

Nr 1102

Av herr Lindkvist m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 141, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.

(Lika lydande med motion nr 886 i Första kammaren)

Den nuvarande hyresregleringslagen bygger på 1942 års hyresnivåer och tillkom för att förhindra oskäligen hyressättning under andra världskriget och tiden därefter. Lagen var till hela sin karaktär provisorisk. Efter hand har också undantagen från hyresregleringslagen blivit allt flera. På åtskilliga orter där det finns någorlunda balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder har hyresregleringslagen upphävts. Den gäller inte heller för allmännyttiga företag vilka förvaltar sitt bostadsbestånd efter självkostnadsprincip.

Hyresregleringslagen har under årens lopp haft en välgörande inverkan för en skäligen hyressättning. Den har väl fyllt sin uppgift som en skyddslag för bostadskonsumenter. Vid flera tillfällen har den varit föremål för hårda politiska attacker från såväl parti- som enskilda intressegrupper, vilka oftast stått fastighetsägarintressena nära. För socialdemokratin har hyresregleringslagen — trots sina påtagliga brister — varit ett verksamt medel för hävdandet av partiets allmänna bostadspolitiska målsättning som präglats av långtgående socialpolitiska ambitioner. Behovet av en modernare hyreslagstiftning har dock vuxit sig allt starkare. Det har framstått som ett väsentligt hyresgästintresse att ersätta den provisoriska lagstiftningen med en permanent hyreslag med hänsyn till de grundläggande krav på trygghet i boendet som hör till ett modernt samhälle. Det är från dessa utgångspunkter man har att bedöma regeringens förslag i proposition nr 141 som — efter sedvanlig utredning, remissförfarande och prövning i kanslihuset — nu förelägges riksdagen.

Med hänsyn till bostadsmarknadens struktur är det naturligt att hyresgästerna i de större bostadsområdena har särskild anledning att följa debatten om den nya hyreslagen. I flera väsentliga avseenden kan vi ansluta oss till det nya lagförslaget som innebär en klar förstärkning av boendeskyddet samtidigt som det förhindrar en oskäligen hyressättning. Vi har emellertid avvikande uppfattningar på vissa punkter och hänvisar därvid *dels* till denna motion, *dels* till en motion där vi beträffande överinstans för hyresställningsärenden har föreslagit *inrättandet av en särskild hyresdomstol*.

1. Rätt till förlängning av hyresavtalet

I 45 § förslag till ny hyreslag medges rätt för hyresvärden och hyresgästen att i särskilt upprättad handling träffa överenskommelse att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning. Om icke hyresförhållandet uppgår till minst 9 månader i följd skall dock en sådan överenskommelse — för att vara giltig — godkännas av hyresnämnden.

Det kan ifrågasättas om det är tillrådligt att i lagen medge en sådan bestämmelse. Såväl hyreslagskommittén som hyreslagstiftningssakkunniga har framhållit att besittningsskyddet inte får sättas ur spel med mindre hyresvärden har fullgoda skäl påfordra hyresgästens avflyttning. Sålunda anförde hyreslagstiftningssakkunniga att »Obefogad uppsägning skall, liksom chikanös uppsägning, alltid leda till att besittningsskyddet träder i verksamhet» (SOU 1966: 14, s. 110). Sakkunniga anförde samtidigt att besittningsskyddet är behövt även i en balanserad marknad.

Tillkomsten av en ny hyreslag motiveras bl. a. av ett ökat boendeskydd för hyresgästen. Om man emellertid gör besittningsskyddet till en förhandlingsfråga mellan hyresvärd och hyresgäst rubbas denna väsentliga målsättning. En sådan möjlighet kan av mindre ansvarskännande hyresvärdar användas som ett påtryckningsmedel gentemot hyresgästen. Han kan t. ex. vid upprättandet av hyreskontrakt ställa krav på ett bortskrivande av besittningsskyddet varigenom hyresgästen går miste om en av lagens mest värdefulla fördelar. Vi kan därför inte bortse ifrån riskerna att en betydande del av bostadsbeståndet — därest möjligheterna att avtala bort besittningsskyddet lagfästes — kan komma att icke omfattas av besittningsskyddet. Vi anser att de överenskommelser, som kan träffas mellan hyresvärd och hyresgäst — sedan hyresförhållandet varat längre än 9 månader i följd — om slopande av besittningsskyddet, skall underställas hyresnämnden för prövning. Under förutsättning att en sådan prövning leder till godkännande är avtalet giltigt.

2. Överlåtelse av hyresrätt

Hyresgästens möjligheter att överlåta hyresrätten regleras i lagförslagets 32—38 §§. Överlåtelserätten är emellertid omgärdad med flera begränsningar. Undantagen från bytesrätten framgår av 33—36 §§. I 35 § finns bestämmelser som hindrar direkta byten vid förvärv av småhus. Om ett småhus förvärvas av en person med lägenhet i t. ex. det privatförvaltade bostadsbeståndet kan han icke använda denna hyresrätt för överlåtelse på säljaren. Förvärv av småhus bygger oftast på förutsättningen att säljaren kan erbjudas en lägenhet. Särskilt äldre småhusägare har, vid försäljning av sitt hus, ett betydande intresse av en lättskött och ur kommunikationssynpunkt välbelägen bostad.

Hyreslagstiftningssakkunniga förordade i betänkandet »Ny hyreslagstiftning» (SOU 1966: 14) åtgärder i syfte att stimulera till ökade lägenhets-

byten. De sakkunniga hade t. o. m. utarbetat förslag till lagtext för tvångsbytesrätt men stannade inför att tills vidare acceptera fastighetsägarorganisationernas löften att medverka till frivilliga lägenhetsbyten. Ledamoten av kommittén, numera statsrådet Lennart Geijer, anmälde på denna punkt en avvikande mening och förordade omedelbar lagstiftning om tvångsbytesrätt (SOU 1966: 14, s. 23). Att fastighetsägarna gör allvarliga ansträngningar att infria löftet om medverkan till frivilliga lägenhetsbyten betvivlas inte, men vi befarar att detta inte i någon högre grad kommer att motsvara hyresgästernas förväntningar.

En annan begränsning av bytesrätten enligt propositionen ligger däri att överlåtelse av hyresrätten endast medges på bristorterna. Laglig rätt till lägenhetsbyte bör omfatta samtliga bostadsorter. Förutsättningarna för lägenhetsbyten är ju oftast att parterna har intresse av varandras lägenheter. Lagens utformning av bytesrätten bör därför göras generell.

Mot ytterligare ett uppställt hinder reser vi starka invändningar. Enligt lagförslagets 35 § tillåtes inte alltför täta byten. Har byte skett skall ett nytt lägenhetsbyte medges först sedan tre år gått. Orsakerna till bytesinitiativ är vanligtvis byte av arbetsplats, förändringar i familjesammansättningen eller ändrade inkomstförhållanden. Den utformning lagförslaget fått begränsar effektivt nödvändiga flyttningar som ur arbetsmarknadssynpunkt är önskvärda. En vidgad bytesrätt kan påverka omflyttningsrörelserna inom stora bostadsförsörjningsområden och skulle underlätta för såväl barnfamiljer som svagare inkomstgrupper att snabbare erhålla en lämplig bostad. I föränderlighetens samhälle är en så till boendetiden begränsad bytesrätt ett direkt hinder för nödvändig omflyttning av arbetskraften.

3. Registrering och prövning av enskilda hyresavtal

Förslaget till ny hyreslag bygger till väsentlig del på principen om frihet att avtala om hyrans storlek. Den inbjuder å ena sidan till frivilliga överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst och bygger å andra sidan på förtroende för de förhandlingsuppgörelser som träffas mellan parterna på bostadsmarknaden. För hyresgästens vidkommande innebär denna uppläggning att han som medlem av sin intresseorganisation — hyresgäströrelsen — kan utnyttja organisationens service. Man kan dock inte bortse från riskerna att enskilda hyresgäster — under press — kan känna sig nödsakade acceptera hyror som i lagens mening är oskäliga. Hyresgästen får i sådana fall väga in eftergiften för hyresvärdens krav mot fördelarna att bo kvar i en bostad som passar familjen och som — exempelvis — också ligger i nära anslutning till arbetsplatsen. I de verkliga bristorterna är möjligheten att erhålla en annan bostad begränsad *dels* genom de föreslagna starka hindren för funktionellare byten, *dels* genom ett starkt efterfrågetryck på bostäder. Hyresgästen kan visserligen, förutsatt att det är förstagångshyra, begära prövning hos hyresnämnden inom ett år efter den frivilligt träffade

överenskommelsen, men vi avser här närmast sådana fall där det är fråga om förlängning av hyreskontrakt.

Vi bortser nu från de förhandlingsuppgörelser om hyresnivåerna som under gemensamt ansvar träffas mellan partsorganisationerna och intresserar oss i detta sammanhang för de avtal som träffas direkt mellan hyresvärd och hyresgäst. Här föreligger i de större bristorerna en betydande risk för missbruk. När likväl sådana uppgörelser om hyran träffas bör hyresvärderna ha skyldighet att låta inregistrera dem. En sådan registrering bör ske under hyresnämndens ansvar och överinseende. Det är samtidigt ett betydande samhällsintresse att följa utvecklingen på hyresmarknaden sedan den nya lagen börjat verka. Hyresnämnden bör också ges befogenhet att — därest vissa registrerade hyror markant avviker från den i orten gängse hyresnivån — pröva ärendet utan att någondera parten begärt detta. Ett sådant förfaringssätt skulle avsevärt dämpa riskerna för oskäligen hyressättning. En för hög hyra blir inte mera acceptabel för att den givits en frivillig karaktär.

Vi anser denna fråga så betydelsefull att den bör bli föremål för utredning.

4. Hyresutvecklingen under övergångsperioden

Den nya lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1969. För orter med betydande bostadsbrist föreslås en 4-årig övergångsperiod. Särskilda hyrespärrar skall här motverka oskäligen hyressättning. De allmännyttiga företagens hyror är därvid normerande. Den aktuella hyran prövas inte bara med hänsyn till jämförliga lägenheters hyra utan även med beaktande av det allmänna hyresläget i orten för lägenheter i nybyggda bostadshus. Från denna utgångspunkt skall sedan den aktuella hyran bestämmas varvid hänsyn skall tas till ifrågavarande lägenhets modernitetsgrad, underhåll och skick i övrigt m. m. Om det sedvanliga underhållet för en lägenhet är efterfatt, bör det leda till att bruksvärdet anses väsentligt lägre än om lägenheten varit i gott skick.

De bestämmelser som regeringen föreslår under övergångstiden är nödvändiga. Åtgärderna är ett led i strävandena att hålla hyresmarknaden under kontroll. Att i nuläget försöka ge några närmare besked om eventuella hyreshöjningar är heller inte möjligt. Därtill är storstadens bostadsbild alldeles för splittrad. Enligt vår bedömning hade familjelägenheterna av mindre typ redan vid hyresregleringslagens tillkomst 1942 ett relativt högt hyresläge. Den starka efterfrågan på dessa innerstadslägenheter höll hyrorerna uppe. Bilden är något annorlunda när man bedömer hyrorerna för de större lägenheterna. Därtill kommer åtskilliga lägenheter som är eftersatta i fråga om såväl underhåll som miljö. Dessa bostäder måste först sättas i ett acceptabelt skick innan en hyresprövning kan bli aktuell.

De spärrar som vägts in i de allmänna riktlinjerna för den framtida hyrespolitiken är av dessa anledningar värda att uppmärksammas. Huruvida dessa spärrar i ett förändrat hyresläge kan visa sig tillräckligt effektiva kan inte

nu med säkerhet bedömas. De föreslagna åtgärderna bör prövas för erhållande av ett mått på deras effektivitet. Vi har tidigare övervägt att komplettera regeringens förslag med ännu en spärregel under övergångsperioden. Enligt denna uppläggning skulle högsta tillåtna höjning utgöra 3 kronor per kvm och år. En sådan maximiregel kan måhända lätt uppfattas som en minimiregel och motverka andra vällovliga syften i hyreslagen. En sådan regel bör ändå övervägas. Skulle nämligen hyressättningen få en ogynnsam utveckling måste restriktiva åtgärder vidtagas i syfte att bringa hyresmarknaden under skärpt samhällelig kontroll.

Med stöd av ovanstående får vi hemställa,

att riksdagen måtte besluta

1. att bifalla det yrkande som framställts i motionerna I: 875 av herr Dahlberg m. fl. och II: 1082 av herr Svenning m. fl. angående rätt till förlängning av hyresavtal;

2. att beträffande 35 §

a) bytesrätten skall gälla inte enbart bristorter utan generellt;

b) treårsregeln skall utgå ur lagtexten; samt

c) möjligheter öppnas för bytesrätt även vid försäljning av småhus till innehavare av bytesrätt;

3. att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning angående

a) skyldighet för hyresvärd att, när avtal träffas direkt mellan hyresvärd och hyresgäst, låta inregistrera avtalet i fråga samt

b) befogenheter för hyresnämnden att — därest vissa inregistrerade hyror markant avviker från den i orten gängse hyresnivån — pröva ärendet utan att någondera parten begärt detta; samt

4. att i skrivelse till Kungl. Maj:t ge till känna, att Kungl. Maj:t med största uppmärksamhet följer utvecklingen på hyresmarknaden sedan den nya lagen trätt i kraft.

Vi hemställer att utskottet måtte utarbeta erforderlig lagtext.

Stockholm den 2 november 1967

Oskar Lindkvist (s)

Nancy Eriksson (s)

Sigrid Ekendahl (s)

Stellan Arvidson (s)

Nils Kellgren (s)

Rune Johansson (s)

i Norrköping

Eric Svenning (s)

Einar Henningsson (s)

Villiam Björk (s)

Hans Hagnell (s)

Gunnar Carlsson (s)

Kurt Hugosson (s)