

Nr 1149

Av herr Karlsson i Huddinge m. fl., i anledning av Kungl. Maj: ts proposition nr 91, med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen, m. m.

(Lika lydande med motion nr 896 i Första kammaren)

I Kungl. Maj: ts proposition nr 91 år 1968 tas de vid höstriksdagen 1967 aktualiserade hyreslagfrågorna åter upp och förslag framlägges om att nuvarande hyreslag ersätts med en ny hyreslag — i huvudsaklig överensstämmelse med det i proposition nr 141/1967 framlagda förslaget. På några punkter har förbättringar gjorts. Bl. a. har den av vänsterpartiet kommunisterna i motionerna I: 882 och II: 1092 föreslagna utsträckningen av den lagstadgade bytesrätten till att gälla hela landet beaktats i det nu framlagda förslaget. Rättsskyddet för hyresgäst som hyr s. k. tjänstebostad är förbättrat, rätten för hyresgäst att överlåta hyresrätten är vidgad och en mera preciserad skyldighet för hyresvärd att underhålla lägenheten har stipulerats. Den nu gällande besittningsskyddslagen med tillämpning på icke hyresreglerade orter föreslås bli upphävd. I stället träder den nya hyreslagens bestämmelser i kraft, vilket ur flera synpunkter är en fördel.

Den avgörande kritiken mot fjolårets hyreslagsförslag (prop. nr 141/1967) riktades som bekant främst mot reglerna för hyressättningen (48 §). Denna paragraf föreslås i den nu föreliggande propositionen i oförändrat skick. Regeringen är således fortfarande inne på linjen om »marknadshyror» och att de *högsta* jämförelsehyrorna skall bli riktningssgivande vid hyressättningen. På s. 62 ges uttryck åt denna inställning på följande sätt: »I dagens läge synes det ej behövt att ha en så sträng priskontroll på hyresmarknaden.» Tryggandet av en socialt inriktad bostadspolitik torde i verkligheten alltså kräva en bibehållen och förbättrad — ej uppluckrad — priskontroll.

Hyresregleringen uppmjukas

Det framgår inte av propositionen huruvida meningen är att det upprepade förslaget om ny hyreslag skall ta vid efter utgången av 1971 även på bristorterna, d. v. s. där hyresregleringen nu gäller. Att döma av de föreslagna ändringarna i hyresregleringslagen tycks detta vara fallet. På rela-

tivt kort sikt kommer alltså principen om marknadshyror och de hösten 1967 så hårt kritiserade reglerna för hyressättningen att tillämpas. Detta är illavarslande. Samma omdöme måste ges i fråga om möjligheterna till dispens från hyresregleringslagen enligt det nu framlagda förslaget. Här är det sålunda fråga om bristorterna. Om en fastighet undergår »omfattande ombyggnad» kan en hyresnämnd enligt ett förslag om tillägg till hyresregleringslagens 26 § besluta att denna lag skall upphöra att gälla. I stället kommer den nya hyreslagen att tillämpas. Innebörden härav belyses på s. 59 i propositionen där det heter, att därmed uppnås »fördelen» att hyran inte kommer att bestämmas enbart på grundval av nedlagda kostnader utan att riktpunkt blir hyresläget i jämförliga lägenheter. Vem som kommer att dra nytta av denna »fördel» behöver inte särskilt kommenteras.

Vad som menas med »omfattande ombyggnad» har redan under gällande hyresregleringslag fått en rätt vidsträckt tolkning. I propositionen illustreras begreppet med exempel såsom att ett omodernt hus förses med centralvärme och varmvatten eller när i ett hus som har dessa bekvämligheter badrum installeras och köket moderniseras. I propositionen föreslås vidare att sådant *underhåll* som medför att en lägenhets *värde* förbättras skall kunna föranleda parterna att fritt träffa avtal om höjd hyra utan att frågan underställs hyresnämndens behandling och avgörande. Hittills har begreppet *underhåll* av en lägenhet icke godkänts som skäl till krav om hyreshöjning. Detta skall nu kunna bli möjligt.

Men det räcker inte med att en enskild lägenhets värde höjes genom sådant underhåll... »såsom t. ex. mera genomgripande målning, tapetsering och andra liknande reparationer» (s. 61 i prop.). Till förhindrande av kapitalförstöring bör, heter det vidare, även arbeten exempelvis avseende fastighetens tak, fasader, rörsystem, grundförhållanden etc. få föranleda hyreshöjningar, fastän de inte påverkar de enskilda lägenheternas värde (s. 62 i prop.). Verkningarna av ett genomförande av förslagen på denna punkt blir uppenbart att hyresvärdarna kommer att begära höjd hyra för praktiskt taget *varje* slag av underhåll och reparation av lägenheterna. Utformningen av förslagen och synpunkterna i propositionen ger uppenbarligen fritt fram för hyreshöjningar.

Hyresgästföreningen i Storstockholm antog vid årsmöte den 20 april 1968 ett uttalande, där det bl. a. heter: »Det måste också resas starka betänkligheter mot att hyresvärdar på hyresreglerade orter skall ha rätt att överenskomma med sina hyresgäster om ersättning vid sidan av bashyran för standardförbättringar och reparationer. Riskerna för missbruk är uppenbara.»

Tidningen »Vår Bostad», organ för Hyresgästernas riksförbund, ger bl. a. följande omdöme om förslagen till ändrad hyresregleringslag: »Det blir sålunda inte mycket kvar av denna lag. Dess bibehållande förefaller närmast vara av illusorisk karaktär.» Slutsatsen bör vara given. Om inte den

nya hyreslagen främst i fråga om reglerna för hyressättningen ges en annan och tillfredsställande utformning får en förlängning av hyresregleringslagen ett reellt värde endast om de i propositionen föreslagna uppluckringarna av lagen avslås av riksdagen.

Ett bättre alternativ

I återopade motionspar, nr I: 882 och II: 1092, understrykes starkt principen om att samhället måste utöva priskontroll på bostads- och hyresmarknaden och även söka påverka hyresnivån. Den aktuella utformningen av hyreslagstiftningen måste sikta till att *stoppa* — inte till att *främja* — hyresstegringar.

I det av vänsterpartiet kommunisternas riksdagsgrupp vid höstriksdagen 1967 ställda förslaget till regler för hyressättningen förutsattes att hyresmarknadens partorganisationer skulle komma att avtala om hyresvillkor. Detta sker mellan hyresgäströrelsen och de allmännyttiga bostadsföretagen och borde kunna vara en hållbar utgångspunkt även i fråga om de privatägda hyreshusen. I den mån sådan överenskommelse inte träffats skulle den hyra bli gällande som fastställes av hyresnämnd. Med ett samtida angivande av riktningsgivande regler för hyressättningen borde snart nog antalet fastigheter som berördes av överenskommelse mellan hyresmarknadens partorganisationer kunna bli betydande och trycket på hyresnämnderna minska. Förslaget förutsatte att ort med ett mindre antal invånare inte skulle behöva beröras av detta stadgande.

I det återopade förslaget angavs följande komponenter för hyressättning: »Hyresnämnd har att vid fastställande av hyra utgå från fastighetens drifts- och självkostnader samt att hyran med hänsyn till standard och bostadsmiljö ej får överstiga hyresnivån för jämförliga lägenheter eller eljest ej är obillig.»

Reglerna ger en fastare grundval för att kunna garantera skäliga hyror. En annan viktig fråga är att förslaget till hyreslag även bör omöjliggöra att besittningsskyddet skall kunna avtalas bort.

Förfarande vid hyrestvister

Betingat av förslagen i propositionen om förlängning av hyresregleringslagen m. m. föreslås att de lokala hyresnämnderna skall bestå under en övergångstid samt att även statens hyresråd består som besvärsinstans i fråga om ärenden enligt hyresregleringslagen. Meningen är att statliga regionala hyresnämnder sedan skall överta de nuvarande kommunala nämndernas arbetsuppgifter.

Det framgår av det anförda att vi i denna motion anlägger en annan syn på denna fråga. I likhet med vad som anfördes i tidigare återopade motioner

vid 1967 års höstriksdag upprepar vi förslaget om att de lokala hyresnämnderna skall bibehållas. Därav följer även att statens hyresråd skall bestå som besvärinstans och den slutligt avgörande instansen för hela landet. Bedömandet av hyresmål blir därmed mera enhetligt för landet som helhet. Vad angår de lokala hyresnämnderna utgör deras erfarenheter och större lokala kännedom en stor och värdefull tillgång. Det finns ingen anledning att sätta i fråga deras kompetens för bedömning av hyresärenden.

Sammanfattning

I dagens läge har kostnadsproblemen på bostadsbyggandets område trätt i förgrunden. Tillfälle ges att i annat sammanhang återkomma till dessa problem. Men hur svårartade dessa än ter sig finns ingen anledning att nu fästa mindre avseende vid frågan om att stoppa prisstegringarna på hyresområdet när det gäller det mer eller mindre äldre fastighetsbeståndet. Riktninggivande för samhället måste vara att slå vakt om det sociala innehållet i denna del av hyres- och bostadspolitiken.

En stark opinion från bredaste kretsar av hyresgäster tvang regeringen att återta den framlagda propositionen nr 141 vid 1967 års höstriksdag. Det nu föreliggande förslaget har på enskilda punkter beaktat kraven från denna opinion. Det framgår emellertid av det anförda att även den nu framlagda propositionen på väsentliga punkter är *helt otillfredsställande*. En ny hyreslag är inget provisorium. En sådan lag måste även på längre sikt få en tillfredsställande utformning. Den måste få det också ur synpunkten att den — på sätt som påpekats i denna motion — redan nu kan bli tillämpad på bostadsområdena. Därför anser vi att hyresregleringslagens förlängning *inte* bör förknippas med sådana ändringar, som enligt den citerade hyresgästtidningen gör den illusorisk. De föreslagna ändringarna av denna lag bör sålunda enligt vår mening till avgörande delar, främst beträffande 3, 4 och 26 §§, avslås av riksdagen.

Med stöd av det anförda hemställer vi därför,

att riksdagen i anledning av proposition nr 91 år 1968 måtte besluta

att antaga de i bilaga 1 till denna motion föreslagna ändringarna i förslag till Lag angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom;

att med de i bilaga 2 till denna motion föreslagna ändringarna bifalla förslaget om förlängning av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

att avslå under punkt 6 i proposition nr 91 år 1968 framfallet »Förslag till Lag om hyresnämnder»; samt

att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en översyn

av »Lagen om nyttjanderätt till fast egendom», 3 kap., angående hyresnämnder i enlighet med vad i denna motion anförts och till 1968 års höstriksdag framlägga förslag till lag om hyresnämnder.

Stockholm den 23 april 1968

Erik Karlsson (vpk)

i Huddinge

C. H. Hermansson (vpk) Gustav Lorentzon (vpk) Gunvor Ryding (vpk)

Eivor Marklund (vpk) Sven Hector (vpk) Axel Jansson (vpk)

Förslag

till ändrad lydelse av Lag angående ändring i vissa delar av lagen av den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

(*Propositionen*)

(*Föreslagen lydelse*)

§ 45

Bestämmelserna i 46—53 §§ ...
 ...
 annat ej följer av 47 §.
 Har hyresvärden och ...
 ...
 endast om han godtagit den.

Lika med propositionen.

Har hyresvärden och hyresgästen, sedan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, i särskilt upprättad handling överenskommit att hyresrätten icke skall vara för-enad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande endast om den godkänts av hyresnämnden.

§ 48

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Fordrad hyra är att anse som oskäligen, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av ...
 ... i första och andra styckena.

*Föreligger icke i fall av förändring av hyresavtal överenskommelse mellan hyresmarknadens partorganisationer gäller den hyra som fastställes av hyresnämnd i orten såvitt angår ort med över 10 000 innevånare eller mindre ort där Konungen så bestämmer. Hyresnämnd har att vid fastställande av hyra utgå från fastighetens drifts- och självkostnader samt att hyran med hänsyn till standard och bostadsmiljö ej får överstiga hyresnivån för jämförbara lägenheter eller eljest ej är obilliga. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla om det ej strider mot god sed i hyresförhållandet. Hyres-tiden ...
 ... och andra styckena ...*

§ 69

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Konungen äger ...
 ...
 ... verksamhetsområde för hyresnämnd.

I varje primärkommun eller kommunblock, varom Konungen äger att förordna, skall finnas en hyresnämnd.

(Propositionen)

(Föreslagen lydelse)

§ 70

Hyresnämnd har till uppgift
... i särskild lag.

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågan enligt 48, 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i lag.

§ 71

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 40, 49 eller 55 §§, äger parten ... får ej klandras.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i hyrestvist äger parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

§ 72

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer ... av domstol som nyss nämnts.

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal, skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av Statens hyresråd. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av Statens hyresråd som nyss nämnts.

§ 73

Talan får ej föras mot underrätts dom ... fastställelse av hyresvillkor.

Part, som ej godtar hyresnämnds dom i hyrestvist, äger att klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöll del av beslutet hos Statens hyresråd.

§ 74

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall ... 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvist som avses i detta kapitel skall vardera parten svara för sina kostnader.

Förslag

till ändrad lydelse av förslag till Lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. och om fortsatt giltighet av lagen. Ingressen, lika med propositionen.

(Nuvarande lydelse)

(Motionärernas förslag)

3 §

Hyresvärden må ...
...
betingade den 1 januari 1942.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna bashyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom bashyra anses det hyresbelopp, som enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968.

(Lika med propositionen)

Var lägenheten då ej uthyrd ...
...
...och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.

(Lika med lagens nuvarande lydelse med undantag av att förekommande årtal »den 1 januari 1942» ersätts med »den 31 december 1968».)

4 §

Utöver grundhyran må hyresvärden ...
...tillämpas vid prövning som i andra stycket sägs.

(Lika med lagens nuvarande lydelse med undantag för att ordet »grundhyra» ersätts med »bashyra».)

5 §—6 §, lika med propositionen.

7 §

Har hyresvärd ...
...
villkor i övrigt, som finnas skäligen.
Framställning som i första stycket ...
...lämnat hyresgästen sådant meddelande.

(Lika med lagens nuvarande lydelse.)

Föreligger tvist om fortsatt förhyrning ...

...
nyss angivna tiden.

(Lika med propositionen)

§§ 8—13—17—18—20, lika med lagens nuvarande lydelse.

26 §

(Lika med *propositionens* förslag, dock att kursiverat stycke under punkt 5, som börjar med orden »Har hus eller del av hus ... på grund av arbetet slutligen avgjorts *utgår.*)