bostadsbestånd, som vid varje tidpunkt står till förfogande, och därvid även i möjligaste mån försöka att komma till rätta med de olagliga ersättningar på denna marknad.»

Utskottet.

De uppgifter om läget på bostadsmarknaden, vilka framläggas i propositionen, visa att bostadsbristen för närvarande är ännu större än då fortbeståndet av hyresregleringen senast prövades av riksdagen. Utskottet tillstyrker därför de föreslagna förlängningarna av hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

I motionerna I: 219 och den därmed likalydande II: 293 påyrkas viss ändring i hyresregleringslagen. Enligt motionärerna föranleda lagens bestämmelser om förlängning av hyresförhållanden, att fastighetsägare, som kan undvara utrymmen för begränsad tid, icke vågar upplåta dessa utrymmen åt annan. Uthyrdes lokalerna, skulle nämligen fastighetsägaren riskera, att efter ifrågavarande tids utgång hyresförhållandet bleve förlängt. Motionärernas yrkanden, som taga sikte på lokaler, avsedda för industriell verksamhet, hantverksrörelse eller dylikt, gå ut på att antydta olägenheter borde undanröjas genom att nämnda bestämmelser modifierades.

Som framgått här ovan har chefen för justitiedepartementet nyligen tillkallat sakkunniga för vissa utredningsuppdrag, som röra bostads- och hyresmarknaden. Till uppdragen hör att verkställa översyn av själva hyresregleringslagen. Bland de bestämmelser i denna, som påkalla särskild uppmärksamhet, ha i direktiven för de sakkunniga nämnts just gällande regler om förlängning av hyresförhållanden. Även i direktiven har framhål-

lits, att dessa regler i vissa fall kunna leda till att utrymmen stå outnyttjade. Den igångsatta sakkunnigutredningen är sålunda inriktad på att utarbeta förslag till den författningsrevision, motionärerna begära. Motionärernas önskemål få härigenom anses vara tillgodosedda. I likhet med vad statens hyresråd uttalat i sitt yttrande över motionerna finner utskottet, att förevarande spörsmål icke lämpligen bör brytas ut från de övriga frågor rörande ändring i hyresregleringslagen, vilka de sakkunniga ha att taga ställning till.

I de likalydande motionerna I: 487 och II: 623 har hemställts, att riksdagen måtte understryka önskvärdheten av att s. k. generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen nu medgives samt att riksdagen måtte begära att omnämnda sakkunniga som främsta uppgift snarast möjligt uppätta konkreta förslag till successiv avveckling av hyresregleringen.

Vad närmast gäller frågan om generell hyreshöjning innefattar denna — såsom departementschefen uttalat i propositionen — en rad svårbedömda spörsmål, till vilka ståndpunkt skall tagas av de myndigheter, vilka anförtrots uppgiften att överväga behovet av sådan hyreshöjning. Det torde icke ankomma på riksdagen att påverka dessa överväganden i det enskilda fallet. Härför lär riksdagen för övrigt sakna faktiska förutsättningar, enär riksdagen icke till sitt förfogande har det utredningsmaterial, varå ställningstagandet i denna fråga måste grundas. Utskottet vill därför avstyrka bifall till motionärernas framställning i förevarande avseende.

I propositionen till 1950 års riksdag angående förlängning av hyresregleringen tillkännagav departementschefen sin avsikt att låta företaga en utredning om vilka bestämmelser som i en framtid kunde bli erforderliga vid övergången från en reglerad hyresmarknad till en fri sådan. Departementschefen uttalade därvid, att hyresregleringens upphörande vore en fråga på tämligen lång sikt men att påbörjandet av en utredning likväl var motiverat, eftersom utredningen kunde bli tidskrävande. Av sistnämnda uttalande torde framgå, att regleringsavvecklingen som sådan icke ens föregående år ansågs stå för dörren. För närvarande synes frågan om regleringens upphörande vara än mindre aktuell. De uppgifter, utskottet åberopat på tal om hyresregleringens förlängning, tyda nämligen, som redan anförts, på att bostadsbristen snarast förvärrats i förhållande till föregående år. Härav bör icke dragas slutsatsen, att den utredning om erforderliga övergångsbestämmelser vid regleringens framtida hävande, vilken numera överlämnats till omnämnda sakkunniga, skulle vara opåkallad. Däremot kan det betvivlas, att ifrågasvarande utredning är av mera angelägen natur än övriga utredningsuppdrag, som de sakkunniga ha att svara för. Utskottet kan därför ej heller i denna del tillstyrka motionärernas yrkanden.

Vad slutligen angår de i de likalydande motionerna I: 157 och II: 130 framställda kraven på skyndsamt förslag till införande av obligatorisk bostadsförmedling må här endast erinras om att frågan om anordnande i en eller annan form av behovsprövning bland de bostadssökande uppställts som omnämnda sakkunnigas främsta utredningsuppgift. I direktiven för de sak-

kunniga har betonats, att de försämrade utsikterna att häva bostadsbristen måhända göra en dylik behovsprövning nödvändig. Utskottet vill framhålla önskvärdheten av att utredningen i denna fråga bedrivs på skyndsammaste sätt.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet alltså hemställa,

- A. att riksdagen måtte bifalla förevarande proposition;
- B. att motionerna I: 219 och II: 293 måtte anses besvarade genom vad utskottet här ovan anført i sin motivering;
- C. att motionerna I: 487 och II: 623 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;
- D. att motionerna I: 157 och II: 130 måtte anses besvarade genom vad utskottet här ovan anført i sin motivering.

Stockholm den 8 maj 1951.

På tredje lagutskottets vägnar:

ÅKE HOLMBÄCK.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Holmbäck, Nils A. Larsson, Werner*, Albert Hermansson*, Eskilsson, Lindahl, Pålsson och Boo;

från andra kammaren: herrar Ericsson i Sörsjön, Holm, Andersson i Mölndal, Johansson i Torp, Jansson i Aspeboda, Larsson i Karlstad, fröken Vinge och herr Nyberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer:

1) av herrar *Holmbäck, Werner, Pålsson* och *Jansson* i *Aspeboda*, fröken *Vinge* samt herr *Nyberg*, vilka ansett

dels att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

»De uppgifter om läget på bostadsmarknaden, vilka framläggas i propositionen, visa att bostadsbristen för närvarande är ännu större än då fortbeståndet av hyresregleringen senast prövades av riksdagen. Att upphäva hyresregleringen är för närvarande icke möjligt, och utskottet tillstyrker därför de föreslagna förlängningarna av hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

I motionerna I: 219 och den därmed likalydande II: 293 — — — (lika med utskottet) — — — modifierades.

Som framgått här ovan — — — (lika med utskottet) — — — ställning till.

I de likalydande motionerna I: 487 och II: 623 har hemställts att riksdagen måtte understryka önskvärdheten av att skälig kompensation medgives för de ökade omkostnaderna inom fastighetsförvaltningen. Såsom i motionerna framhålles har den allmänna pris- och lönestegringen i landet medfört ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen, däri inbegripet kostnader för fastigheternas underhåll, utan att denna ökning motsvarats av höjda hyresintäkter. Enligt utskottets uppfattning föreligger ej anledning att fastighetsägarna skulle fränkännas den kompensation för kostnadsstegringar, som företagarna i andra näringsgrenar erhållit. Enligt 5 § hyresregleringslagen har Kungl. Maj:t och, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet möjlighet att vid inträffande kostnadsstegringar medgiva hyreshöjning utöver grundhyran. Utskottet förutsätter att dessa möjligheter begagnas i den utsträckning förhållandena göra det rimligt och rättvist.

I nyss nämnda motioner har även hemställts att uppdraget för de sakkunniga, som tillkallats rörande bostads- och hyresmarknaden, måtte i första hand avse frågan om framläggande snarast möjligt av ett konkret förslag med program för hyresregleringens successiva avveckling. Det står utom diskussion att hyresregleringen motverkar den naturliga rörligheten på bostadsmarknaden och ju längre den varar framträda även andra olägenheter. Utskottet, som emellertid anser att i nuvarande situation frågan om hyresregleringens avveckling icke äger den aktualitet, som förevarande yrkande i motionerna förutsätter, uttalar sin tillfredsställelse med att även frågan om hyresregleringens avveckling upptagits i direktiven för de sakkunniga. Utskottet utgår från att de sakkunniga skola behandla spörsmålet utan onödigt dröjsmål. Då förhållandena medge att hyresregleringen med dess tyngande band på avtalsfriheten kan avvecklas — på en gång eller successivt — bör det finnas i detaljer utarbetade bestämmelser enligt vilka avvecklingen kan ske.

Utöver de uttalanden utskottet i det föregående gjort böra, enligt utskottets uppfattning, motionerna I: 487 och II: 623 icke föranleda någon riksdagens åtgärd.

Slutligen har i de likalydande motionerna I: 157 och II: 130 föreslagits att riksdagen ville hos Kungl. Maj:t hemställa om utredning och förslag till införande av obligatorisk bostadsförmedling i den omfattning motionerna närmare ange. Utskottet vill i anledning härav erinra om att Kungl. Maj:t numera uppdragit åt de sakkunniga, som tillsatts för utredning av vissa frågor på hyres- och bostadsmarknadens område, att verkställa en dylik utredning.»

dels ock att utskottet i följd härav bort hemställa,

A. att — — — (lika med utskottet) — — — proposition;

B. att — — — (lika med utskottet) — — — motivering;

- C. att motionerna I: 487 och II: 623 måtte anses besvarade genom vad utskottet här ovan anfört i sin motivering;
 D. att — — — (lika med utskottet) — — — motivering.

2) av herrar *Eskilsson* och *Larsson* i Karlstad, vilka ansett *dels* att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

»Såsom framgår av propositionen har läget på bostadsmarknaden under det senaste året ytterligare förvärrats. Detta förhållande visar, att den hittills förda bostadspolitiken varit oförmögen att bemästra de allvarliga sociala problem, som bostadskrisen skapar. Det torde icke kunna bestridas, att gällande hyresreglering bidragit att konservera och skärpa bostadsbristen. I längden måste det även komma att visa sig ohållbart att på sätt som nu sker söka upprätthålla en i jämförelse med övrig prisutveckling konstlad hyresnivå. Likaledes måste det ingiva allvarliga betänkligheter, att skillnaden i hyreskostnaderna i äldre och nyare fastigheter bli allt mer utpräglade. Såsom ett led i åtgärderna mot bostadsbristen bör därför den nuvarande hyresregleringen ersättas av friare marknadsförhållanden. Hyresregleringen har emellertid under sitt mångåriga fortbestånd kommit att djupgående ingripa på skilda områden. Även den som i en fri hyresmarknad ser en förutsättning för jämvikt på bostadsmarknaden måste därför medgiva att endast en successiv avveckling kan föra till detta mål. Dylika avvecklingsåtgärder äro för närvarande icke förberedda. Vid sådant förhållande vill utskottet icke invända mot de föreslagna förlängningarna av hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad, men förutsätter därvid att erforderliga åtgärder vidtagas i syfte att förbereda en successiv avveckling av hyresregleringen.

I motionerna I: 219 — — (lika med utskottet) — — — modifierades.

Som framgått — — — (lika med utskottet) — — — ställning till.

I de likalydande motionerna I: 487 och II: 623 har hemställts, att riksdagen måtte *dels* understryka önskvärdheten 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.

Utskottet vill icke förneka, att den allmänna prisstegringen i landet under senare år inneburit ökade omkostnader för fastighetsförvaltning. Som framhålles i förevarande motioner har det för många fastighetsägare blivit ekonomiskt ohållbart att kostnadsökningen icke motsvarats av höjda hyresintäkter. Det må i detta sammanhang erinras om att statsmakterna eftersträvat att bereda de flesta medborgargrupper kompensation för inträdda kostnadsstegringar. Enligt utskottets uppfattning föreligger ej rimlig anledning, att dessa strävanden, vilka varit särskilt framträdande under det senaste året, icke skulle innefatta jämväl fastighetsägarna. Det gäller härvidlag att mot oskäliga förluster skydda en grupp sparare, av vilka många

i synnerligen hög grad försatts i en missgynnad ställning. Enligt hyresregleringslagen torde statens hyresråd och i sista hand Kungl. Maj:t ha möjligheter att i det läge, som nu är för handen, lämna fastighetsägarna skälig gottgörelse i form av hyreshöjning. I likhet med motionärerna vill utskottet betona det angelägna i att dessa möjligheter tagas i anspråk.

Vad gäller åtgärderna för hyresregleringens avveckling vill utskottet framhålla, att regleringens upphörande, som ofrånkomligt måste ske successivt, kräver en genomtänkt plan. Utskottet anser, att ifrågavarande planeringsarbete i dagens läge framstår som en av de mest angelägna av de utredningsuppgifter, vilka beröra bostads- och hyresmarknaden. Utskottet vill därför uttala sig för att direktiven för omnämnda sakkunniga förses med ett tillägg, vari framhålles att de sakkunniga omedelbart böra ägna intresse åt utarbetandet av det av motionärerna begärda programmet för hyresregleringens gradvisa avveckling.

Vad slutligen angår — — — (lika med utskottet) — — — nödvändig. Utskottet finner det uteslutet, att läget på bostadsmarknaden skulle förbättras genom ytterligare utbyggnad av regleringssystemet. Snarare kan befaras, att införande av obligatorisk bostadsförmedling skulle göra bostadsmarknaden än mera statisk och därigenom ytterligare försvåra en naturlig anpassning till normala förhållanden. Därtill komma de allvarliga betänkligheter, som ur olika synpunkter kunna resas mot de ingrepp i medborgarnas personliga handlingsfrihet, som en dylik ransonering skulle innebära.»

dels ock att utskottet i följd härav bort hemställa,

A. att — — — (lika med utskottet) — — — proposition;

B. att — — — (lika med utskottet) — — — motivering;

C. att riksdagen måtte i anledning av motionerna I: 487 och II: 623 i skrivelse till Kungl. Maj:t *dels* understryka önskvärdheten av att skälig compensation medgives fastighetsägarna för de ökade omkostnaderna för fastighetsförvaltningen, *dels ock* begära att till direktiven för de sakkunniga, vilka tillkallats för granskning av det för bostads- och hyresmarknaden gällande regleringssystemet, fogas ett tillägg, att de sakkunniga som främsta utredningsuppgift skola snarast möjligt upprätta förslag till en successiv avveckling av hyresregleringen;

D. att — — — (lika med utskottet) — — — motivering.