

Nr 18

Utlåtande i anledning av väckt motion angående hyresvärds rätt att höja hyran i samband med ombyggnadsarbete.

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare väckt och till lagutskott hänvisad motion, nr 731 av herrar *Bengtson* i Solna och *Nordgren*. I motionen framhålles att staten bör stimulera och understödja en modernisering av det äldre bostadsbeståndet. Det erinras om att bostadsbyggnadsutredningens prognos angående lägenhetsbehovet under perioden 1961—1965 reviderats med beaktande av material som framkommit genom 1960 års bostadsräkning. Härefter anföres följande.

Av den reviderade prognosen framgår att inte mindre än 28 000 lägenheter årligen försvinner ur marknaden, huvudsakligen genom rivning och kontorisering. Ytterligare 45.000 behövs varje år för att täcka det behov som skapas av höjd hushållsfrekvens, ändringar i befolkningens åldersstruktur, befolkningsomflyttningar och folkökning. Detta sammanlagda årliga behov av 73.000 lägenheter gäller emellertid endast tätorterna. Härtill kommer sålunda det förnyelsebehov, som finns på landsbygden. Det är sålunda uppenbart att inte det mycket höga bostadsbyggande, som vi presterar idag är tillräckligt för att med den av statsmakterna tillämpade hyrespolitiken tillfredsställa det växande behovet, än mindre få det att förslå till att minska bostadsköerna. Det framstår i denna situation som ytterligt angeläget att söka minska det stora bortfallet av äldre lägenheter. En betydande del av vårt äldre bostadsbestånd skulle kunna erbjuda goda bostäder efter en ombyggnad. Genom intensifierade ombyggnadsarbeten skulle även det betydande kapital som är investerat i äldre fastigheter kunna tillvaratas och reaktiveras. Emellertid förhindrar hyresregleringen mången gång att objektivt sett lönsamma ombyggnadsarbeten företas. Den förräntning som kan medges enligt denna lag på det i ombyggnaden nedlagda kapitalet blir ofta lägre än den som blir resultatet av rivning och nybyggnad. Härigenom undandras marknaden i onödan ett stort antal äldre lägenheter.

Det hinder för en angelägen ökning av ombyggnadsverksamheten, som hyresregleringen sålunda anses utgöra, bör enligt motionärerna undanröjas genom att parterna ges möjlighet att överenskomma om ny hyra i samband med väsentligare ombyggnadsarbeten. Med i huvudsak denna motivering hemställs i motionen

»att riksdagen måtte antaga följande

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att 26 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

26 §.

Vad i — — — myndighets tillstånd.

Stadgandena i — — — Konungen bestämmer.

Konungen äger ock förordna att för viss ort eller visst slag av lägenheter hyresreglering enligt 2 § ej skall tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1964.»

Gällande bestämmelser m.m.

Genom lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., som genom lag den 31 maj 1963 förlängts att gälla t. o. m. den 31 december 1965, har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Lagen äger enligt 1 § tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, där ej Konungen annorlunda förordnar, så ock i annan tätbebyggd ort, som Konungen bestämmer. Konungen äger även bestämma, att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, skall enligt 2 § hyran regleras jämlikt bestämmelserna i 3—5 §§, och detsamma gäller beträffande lägenhet som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. I fråga om annan lägenhet, som inte är underkastad hyresreglering enligt 2 §, gäller enligt 6 § att, om lägenheten är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, hyresnämnden äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt; nämnden äger därvid föreskriva att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§.

Enligt 3 § första stycket må hyresvärden icke mottaga, träffa avtal om

eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föränledes av vad som särskilt stadgas i lagen. För lägenhet, som färdigställt före den 1 januari 1942 och som var uthyrd vid denna tidpunkt, anses såsom grundhyra det hyresbelopp som lägenheten då betingade. Var lägenheten ej uthyrd vid denna tid, fastställs grundhyran efter hyresläget vid samma tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, skall grundhyran fastställas till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. Enligt 3 § *andra stycket* äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må hyresnämnden sålunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp som föränledes därav. Har ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, får emellertid grundhyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl ger anledning därtill. Sänkning av grundhyra kan förekomma, om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Enligt 3 § *tredje stycket* medför höjning av grundhyra ej ändring av gällande hyresavtal, medan däremot nedsättning av grundhyra skall lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat. Utöver grundhyran må hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. Avtalsfrihet gäller även beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955. I 5 § regleras Kungl. Maj:ts rätt att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är, att detta finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet äger då medge att avtal må för tid som anges i beslutet träffas om hyreshöjning utöver grundhyran.

Hyresregleringslagens bestämmelser om reglering av hyran äger, efter en ändring som den 7 december 1956 vidtogs i lagens 26 §, icke tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Efter ytterligare ändring den 6 juni 1957 i 26 § är bestämmelserna från ingången av år 1958 icke heller tillämpliga på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer.

Med stöd av detta bemyndigande har Kungl. Maj:t i kungörelse den 5 oktober 1962 förordnat, att från lagens reglering av hyran skall undantagas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, borgerlig primärkommun eller municipalsamhälle eller av företag, som enligt vissa angivna kungörelser om bostadslån m. m. erkänts såsom allmännyttigt eller jämställts med kommun, eller av annat bostadsföretag, i vilket landstingskommun eller borgerlig primärkommun äger ett bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte. Efter ändring den 2 juni 1961 i 26 § är hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll inte tillämpliga på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

För att möjliggöra en avveckling av hyresregleringen har Kungl. Maj:t tillagts den 1 § stadgade befogenheten att bringa hyresregleringen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fast reglering, samt att bestämma att lagen i den ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter. Kungl. Maj:t har uppdragit åt hyresrådet att efter utredning rörande hyresläget till Kungl. Maj:t avgiva de förslag till hyresregleringens avskaffande, var till utredningen kan ge anledning. Efter utredning i denna ordning har genom beslut av Kungl. Maj:t hyresregleringslagstiftningen t. o. m. år 1963 helt upphört att gälla i sammanlagt 239 kommuner och orter, upphört att gälla i samtliga kommuner beträffande lägenheter, som uthyres till garage, i 237 kommuner och orter beträffande övriga lägenheter som uthyres för annat ändamål än bostad samt i 283 kommuner och orter beträffande lägenheter som uthyres i möblerat skick. Vidare har Kungl. Maj:t i beslut den 29 november 1963 (SFS 640/1963) förordnat om regional avveckling fr. o. m. den 1 mars 1964 i 27 kommuner och orter. Beträffande lokaler har Kungl. Maj:t förordnat om avveckling från samma dag i 45 kommuner och orter och beträffande möblerade rum i 15 kommuner och orter.

Frågans tidigare behandling

1961 års riksdag

Genom propositionen nr 128/1961 framlades förslag till lag angående ändrad lydelse av hyresregleringslagen samt om fortsatt giltighet av samma lag, m. m. I de i anledning av propositionen väckta motionerna I:658 och II:784 yrkades bl. a. att Kungl. Maj:t måtte med tillämpning fr. o. m. den 1 januari 1962 upphäva 3—5 §§ hyresregleringslagen i vad angick fall, där hyresvärd vidtagit väsentlig standardförbättrande åtgärd i lägenhet, dock med rätt för hyresgäst att påkalla hyresnämnds medverkan, därest enighet om hyran ej kunde uppnås. Till stöd för detta yrkande anfördes följande.

Uppenbarligen har hyresregleringen förhindrat eller försvårat en upprustning och modernisering av det äldre lägenhetsbeståndet, så att detta kunnat anpassas till de krav som hyresgästerna ställer på en fullvärdig bostad. Det

totala upphävandet av avtalsfriheten har här fått orimliga konsekvenser. Det är sålunda otillåtet för rättskapabla parter att med bindande verkan ingå avtal om exempelvis en hyreshöjning motsvarande viss standardförbättring i en lägenhet. Avtal om köp av egnahem, bilar och båtar, televisionapparater och rörande utlandsresor må fritt ingås oavsett vilka belopp det kan vara fråga om, men en hyresgäst är på grund av hyresregleringen icke rättskapabel att med sin hyresvärd sluta ett bindande avtal om exempelvis en höjning av hyran med 5 kronor per månad för installation av ett kylskåp i lägenheten. Inte ens det förhållandet att hyresgästen vid en i anledning härav upptagen tids- och kostnadskrävande förhandling inför hyresnämnd lämnar sitt medgivande till hyreshöjningen har någon självständig betydelse för utgången.

Det synes oss orimligt att parterna i ett bestående hyresförhållande icke skall kunna träffa ett bindande avtal om viss hyreshöjning på grund av standardförbättring i lägenheten. Enligt vår mening bör Kungl. Maj:t därför upphäva 3—5 §§ hyresregleringslagen beträffande fall där fastighetsägaren låter verkställa en väsentlig upprustning av lägenheten, vilken enligt nuvarande regler skulle medföra höjning av grundhyran. Hyresnämndens medverkan borde här kunna begränsas till de tillfällen då parterna ej kan enas om hyrans storlek. Härigenom skulle hyresnämndernas arbetsbörda väsentligen lättas och moderniseringsverksamheten stimuleras.

I utlåtande nr 24/1961 framhöll tredje lagutskottet i förevarande hänseende till en början att Kungl. Maj:t icke torde äga förordna om ett sådant upphävande som avsågs i motionerna. Även bortsett från denna formella synpunkt ansåg sig utskottet icke kunna tillstyrka motionärernas förslag. Ett genomförande av förslaget skulle nämligen enligt utskottets mening medföra stora olägenheter men blott ringa fördelar. Trots möjligheten att påkalla hyresnämnds prövning skulle hyresgästen komma att få en mera utsatt ställning än f. n. Svårigheter skulle vidare uppkomma att draga gränsen mellan »väsentlig standardförbättrande åtgärd» och reparationer hänförliga till normalt underhåll. Utskottet ansåg vidare att ovisshet i många fall skulle komma att råda om gällande grundhyra, vilket skulle medföra tvister vid procentuella höjningar av grundhyran. Slutligen var enligt utskottets mening att märka att den prövning som f. n. sker inför hyresnämnden i ärende av ifrågavarande slag icke kunde anses särskilt betungande vare sig för parterna eller för hyresnämnderna. Utskottet hemställde därför om avslag på motionsyrkandet.

I en vid utlåtandet fogad reservation biträdde motionärernas förslag på det sättet att enligt reservanternas 26 § hyresregleringslagen borde erhålla ett tredje stycke av följande lydelse.

Bestämmelserna i 3—5 §§ skola icke äga tillämpning, då fråga är om avtal rörande hyresökning på grund av att hyresvärd vidtagit väsentlig standardförbättrande åtgärd i lägenhet, dock att part må påkalla hyresnämnds medverkan, därest enighet om hyresökningens storlek icke uppnås.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

Hyreslagstiftningssakkunniga

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 26 april 1963 har chefen för justitiedepartementet tillkallat särskilda sakkunniga (hyreslagstiftningssakkunniga) för att utreda frågan om förenkling av hyreskontrollen och utformning av besiktningsskyddet för hyresgäst i den allmänna hyreslagstiftningen. I direktiven anföres bl. a. följande (se riksdagsberättelsen år 1964 s. 62 ff).

Hyresregleringslagstiftningen tillkom för att mildra verkningarna av den brist på bostäder och andra lägenheter som under krigsförhållandena i början på 1940-talet uppstod på grund av en markant minskning av byggnadsproduktionen. Det var då av såväl sociala som samhällsekonomiska skäl angeläget att undvika en höjning av hyresnivån. Sålunda framhölls, att en mera avsevärd hyreshöjning skulle särskilt för de mindre bemedlade vålla stora ekonomiska svårigheter, vilka skulle göra sig så mycket mera gällande som befolkningens realinkomster blivit minskade på grund av kristidsförhållandena. Det ansågs vidare angeläget att hindra en avsevärd hyresökning på grund av de inflatoriska förhållanden som skulle följa därav. Regleringen har alltså en klar kristidskaraktär och denna har satt sin prägel på lagstiftningens utformning. Framför allt reglerna om kontroll av hyressättningen, vilka ursprungligen syftade till en fastlåsning av hyresnivån, har blivit relativt ingripande och komplicerade.

Alltjämt råder på vissa orter en betydande lägenhetsbrist. Denna har emellertid andra orsaker än dem som motiverade hyresregleringslagstiftningens införande. Den nuvarande bristen har sålunda inte sin grund i minskat byggande. Byggnadsproduktionen har varit synnerligen intensiv under en lång följd av år och produktionsnivån har stigit kraftigt. Att en omfattande bostadsbrist ändock råder på vissa orter torde väsentligen bero på en fortgående omvandling av samhällsstrukturen, innebärande bl. a. en koncentration av näringslivet till tätorterna. Denna utveckling får antagas komma att pågå under lång tid. Vidare bör framhållas, att den realinkomstminskning som år 1942 utgjorde motiv för en genomgripande reglering av hyrornas storlek förbytts i en fortgående stegring av levnadsstandarden. Detta i förening med att hyrorna inte stigit så mycket som andra priser har bidragit till en betydande ökning av efterfrågan på bostadslägenheter.

Mot bakgrunden av det sagda är det naturligt att ta utformningen av reglerna om hyressättningen under omprövning. Det kan därvid icke bestridas att tillämpningen av ifrågavarande bestämmelser blivit komplicerad och svåröverskådlig, vilket medför olägenheter såväl för allmänheten som för de hyresreglerande myndigheterna. De årligen återkommande generella besluten om hyresnivån föregås av en omfattande och invecklad utredning och är till sitt innehåll svårbegripliga för dem de gäller. Såsom hyresrådet framhållit, har hyresregleringen i sin nuvarande form inte hindrat uppkomsten av betydande nivåskillnader mellan hyror i hus av olika ålder och med olika finansieringsformer. En följd av regleringen är att de skillnader i lägenheternas bruksvärde som exempelvis i större städer föreligger mellan centralt och perifert belägna hus endast i ringa grad återspeglas i hyrorna.

Det är av intresse att få en närmare kännedom om såväl hur omfattande den påtalade hyressplittringen är på olika orter som i vad mån en lägenhets mer eller mindre förmånliga läge för närvarande återverkar på hyresnivån.

Hyresrådet har vidare såsom en olägenhet med nuvarande ordning framhållit, att hänsyn vid hyressättningen icke kan tagas till lägenhetens skick i underhållsavseende. Även jag anser detta vara en brist i det gällande systemet. I den mån det visar sig, att den gällande lagstiftningen motverkar en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde, bör undersökas, vilka ändrade regler som kan komma i fråga. — — —

Hyresrådet har anvisat utvägen att i likhet med vad som nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande hyra för möblerat rum låta avtalsfrihet i princip råda mellan hyresvärd och hyresgäst med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta oskäligen hyra. Det bör ankomma på utredningen att undersöka och bedöma, vilka verkningar på hyresmarknaden en sådan för- enklad regel kan tänkas få i orter där påtaglig lägenhetsbrist föreligger. Av särskild vikt är frågan om normer för den angivna skälighetsprövningen av hyran. Kan det befaras, att väsentliga olägenheter uppstår vid ett system som det skisserade, bör undersökas, vilka regler som eljest kan erfordras för att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av lägenhetsbeståndet utan att oskäligen hyreshöjningar inträder. Därvid bör bl. a. övervägas, om icke vid en mera marknadsmässig anpassning av hyrorna erforderlig jämförlighetsprövning bör begränsas till hyror för lägenheter, som utnyttjas för väsentligen samma ändamål. Särskilt bör därvid beaktas, vilken betydelse föreskrifter i stadsplan m. m. kan ha i detta sammanhang. Det bör även undersökas, om en friare hyressättning av det slag som förordats kan avse blott viss del av en tätort eller vissa grupper av hus. Vidare bör övervägas, om en hyreskontroll av det skisserade slaget kan tänkas ersätta den med statslånen förbundna speciella hyreskontrollen.

Utredningsarbetet, som enligt direktiven bör bedrivas med all den skyndsamt som omständigheterna medger, beräknas pågå under hela år 1964.

1963 års riksdag

I den vid 1963 års riksdag väckta fristående motionen II:666 berördes ånyo möjligheten till hyreshöjning i samband med ombyggnad. I motionen betonades angelägenheten av att moderniseringsarbeten kontinuerligt kommer till stånd i äldre fastigheter, bl. a. med hänsyn till att investeringar i ombyggnadsverksamhet merendels är nationalekonomiskt mer lönsamma än i nybyggnader. Sådana arbeten kunde vidare bevara uppskattade stadbilder och värdefulla miljöer. I motionen underströks även att en vidgad moderniseringsverksamhet komme att avgörande förbättra sysselsättningsmöjligheterna för de äldre byggnadsarbetarna. I motionen anfördes vidare.

Med hänsyn till de uppenbara fördelar som en vidgad ombyggnadsverksamhet vid sidan av nyproduktionen erbjuder är den hittillsvarande negativa inställningen härtill svärbegriplig. Först under 1962 borttogs den uppenbara diskrimineringen av ombyggnadsinvesteringar beträffande möjligheterna att erhålla statliga lån. Man kan förutsätta att de förbättrade lånemöjligheterna kommer att leda till en viss ökning av moderniseringsarbetena. Emellertid kommer säkerligen allt framgent en betydande del av ombyggnadsverksamheten inte att uppfylla kraven för statliga lån, varför finansiering i andra former blir nödvändig. Fastighetsägarnas möjlighet att erhålla en skälig förräntning av ombyggnadskapitalet blir härvid avgörande för om någon modernisering kommer till stånd.

Enligt hyresregleringslagstiftningen äger fastighetsägaren erhålla en höjning av grundhyran för utförda förbättringsarbeten, men däremot inte för reparations- och underhållsarbeten. Det är emellertid ofta svårt att bedöma vilka åtgärder som skall räknas till den ena eller andra kategorien, varför fastighetsägaren inte i förväg med säkerhet kan kalkylera, om en viss åtgärd är ekonomiskt motiverad eller ej. Än värre är måhända, att mer genomgripande moderniseringsarbeten drar med sig en rad underhållsarbeten, som utan moderniseringen inte på länge skulle ha aktualiserats men som fastighetsägaren trots att de äger intimt samband med moderniseringen inte kan erhålla hyreshöjning för. Härigenom blir många planerade moderniseringsarbeten direkt olönsamma och kommer således inte till stånd. Ifrågavarande hinder för en angelägen ökning av ombyggnadsverksamheten torde endast kunna undanröjas genom att hyresvärd och hyresgäst ges möjlighet att i samband med väsentligare ombyggnadsarbeten överenskomma om ny hyra.

På grund av det anförda hemställdes i motionen om sådan ändring av 2 § hyresregleringslagen att dess första mening erhöll följande lydelse.

För lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, *eller efter den 1 juli 1963 undergått ombyggnad, varigenom dess värde väsentligt ökats*, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§.

Tredje lagutskottet hemställde i sitt av riksdagen godkända utlåtande 26/1963, såvitt nu är i fråga, om avslag på motionen och anförde som skäl härför att det visserligen givetvis var önskvärt att underhållet av äldre hus icke eftersattes, utan att i stället åtgärder vidtoges för att underlätta en upp- rustning av detta byggnadsbestånd, men att de i 1961 års utlåtande redovisade invändningarna mot det förordade undantaget från hyresregleringen alltjämt kvarstod. Utskottet ville dock erinra om att en hyresreglering enligt de principer, som angivits i direktiven för hyreslagstiftningssakkunniga, i huvudsak skulle tillgodose de synpunkter som framförts i motionen.

Utskottet

Jämlikt 2 § hyresregleringslagen regleras hyran för lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, enligt bestämmelserna i lagens 3—5 §§. Till följd härav äger hyresvärden enligt 3 § ej mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än det belopp som utgör den för lägenheten tillåtna grundhyran jämte generell höjning därav. Har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbeten, kan hyresnämnden likväl på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp som föranledes därav.

I syfte att stimulera moderniseringsarbeten inom det äldre bostadsbeståndet anser motionärerna att avtalsfrihet bör skapas beträffande hyressättningar i samband med väsentligare ombyggnadsarbeten. Motionärerna hemställer därför att riksdagen måtte för sin del antaga ett i motionen framlagt förslag till ändring i undantagsbestämmelsen i 26 § hyresregleringsla-

gen, innefattande fullmakt för Kungl. Maj:t att för viss ort eller visst slag av lägenheter förordna att hyresreglering enligt lagens 2 § ej skall tillämpas.

Såsom framgår av den föregående redogörelsen har riksdagen tidigare och senast år 1963 avslagit motionsyrkanden vilka liksom det nu föreliggande avsett att införa avtalsfrihet i berört hänseende. Riksdagen har därvid godtagit utskottets uppfattning att det å ena sidan givetvis är önskvärt att åtgärder vidtages för att underlätta en upprustning av det äldre bostadsbeståndet men att å andra sidan ett genomförande av förslagen skulle medföra stora olägenheter men blott ringa fördelar. Sålunda skulle hyresgästens ställning försvagas och ovisshet i många fall uppstå om gällande grundhyra. Dessa skäl finner utskottet alltjämt bärande. Härtill kommer att ansvariga myndigheter enligt utskottets mening ägnar moderniseringsverksamheten stort intresse och att tillämpningen av gällande bestämmelser om hyressättningen i dylika fall är så generös, att den icke kan antagas verka hämmande på moderniseringar och förbättringar av äldre fastigheter, då dessa är sakligt välmotiverade. En rimlig förräntning av det på sådana arbeten nedlagda kapitalet torde således i regel kunna erhållas även inom ramen för nuvarande hyresreglering. Om rivning sker av äldre fastigheter, vilka i och för sig ännu under lång tid kunnat erbjuda godtagbara bostäder, synes detta ofta kunna bero mindre på tillämpningen av reglerna om höjning av grundhyra i anledning av förbättringsarbeten än på en önskan hos ägaren att genom hyrorna i ett nyuppfört hus kunna tillgodogöra sig ett stegrad tomtvärde. Av direktiven för hyreslagstiftningssakkunniga framgår vidare att de sakkunnigas uppdrag omfattar en utredning bl. a. av frågan om en anpassning av hyrorna till lägenhetens bruksvärde samt av spörsmålet huruvida, i likhet med vad nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande möblerade rum, avtalsfrihet beträffande hyran i princip bör tillskapas med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta oskäligen hyra. Utskottet vill anmärka att ett genomförande av motionärernas lagförslag leder till en hyresreglering av det slag, som sålunda är föremål för de sakkunnigas överväganden. Enligt utskottets mening kan det ej komma i fråga att på detta begränsade område genom en omedelbar lagändring föregripa utredningens resultat. Vid angivna förhållanden, och då utredningen enligt direktiven skall bedrivas med all den skyndsamhet som omständigheterna medger, anser utskottet att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen ej är påkallad.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion, II:731, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 2 april 1964

På tredje lagutskottets vägnar
ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson, Lindahl, Göran Karlsson*, Ebbe Ohlsson*, Svante Kristiansson*, Jonasson, Åkesson och Erik Jansson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp*, Nyberg, Svenning, Mattsson, Tobé*, Bengtson i Solna, fru Ekroth och herr Hammarberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Ebbe Ohlsson* och *Bengtson* i Solna, vilka ansett

a) att det avsnitt i utskottets utlåtande, som börjar på s. 9 med »Såsom framgår» och slutar med »ej är påkallad», bort ha följande lydelse:

»Utskottet har icke utan oro tagit del av den revidering av bostadsbyggnadsutredningens prognos angående lägenhetsbehovet under perioden 1961—65 som nyligen publicerats med beaktande av bostadsräkningens siffermaterial. Av prognosen framgår bl. a. att inte mindre än 28 000 lägenheter årligen försvinner ur marknaden, huvudsakligen genom rivning och kontorisering. En ändring av hyresregleringslagstiftningen i enlighet med motionärernas förslag synes vara ägnad att undanröja hindren för en önskvärd modernisering av det äldre fastighetsbeståndet. En sådan ändring skulle också innebära ett steg i riktning mot vad statens hyresråd föreslog i sin skrivelse till Konungen den 26 november 1962, dvs. en hyressättning som tog sikte på lägenheternas bruksvärde. Emellertid är hela problemkomplexet om hyresregleringens avveckling föremål för övervägande av hyreslagstiftningssakkunniga och det resultat till vilket utredningen kan komma bör ej föregripas genom en omedelbar lagändring. Utskottet anser det dock nödvändigt att de genom motionen aktualiserade frågorna behandlas med förtur av de sakkunniga. Tilläggsdirektiv bör därför lämnas, innebärande att de sakkunniga redan innevarande år bör inkomma med förslag till sådana åtgärder som är ägnade att stimulera reparations-, underhålls- och förbättringsarbeten för den del av fastighetsbeståndet som fortfarande är föremål för hyresreglering.»

b) att utskottet bort hemställa

»att riksdagen i anledning av motionen II:731 i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla, att Kungl. Maj:t lämnar sådana tilläggsdirektiv för hyreslagstiftningssakkunniga att dessa får i uppdrag att med förtur och om möjligt senast den 31 december 1964 överväga och redovisa möjligheterna att stimulera reparations-, underhålls- och förbättringsarbeten för den del av fastighetsbeståndet som är föremål för hyresreglering».

Särskilt yttrande

av herrar *Alexanderson*, *Åkesson*, *Nyberg* och *Tobé*, vilka anförde:

»Det i motionen ställda yrkandet om lagändring överensstämmer helt med

det yrkande som vid 1963 års riksdagsbehandling av hyresregleringslagstiftningen ställdes i motionerna I:748 och II:906 samt i reservationen nr III till utskottets utlåtande nr 26. Ändamålet med lagändringen, som innebär be- myndigande för Kungl. Maj:t att för viss ort eller visst slag av lägenheter förordna om tillämpning av den mera begränsade form av hyresreglering, som enligt nuvarande lag gäller för bl. a. möblerade rum, var emellertid denna gång att försöksvis och i avbidan på igångsatt utredning om ändring i hyresregleringslagen, tillämpa bestämmelsen på några orter beträffande lägenheter, färdigställda före den 1 januari 1942. Vi är fortfarande av den uppfattningen, att en dylik tillämpning skulle vara lämplig för att påskynda avvecklingen av hyresregleringen och lämna erfarenheter, som kunde ut- nyttjas för det pågående utredningsarbetet. Då det nu framställda yrkandet om enahanda lagändring är avsett för tillämpning i andra fall, och då vi delar utskottets bedömning i denna del, har vi nu icke ansett oss böra bi- träda det föreliggande motionsyrkandet.»