

## Nr 523

Av herr Gustafsson i Skellefteå m. fl., *angående besittningsskyddet för hyresgäst, m. m.*

Regeringens återtagande i december 1967 av sin proposition 1967:141 angående ny hyreslagstiftning var från bostads- och hyrespolitisk synpunkt beklagligt. Hyresregleringslagen, som fyllt en viktig uppgift i den brist-situation som varit rådande på bostadsmarknaden under efterkrigstiden, har medfört vissa ogynnsamma verkningar. Den har medverkat till att betydande hyresskillnader i dag råder mellan likvärdiga lägenheter i hus av olika årgångar och med olika finansieringsformer. Relationerna mellan hyrorna i olika fastigheter grundar sig inte på konsumenternas värderingar av de olika lägenheternas inbördes attraktivitet. Hyressplittring och frånvaron av en friare hyresmarknad har lett till trögrörlighet på bostadsmarknaden, en irrationell och föga socialt motiverad bostadsfördelning samt rivning av ännu icke saneringsmogen bebyggelse. Hyresregleringens successiva avveckling under socialt betryggande former är därför en angelägen reform på vägen mot en mera balanserad bostadsmarknad. Genom regeringens åtgärd att återta hyreslagspropositionen har denna viktiga reform skjutits på framtiden.

För hyresgästerna innebär regeringens handlingssätt en stor förlust. De särskilda skyddsanordningar — bl. a. direkt besittningsskydd och lagfäst bytesrätt — som den föreslagna hyreslagen innefattade och som skulle ha inneburit ökad trygghet i boendet får hyresgästerna ännu en tid vänta på. Den tilltänkta hyreslagens mera tvingande bestämmelser om reparationer och underhåll hade också inneburit fördelar för de boende.

Folkpartiet och centerpartiet har gemensamt uttalat sig för att hyresregleringen successivt avvecklas och att därvid ett lämpligt utformat besittningsskydd för hyresgästerna införs. Redan 1966 framfördes önskemål om att frågan om övergångstidens längd vid en avveckling skulle upptagas till behandling på parlamentarisk bas för att trygga enighet därom.

Före regeringens återtagande av hyreslagspropositionen rådde principiell enighet bland partierna i riksdagen om hyresregleringens avskaffande kombinerat med vissa spärregler vid hyressättningen samt direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst. Med denna principiella enighet i stort borde ett riksdagsbeslut om en ny social hyreslag ha kunnat fattas. Från mittenpartiernas sida föreslogs i motion II: 1103, vari propositionen välkomnades, vissa detaljjusteringar, bl. a. beträffande övergångstidens längd i

bristorterna, utan att därmed drogs upp någon principiell motsättning till regeringen i själva sakfrågan. I utskottsbehandlingen visades från vår sida en stark kompromissvillighet rörande dessa detaljjusteringar. Vi vill framhålla att regeringen innan tillbakadragandet skedde aldrig hade förklarat att den proposition som skulle föreläggas riksdagen var att betrakta som en på förhand gjord samförståndslösning som inte kunde få ändras. Tvärtom betonade inrikesministern under vårriksdagen 1967 att regeringen avsåg att göra vissa ändringar i utredningens förslag och presentera detta inför riksdagen som sitt förslag. I remissdebatten 20/1 1967 uttryckte inrikesministern detta på följande sätt: »Sedan kan vi (d. v. s. efter bearbetning av förslaget i kanslihuset), på det sätt som tillkommer en regering, ta ansvaret för att lägga fram ett program som i parlamentarisk ordning får diskuteras i syfte att uppnå en samförståndslösning» (AK 1967, 20/1). Vi vill därför med skärpa tillbakavisa anklagelserna att våra detaljförslag skulle ha inneburit ett skäl för regeringen att återta propositionen. Andra motiv måste ha legat bakom regeringens beslut. Om regeringen verkligen önskat ett samlat och enigt riksdagsbeslut i hyreslagsfrågan fanns utomordentliga möjligheter att uppnå enighet vid riksdagsbehandlingen.

Regeringen har deklarerat att hyresregleringens avskaffande förutsätter enighet mellan parter och partier. Vi anser att enighet i princip men inte i alla detaljer måste föreligga. En sådan enighet i stort förelåg hösten 1967, men på grund av regeringens vacklan fick den inte utmynna i ett riksdagsbeslut. För närvarande finns av allt att döma inte den principiella enighet som enligt vår mening är en förutsättning för att hyresregleringen skall avskaffas. Det är därför inte möjligt att föreslå riksdagen att besluta i enlighet med de förslag som framfördes i den återtagna propositionen. Detta betyder emellertid inte att regering och riksdag bör vara överksamma i denna fråga. En ny hyreslag bör enligt vår mening kunna genomföras med vissa spärrar för att skydda hyresgästerna. Sedan bör den regionala avvecklingen av hyresregleringen återupptagas i väntan på att parterna enas om hyresregleringens avveckling i hela landet.

### *Besittningsskydd*

Gällande besittningsskyddslag är endast provisorisk. Lagen är tillämplig på hyresförhållanden för vilka hyresregleringslagens förlägningsregler inte gäller. Denna provisoriska lag får alltså ett allt vidare tillämpningsområde allteftersom hyresregleringen avvecklas. Vi förordar en permanent lagstiftning om direkt besittningsskydd för bostads- och lokalhyresgäst, att tillämpas i orter där hyresregleringen avvecklats. Lagstiftningen bör i princip utformas på det sätt som föreslogs beträffande besittningsskydd i regeringspropositionen nr 141, men med tillägget att direkt besittningsskydd skall gälla även för lokaler.

### *Reparationsskyldighet*

I hyreslagspropositionen föreslogs skärpta regler i fråga om hyresvärdens skyldighet att reparera och underhålla lägenhet. Bl. a. förordades att bestämmelserna om hyresvärdens underhållsplikt under hyrestiden tillföres regler som direkt tar sikte på det löpande underhållet av lägenheter som hyrts för att användas som bostad. I propositionen får man intrycket att regeringen tänkt sig att dessa skärpta regler endast kunde genomföras om hyresregleringen slopades och avtalsfrihet beträffande hyressättningen infördes. Enligt vår uppfattning bör en bestämmelse om skärpta regler angående hyresvärdens skyldighet att reparera införas i den nya hyreslagen. Den bör under alla förhållanden gälla där hyresregleringen är avvecklad.

Däremot kan det förefalla tveksamt om den skall gälla även på orter där hyresregleringen inte är avskaffad. I propositionen utgick man som tidigare påpekats från att hyresregleringens avveckling var en förutsättning för skärpningen av reparationsskyldigheten. Man framhöll bl. a. följande:

Avvecklingen av hyresregleringen och övergången till ett nytt hyressättningssystem kan leda till hyreshöjningar i en del fastigheter särskilt i det äldre fastighetsbeståndet. Det är självfallet ett starkt berättigat önskemål, att de ökade intäkterna används för reparationer i sådana fall där fastighetsunderhållet är eftersatt.

För att möjliggöra att den nya bestämmelsen tillämpas även på orter där hyresregleringen är kvar, kan emellertid en viss uppmjukning av hyresregleringslagen övervägas, innebärande att hyresvärd efter en genomförd grundligare reparation skall ha rätt att få hyran prövad av hyresnämnd. Detta betyder inte att rätt till hyreshöjning automatiskt skall inträda efter en reparation. I vissa fall kan hyran redan tidigare ha varit tillräckligt hög för att möjliggöra en god reparationsstandard. Men det bör ges möjlighet att få hyran justerad uppåt om hyresnämnden finner detta motiverat. En sådan bestämmelse är fördelaktigare för hyresgästerna än nuvarande praxis, som ibland lockar hyresvärdarna att göra av hyresgästen icke önskade grundförbättringar för att få rätt att höja hyran.

### *Rätt till prövning av förstagångshyran*

Proposition 1967: 141 innehöll också hyreslagstiftningskommitténs förslag om rätt för hyresgäst att få förstagångshyran prövad av hyresnämnd. En sådan bestämmelse bör få stor betydelse för hyresgästerna, om hyresregleringen avvecklas på orter där det alltjämt råder bostadsbrist. Den över efterfrågan på bostäder som finns på sådana orter kommer om hyresregleringen avvecklas att söka sig till de ledigblivna lägenheterna, där det inte finns någon hyresgäst med besittningsskydd. Hyresvärderna kan då ta ut så hög hyra han kan få eftersom den i besittningsskyddslagen inbyggda hyrespärren inte fungerar. Priserna på »svarta börsen» visar vad människor i

en nödsituation kan vara tvingade betala för att få bostad. Det kan komma att ges exempel på verkliga chockhyror. En bestämmelse bör därför enligt vår mening införas som medger rätt till prövning av den avtalade hyran och möjlighet till nedsättning om den är oskäligen. Denna bestämmelse skall tillämpas när hyresregleringen avvecklas på orter där bostadsbrist alltså råder.

Mot bakgrund av det förbättrade skyddet för hyresgästerna i orter där hyresregleringen är borttagen, som den lagstiftning vi förordat innebär, anser vi att den regionala avvecklingen av hyresregleringen bör återupptas. Eftersom de förslag vi här framfört stärker hyresgästens ställning anser vi det motiverat med en snabbare regional avveckling av hyresregleringen än hittills.

Med stöd av ovanstående hemställer vi,

att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t begära

1) att förslag om ny hyreslag, innehållande de skydd för hyresgästerna som behandlats i motionens motivering, utan dröjsmål förelägges riksdagen;

2) att den avbrutna regionala avvecklingen av hyresregleringen återupptages sedan den nya hyreslagen trätt i kraft;

3) att frågan om ändring av lagen om hyresreglering, innehållande viss rätt för hyresvärd att efter företagen grundlig reparation få hyran prövad av hyresnämnd, blir föremål för Kungl. Maj:ts prövning.

Stockholm den 25 januari 1968

*Henning Gustafsson (fp)*

i Skellefteå

*Jan-Ivan Nilsson (cp)*

*Nils G. Hansson (cp)*

*Sven Wedén (fp)*

i Skegrie

*Cecilia Nettelbrandt (fp) Ingemar Mundebo (fp) Johannes Antonsson (cp)*

---