

Nr 390

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

Sedan hyresregleringen genomfördes år 1942 har förutsättningarna för dess bestånd avsevärt förändrats. Den enighet, som då rådde om behovet av en hyresreglering, har förbytts i en klar meningsskiljaktighet i uppfattningarna när det gäller både behovet av hyresreglering och regleringens inverkan på bostadsmarknaden i sin helhet.

Från vårt håll har understrukits, att den långvariga fastlåsningen av hyrorna tillsammans med statens och kommunernas engagemang på bostadsmarknaden genom direkta subventioner, räntegarantier, borgensförbindelser och byggnadskreditgivning i skiftande former medfört en allvarlig desorganisation av bostadsmarknaden. En avveckling icke endast av hyresregleringen utan av alla de regleringar, som binder bostadsmarknaden, har vi sett som nödvändiga åtgärder för att häva bostadsbristen och åstadkomma en marknadsmässig prisbildning för bostäderna. Det må särskilt framhållas att en avveckling av hyresregleringen måste ses såsom ett led i ett samlat bostadspolitiskt program, där rationaliseringen av byggnadsmetoderna, förbättring av planlösningarna, noggrannare förhandsplacering av arbetet, förkortning av byggnadstiderna är nödvändiga för att öka bostadsproduktionen, pressa produktionskostnaderna och åstadkomma en hyresrelation som för familjer med normala inkomster kan betecknas såsom önskvärd.

För ett slopande av hyresregleringen talar även de upprepade anmärkningar, som justitieombudsmannen ur rättssäkerhetssynpunkt haft att rikta mot myndigheternas handhavande av hyresregleringslagen.

En lämplig metod för avveckling av hyresregleringen är att redan nu etappvis från regleringen undantaga vissa områden och vissa fastigheter.

I vårt grannland Finland beslöt man föregående år att upphäva regleringen i nio mindre städer och 11 köpingar. De uppgifter om hur denna åtgärd utfallit, som statsmakterna från de kommunala myndigheterna infordrat, ger vid handen att ingen försämring av bostadssituationen inträffat. Någon ökning av bostadsbristen har icke skett. Tvärtom visar materialet att bostadsförhållandena på de orter där regleringen slopats utvecklats sig i positiv riktning. Sålunda uppskattades det antal personer, som var

i trängande behov av bostad på dessa orter till 460 i mars 1954. I slutet av år 1954 fanns inget sådant trängande bostadsbehov, och egen bostad saknade endast 118 familjer och enskilda. Ej heller har hyrorna i dessa orter ökat utöver vad som skett på orter där regleringen bibehållits. De generella direktiv för hyreshöjning, som under 1954 utfärdades av Finlands fastighetsägarförbund, har sålunda så gott som undantagslöst följts över landet, men i vissa samhällen, däribland i ett av dem där regleringen upphävts, vidtogs ingen allmän hyreshöjning.

Även i Sverige bör man omedelbart med fördel kunna slopa hyresregleringen i första hand på de orter där bostadsförsörjningen är god eller där de kommunala myndigheterna eljest anser förhållandena vara sådana att hyresregleringen icke är lämplig eller erforderlig. En sådan till vissa orter begränsad avveckling av regleringen har stöd i vad majoriteten inom statens hyresråd i sin skrivelse den 25 november 1954 till Kungl. Maj:t hemställt. Hyresrådet framlade nämligen det förslaget, att regleringen skall avskaffas på sådana orter, där verkställd utredning kan anses giva vid handen, att hyresregleringen ej längre är erforderlig, oavsett om vederbörande ort är att hänföra till dem, som på grund av avfattningen av 1 § i hyresregleringslagen automatiskt lyder under denna, eller genom beslut förklarats skola tillhöra de hyresreglerade orterna. Avsevärda områden skulle genom vårt förslag kunna undandragas hyresregleringen och man skulle erhålla praktisk och värdefull erfarenhet om hur en total avveckling av regleringen kan ske.

Vidare bör regleringen i enlighet med vad en minoritet inom hyresrådet i förenämnda skrivelse förordat, slopas beträffande affärslokaler, kontor, garage m. fl. lokaler, som ej är att anse såsom bostadslägenheter. En uppjukning av regleringen kan för dessa lokaler ske genom att dessa i fortsättningen icke skall vara underkastade den s. k. snävare regleringen varom stadgas i lagens 3—5 §§. I stället skulle dessa vara underkastade en reglering i stort sett enligt med vad som f. n. gäller för möblerade rum och lägenheter enligt 6 §. Uppsägningsskyddet kunde tills vidare bibehållas, men parterna skulle äga att fritt avtala om skäligt hyresbelopp, medan hyresnämnderna skulle medgivas rätt att på ansökan av hyresgäst nedsätta uppenbart oskäligen hyresbelopp.

Jämväl enfamiljshus samt sådana tvåfamiljshus där ena lägenheten bebos av ägaren själv bör kunna undantagas från regleringen. I dessa fall är det betydelsefullt för trivseln för grannarna emellan att villaägaren icke påtvingas en hyresgäst, som han icke finner önskvärd. Ett skäl för att dessa fastigheter ej skall omfattas av hyresregleringen utgör även den nya formen för beskattning av villafastighet, som bebos av ägaren själv och hans familj, vilken kan innebära att villaägaren får skatta för ett högre bostadsvärde för den våning han själv bebor än som motsvarar det belopp han erhåller i hyra av sin hyresgäst, vilken bebor en likvärdig våning i

samma hus. Denna orättvisa skulle korrigeras genom hyresregleringens slopande för dessa fastigheter.

Den uppmjukning i hyresregleringen, som föregående år genomfördes för kommunerna i det att dessa fritt får bestämma hyran i pensionärshem, föreslår vi böra utsträckas till att omfatta rätt för kommunerna att fastställa hyran i alla de av dem ägda fastigheterna.

Lägenheter, som innehaves med bostadsrätt, bör slutligen undantagas från hyresregleringen. Någon principiell skillnad mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försäljning av t. ex. en villafastighet föreligger icke.

De detaljförslag, som vi här framfört, är endast de mest näraliggande. De bör kunna genomföras från och med den 1 oktober 1955. Den fortsatta avvecklingen förutsätter emellertid att hyresregleringskommittén får uppdrag att snarast utarbeta en sådan plan för en total avveckling av hyresregleringen.

I avvaktan på förslag från hyresregleringskommittén torde hyresregleringslagen böra förlängas ett år, därvid dock bör eftersträvas att hyressättningen, så länge lagen består, kommer att innefatta utrymme för erforderliga reparationer och underhåll.

Under återopande av vad här anförts hemställer vi,
att riksdagen i anledning av proposition nr 39 måtte

1) antaga följande

Förslag

till

Lag angående ändrad lydelse av 1, 2 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.

Härigenom förordnas, dels att 1, 2 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 19 mars 1954 (nr 105) gäller t. o. m. den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1956.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola, där Konungen så förordnar, äga tillämpning i stad, köping, municipalsamhälle eller annan tätbebyggd ort eller del därav.

Vad nedan — — — å municipalsamhälle.

2 §.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del utnyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§.

26 §.

Vad i — — — tillämpning därpå.

Ej heller skall vad i denna lag stadgas äga tillämpning på upplåtelse av bostad i enfamiljshus, tvåfamiljshus där den ena lägenheten bebos av ägaren själv, fastighet som äges av kommun, kommunal stiftelse eller kommunalt bolag eller sådant pensionärshem eller sådan pensionärslägenhet som Konungen bestämmer.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1955.

2) besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa,

a) att hyresregleringskommittén får i uppdrag att i god tid före 1956 års riksdag framlägga förslag till sådana ändringar av hyresregleringslagen att en successiv avveckling av hyresregleringen kan komma till stånd,

b) att vederbörande instanser gives sådana anvisningar att hyressättningen, så länge hyresregleringen består, innefattar utrymme för erforderliga reparationer och underhåll;

3) antaga följande

Förslag

till

Lag om ändring av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, dels att 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt rubriken till 11 § skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att 5—10 §§ samma lag jämte rubriken till 5 § skola upphöra att gälla, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 19 mars 1954 (nr 106) gäller t. o. m. den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1956.

Om upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.

11 §.

Förening, som — — — lägenheten upplåtits.

Vad i 4 § första stycket stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

16 §.

Den som — — — eller fängelse.

Till enahanda straff dömes den som bryter mot 4 § första eller andra stycket, 11 § andra stycket i vad det hänför sig till 4 § första stycket, eller mot 12 §. Vad i — — — där sägs.

Den som underlåter att lämna uppgift, varom föreskrift meddelats enligt 4 § tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1955.

Stockholm den 29 januari 1955

K. G. Ewerlöf Ebon Andersson Carl Eskilsson
Gustaf Velandar Ernst Wehtje
