

## **Nr 101.**

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; given Stockholms slott den 18 februari 1944.*

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

**GUSTAF.**

*Thorwald Bergquist.*

**F ö r s l a g**

till

**L a g**

**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.<sup>1</sup>, vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 112) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1944 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1944, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1944 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se SFS 1943: 112.

**F ö r s l a g**

till

**L a g**

**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.<sup>1</sup>, vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 113) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse, se SFS 1943: 113.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 28 januari 1944.*

**Närvarande:**

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, QUENSEL, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF, RUBBESTAD.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Bergquist, fråga om *fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Föredraganden anför härvid följande.

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Såsom ett komplement härtill har i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. genomförts reglering av lägenhetsförvärv, som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äga tillämpning i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal vid 1942 års ingång uppgick till minst 2 000, samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i åtskilliga mindre orter. Regleringsåtgärderna handhavas närmast av kommunala hyresnämnder. Dessas beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hithörande frågor.

De båda nu nämnda lagarna gällde ursprungligen till och med den 30 september 1943 och erhöilo fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944 genom lagar den 26 mars 1943 (nr 112 och 113). Därvid genomfördes vissa ändringar i fråga om regleringsåtgärdernas närmare utformning. Ändringarna trädde i kraft den 1 april 1943 jämlikt kungörelse den 26 mars samma år (nr 114).

Den nu angivna lagstiftningen har föranletts av den minskning i byggnadsproduktionen, som uppkommit genom krisförhållandena och som medfört brist på lägenheter och fara för hyresstegringar. I 326 orter, för vilka statistiska uppgifter om bostadsproduktionen föreligga, tillkommo i genomsnitt

om året under tioårsperioden 1933—1942 tillhoppa 23 337 nya bostadslägenheter. År 1939, då byggnadsverksamheten nådde sin höjdpunkt, uppgick antalet till 40 787. Till följd av krisförhållandena sjönk sedan produktionen till 18 578 lägenheter år 1940 och 11 634 år 1941. En betydande återhämtning inträffade därefter under år 1942, då antalet nytillkomna lägenheter utgjorde 20 046. För år 1943 är statistiken i sin helhet ännu ej färdigställd.

Den statistik över bostadsproduktionen under år 1943, som för närvarande finnes tillgänglig, omfattar årets tre första kvartal och avser huvudsakligen större och medelstora städer. Enligt denna statistik tillkommo under de tre första kvartalen år 1943 i 33 städer med över 10 000 invånare tillhoppa 15 398 lägenheter. Under motsvarande kvartal åren 1939—1942 tillkommo i samma städer respektive 20 884, 10 610, 5 631 och 8 180 lägenheter. För de 14 största städerna — där invånarantalet översteg 30 000 — uppgick antalet redovisade nya lägenheter under de tre första kvartalen åren 1939—1943 till respektive 17 981, 9 329, 4 732, 6 319 och 12 741. Vid bedömning av bostadsproduktionens omfattning år 1943 i jämförelse med tidigare år bör emellertid beaktas, att det förelegat en ovanligt stor eftersläpning i redovisningen av fullbordade lägenheter. Med hänsyn härtill skulle för de 33 först berörda städerna bostadsproduktionens ökning från 1942 till 1943 kunna uppskattas till cirka 40 % och minskningen från 1939 till 1943 till cirka 30 %.

Statistiken över beviljade byggnadslov, som närmast belyser omfattningen av byggnadsföretagarnas planer, visar ett något större antal lägenheter i byggnadsföretag, som beviljats under tiden den 1 januari—den 30 september 1943, än i företag, som beviljats under motsvarande tid år 1942. Likaså giva byggnadsnämndernas uppgifter om pågående byggen vid handen, att bostadsproduktionen i städer med över 30 000 invånare haft större omfattning år 1943 än närmast föregående år.

Av den nu lämnade redogörelsen framgår, att en påtaglig stegring av bostadsproduktionen inträtt efter år 1941. Dock ligger denna produktion fortfarande på en lägre nivå än omedelbart före krigsutbrottet. Resultatet av byggnadsverksamheten under de båda senaste åren måste också ses mot bakgrunden av den utomordentligt låga produktionen åren 1940 och 1941. För närvarande utgör bristen på vissa slag av byggnadsmaterial ett hinder mot erforderlig ökning av byggnadsverksamheten.

*Hyresrådet* har i skrivelse till Kungl. Maj:t den 20 december 1943 föreslagit, att lagen om hyresreglering m. m. och lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. måtte med oförändrad lydelse erhålla förlängd giltighet till och med den 30 september 1946.

Beträffande detta förslag har hyresrådet i sin skrivelse närmare anfört följande.

I fråga om den av krigsförhållandena framkallade bostadsbristen kan någon förbättring ännu icke skönjas, varför samma skäl för en reglering av hyresmarknaden föreligga nu som vid lagstiftningens genomförande. Den omständigheten, att hyresnämnderna på några håll funnit ytterligare åtgärder påkallade beträffande ett specialområde av regleringen, nämligen de möb-

lerade rummen, synes snarare tyda på en skärpning av läget, i varje fall av bostadsbristens återverkningar på detta speciella område. Hyresrådet vill därför föreslå, att hyresregleringslagstiftningen förlänges ytterligare.

I detta sammanhang vill hyresrådet ifrågasätta, om icke lagstiftningen bör föreslås förlängd med två år från den 1 oktober 1944. Även om det är vanligt på hyresmarknaden, att kontrakten formellt göras ettåriga, sker planläggningen av bostads- och hyresförhållanden i regel på längre sikt, och det skulle för såväl de avtalslutande parterna som hyresregleringsorganen vara en fördel, om man åtminstone två år framåt kunde överblicka, i vad mån marknaden kommer att vara reglerad. Å andra sidan kan det enligt hyresrådets mening icke betvivlas, att bostadsbristen och därmed behovet av en hyresreglering kommer att bestå i huvudsak oförändrad i ytterligare minst två år. Läget på bostadsmarknaden karakteriseras för närvarande framför allt därav, att under det att byggnadsverksamheten under krigsåren varit avsevärt mindre omfattande än under de sista fredsåren, det genom familjebildning nytillkommande bostadsbehovet alltjämt är stort. Man måste därför räkna med ett mycket stort uppsamlat, otillfredsställt bostadsbehov, som efter krigsåren kommer att på en gång göra sig gällande och som det kommer att ta lång tid att tillgodose, även om bostadsproduktionen betydligt utvidgas. Det säger sig självt, att byggnadsverksamheten icke med ens kan två- eller tredubblas, utan övergångstiden blir tämligen lång. Det är därför icke anledning antaga, att bostadsbristen blir i huvudsak hävd förrän ett par år förflutit från det avspärrningen upphört och bostadsproduktionen åter börjat utvidgas.

Hyresrådet har icke funnit skäl föreslå någon ändring i de båda lagarna i samband med deras förlängning.

I överensstämmelse med vad som skedde, då lagen om hyresreglering föregående gång förlängdes, bör meddelas en övergångsbestämmelse av innebörd, att en särskild fatalietid stadgas för att påkalla hyresnämnds prövning av sådana uppsägningar till den 1 oktober 1944 eller senare dag, som företagits innan föreskriften om lagens förlängning utfärdas. Bestämmelsen synes lämpligen kunna få det innehållet, att om hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 mars (april) 1944 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1944, framställning som i 7 § sägs må göras senast den 14 mars (april) 1944 eller, om hyresvärden icke före förstnämnda dag tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande. Om icke författningen om lagens förlängning hinner utfärdas i god tid före den 1 mars 1944, böra väljas tidpunkterna den 1 och den 14 april eller, om av någon anledning frågans behandling skulle draga ut på tiden, ännu senare tidpunkter.

*Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet* ha avgivit reservation mot hyresrådets beslut att framställa sitt förut återgivna förslag till Kungl. Maj:t. De ha därvid gjort följande uttalande.

Visserligen kunna icke förhållandena på hyresmarknaden ännu sägas ha undergått sådan förändring, att man kan ifrågasätta hyresregleringens upphörande vid utgången av giltighetstiden för den nu gällande lagen. Man bör emellertid, såsom jämväl framhölls bland annat av socialstyrelsen vid lagstiftningens tillkomst, sikta på att lagen bör avvecklas så fort som möjligt. Bäst överensstämmande med en dylik strävan är uppenbarligen att icke förlänga lagen på mer än ett år. Beaktas bör också att behov kan uppkomma att vidtaga ändringar i lagen. En förlängning på mer än ett år kan skapa onödiga svårigheter för genomförande av dylika.

Vi anse sålunda, att hyresrådet bort förordna en förlängning på allenast ett år.

Vad beträffar frågan om ändringar i lagen, så vilja vi rörande innehållet i 3 § andra stycket framhålla, att praxis allt tydligare givit vid handen, att nämnda lagrum icke lämnar utrymme för skäligen justeringar av den hyra som gällde den 1 januari 1942. Orsaken är att finna i tolkningen av uttrycket »avsevärt», som lett till att även om grundhyran klart och tydligt understiger hyran för jämförliga lägenheter, så anses detta icke i och för sig innebära rätt för hyresvärden att få hyran höjd till nivån för sådana lägenheter. Det oskäligen häri framstår så mycket tydligare med hänsyn till att hyresvärdarna icke enligt 5 § i lagen kommit i åtnjutande av något generellt medgivande till hyreshöjning på grund av inträffad stegring i kostnaderna för fastighetsförvaltning. I själva verket infördes kravet på att skillnaden mellan grundhyran och hyran för jämförliga lägenheter skulle vara »avsevärd» med tanke på att smärre skiljaktigheter skulle bli kompenserade genom den s. k. generella hyreshöjningen. Särskilt orimligt ter det sig att en utjämning av smärre hyresdifferenser inom en och samma fastighet icke skall få äga rum ens där fråga är om uthyrande till ny hyresgäst.

På grund av vad sålunda anförts anse vi att hyresrådet i samband med förslaget om lagens förlängning bort förordna en uppmjukning av kravet på att skillnaden mellan grundhyran och hyran för jämförliga lägenheter skall vara »avsevärd».

Över hyresrådets skrivelse ha efter remiss avgivits yttranden av *socialstyrelsen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *hyresgästernas riksförbund*.

I dessa yttranden har icke någon erinran gjorts mot en förlängning av ifrågavarande lagar.

Beträffande hyresrådets förslag, att förlängningen skulle omfatta två år, har *socialstyrelsen* hänvisat till de statistiska uppgifter om bostadsproduktionen, vilka inledningsvis återgivits. Dessa uppgifter gäve enligt styrelsens mening vid handen, att det icke kunde antagas, att bostadsbyggnadsverksamheten under de närmaste två åren skulle kunna nå en sådan omfattning, att hyresregleringen skulle kunna avvecklas utan olägenhet. Bärande skäl finge därmed anses föreligga för en förlängning av hyresregleringslagstiftningens giltighetstid med två år i enlighet med det i skrivelsen framställda förslaget. En sådan förlängning av giltighetstiden skulle därutöver medföra den fördelen, att allmänheten erhöle visshet om lagstiftningens bestånd under dessa år. Med vad sålunda anförts hade styrelsen givetvis icke frångått sin förut uttalade uppfattning, att det vore önskvärt, att hyresregleringen avvecklades så snart som möjligt.

*Hyresgästförbundet* har uttalat sin oreserverade anslutning till hyresrådets förslag om förlängning av hyresregleringslagstiftningen till och med den 30 september 1946. Någon tvekan om att behovet av hyresreglerande åtgärder komme att kvarstå till minst denna tidpunkt kunde icke föreligga. Därför vore det enligt förbundets mening av praktiska skäl lämpligast att redan nu besluta om lagstiftningens förlängning på två år.

Däremot har *fastighetsägareförbundet* hemställt, att lagstiftningen icke måtte erhålla utsträckt giltighet för längre tid än till och med den 30 september 1945. Förbundet har därvid framhållit, att det syntes vara av största

vikt att statens ingripande på hyresmarknaden snarast möjligt avvecklades, sedan förutsättningar därför uppkommit. Då lagstiftningen måste verka tillbakahållande på bostadsproduktionen, borde det vara statsmakterna desto angelägnare, att den kunde bringas att upphöra med minsta möjliga tidsutdräkt. Att utsträcka en kristidsförfattnings giltighet under en så lång tid som här åsyftades, d. v. s. över två och ett halvt år, och därigenom försvåra genomförandet av ändringar, som betingades av tidsläget, syntes förbundet vara uppenbart oriktigt. Hyresrådet hade till stöd för sitt förslag framhållit, att det för såväl de avtals slutande parterna som hyresregleringsorganen skulle vara en fördel, om man åtminstone två år framåt kunde överblicka, i vad mån marknaden komme att vara reglerad. Då en förlängning på ett år från och med den 1 oktober 1944 i realiteten komme att innebära, att hyresmarknaden från och med nuvarande tidpunkt bleve reglerad i över ett och ett halvt år framåt, syntes detta hyresrådets önskemål vara fullt ut tillgodosett med en förlängning av lagen till och med den 30 september 1945. Vid förlängning av giltighetstiden för författningar av beredskapskaraktär eller eljest sammanhängande med kristidsförhållanden hade det hittills varit brukligt att begränsa förlängningen till i stort sett ett år eller högst ett och ett fjärdedels år i sänder. Förbundet kunde för sin del icke finna, vare sig att hyresrådet kunnat andraga eller att i övrigt skulle föreligga några så tungt vägande skäl, att ett avsteg från praxis i detta fall kunde anses motiverat.

*Socialstyrelsen* har yttrat, att styrelsen, i likhet med hyresrådet, icke funnit anledning att föreslå någon ändring av de ifrågakvarande två lagarnas innehåll.

De båda partsorganisationerna ha däremot framlagt vissa, sinsemellan olika, ändringsförslag. *Fastighetsägareförbundet* har sålunda hemställt, att 3 § andra stycket hyresregleringslagen måtte kompletteras med en bestämmelse av följande innebörd. Om hyresvärden på grund av särskilda av tillgången och efterfrågan på lägenheter oberoende omständigheter beviljat hyresnedsättning, skulle nämnden, såvida berörda omständigheter icke längre föreläge, på framställning av hyresvärden äga medgiva, att grundhyran finge höjas med ett belopp motsvarande hyresnedsättningen, dock att grundhyran därigenom icke finge sättas högre än hyran för jämförliga lägenheter.

Till detta förslag har fastighetsägareförbundet givit följande motivering.

Förbundet vill i likhet med reservanterna i hyresrådet understryka, att erfarenheten tydligt har visat, att nämnda lagrum icke lämnar utrymme för skäligena justeringar av den hyra, som gällde den 1 januari 1942. Orsaken härtill är att finna i en tolkning av uttrycket »avsevärt», som kommit att i alltför stor utsträckning binda hyresregleringsorganens rörelsefrihet och som lett till, att även om grundhyran icke oväsentligt understiger hyran för jämförliga lägenheter, detta icke i och för sig ansetts innebära rätt för hyresvärden att få hyran höjd till nivån för jämförliga lägenheter. Uttrycket »avsevärt» torde ha införts i lagen under förutsättning att procentuellt sett smärre skilljaktigheter skulle komma att bli kompenserade genom den s. k. generella hyreshöjningen, vilket emellertid hittills icke varit fallet genom att Kungl. Maj:t icke medgivit en dylik generell hyreshöjning.

Frågan om det berättigade i att grundhyran i vissa fall blir föremål för



justering har enligt förbundets mening icke blivit tillräckligt beaktad. Härvid åsyftas de fall, då grundhyran på grund av särskilda förhållanden (beviljade rabatter eller andra liknande hyresnedsättningar) kommit att ligga lägre än vad en i övrigt konsekvent och fullt skäligen hyressättning skulle hava motiverat. Det torde i huvudsak vara i tre fall, som beviljade rabatter eller liknande hyresnedsättningar böra upphöra att utgå, oberoende av deras relativa storlek.

Det första fallet föreligger när en hyresgäst, som på grund av ett längre hyresförhållande haft en lägre hyra, avflyttar från sin lägenhet. Det finns icke någon som helst saklig motivering för att i dylikt fall en nyinflyttad hyresgäst skall erhålla en lägre hyra än andra hyresgäster i fullt jämförliga lägenheter i samma eller angränsande fastigheter. Ett sådant förhållande kan tvärtom i vissa fall komma att väcka välgrundad förargelse.

Det andra fallet inträffar när en hyresgäst av t. ex. en butikslokal under de första åren av sin verksamhet i denna lokal — såsom icke sällan händer — erhåller en reducerad hyra. Sedan affärsrörelsen väl är inarbetad, föreligger det icke längre något skäl för att denne hyresgäst skall vara befriad från skyldigheten att erlägga full hyra. Ett fastläsande av den reducerade hyran kan i detta fall tvärtom innebära en förmån, som kan vara till förfång för andra butiks innehavare i samma bransch i omgivningen.

Ett tredje fall kan slutligen föreligga, när en mångårig hyresgäst på grund av tillfälliga ekonomiska svårigheter — t. ex. med anledning av krigsförhållandena — för vissa år erhållit nedsatt hyra, men dessa svårigheter sedermera övervunnits. Icke heller i sådant fall synes anledning förefinnas att tillmötesgåendet från hyresvärdens sida skall resultera i en bestående för låg hyra.

Då hyresnämnderna numera torde ha avverkat den balans, som uppkom genom ärendenas anhopning i samband med lagens införande, torde nämndernas arbetsbörda icke nu längre kunna åberopas som skäl mot ett avhjälpande av de åsyftade av lagens nuvarande formulering föranledda missförhållandena, vilka givetvis öka i betydelse och omfattning ju längre lagen är i kraft.

*Hyresgästförbundet* har förordat ändringar i hyresregleringslagen i tre särskilda hänseenden. Här om har förbundet i huvudsak yttrat följande.

1. Enligt 3 § hyresregleringslagen äger hyresnämnd i individuella fall höja grundhyran a) om hyran den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter; b) om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete; eller c) om annat skäl av därmed jämförlig betydelse föreligger. Nedsättning av grundhyran är däremot uttryckligen medgiven allenast i ett fall, motsvarande det under a) angivna, d. v. s. att lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter. Denna differens i fråga om förutsättningarna för förändring av grundhyran i enskilda fall kan enligt förbundets mening icke anses tillfredsställande. Förhållandet åskådliggöres bäst med ett exempel. Om en hyresvärd ändrar en lägenhets inredning, t. ex. genom att upptaga nya dörrar eller fönster, genom att installera viss bekvämlighet, som tidigare ej funnits o. s. v., kan hyresnämnden medgiva hyreshöjning om lägenhetens värde nämnvärt ökats genom ändringarna. Om däremot på grund av vissa omständigheter dörrar eller fönster måste igensättas i en lägenhet eller installationer till bekvämligheter, som tidigare funnits, måste avlägsnas, medgiver icke ordalagen i 3 § hyresnämnd att nedsätta grundhyran, även om lägenhetens hyresvärde avsevärt nedgått genom de vidtagna förändringarna. Visserligen kan hyresgästen i sistnämnda fall genom dom-

stols beslut erhålla nedsättning i den avtalade hyran, men dels är detta en omständlig procedur och dels blir domstolens beslut tillämpligt allenast beträffande det hyresavtal, som gällde då förändringarna vidtogos; beslutet utövar ingen inverkan på grundhyrans belopp och vid framtida hyresavtal angående lägenheten är hyresvärden oförhindrad att bortse från den domstolsvägen fastställda nedsättningen. Det finnes enligt förbundets förmenande ingen anledning att behandla nu nämnda fall på annat sätt än dem där en höjning av lägenhetens värde ägt rum genom ombyggnads- eller ändringsarbete. De böra med andra ord omfattas av hyresregleringslagstiftningen.

Understundom kan en lägenhets hyresvärde under löpande avtalstid nedgå av anledningar, som icke äro direkt hänförliga till själva lägenhetens beskaffenhet, t. ex. genom att i fastigheten inrymmts företag, som utövar en för grannarna störande verksamhet. Ej heller i dessa fall medgiver ordalagen i 3 § hyresregleringslagen nedsättning av grundhyran, ehuru så enligt förbundets mening borde vara fallet, därest det men i nyttjanderätten, som tillskyndas hyresgästen, är att anse såsom avsevärt.

2. Enligt 3 § hyresregleringslagen skall grundhyran för lägenhet, som färdigställdt senare än den 1 januari 1942, fastställas till det belopp, som med hänsyn till fastighetens byggnadskostnader och övriga omständigheter finnes skäligt. I dessa ärenden skall prövningen företagas efter ansökan av hyresvärden.

Om nybyggd fastighet helt eller delvis är uthyrd, kallas hyresgäst till nämndens sammanträde. Besvär över nämndens beslut kan anföras av såväl hyresvärd som dylik hyresgäst. Även om hyresrådet finner, att grundhyrorna bestämts till för höga belopp, kan rådet ändock icke nedsätta grundhyran för annan lägenhet än den som förhyres av klagande hyresgäst. Detta är uppenbart otillfredsställande, då ju en nybyggd fastighet vid hyressättningen bör betraktas som en enhet. Möjligen kan rättelse å dylika missförhållanden vinnas genom en utsträckt tillämpning av 22 § hyresregleringslagen, men det synes förbundet lämpligare att hyresrådet tillerkännes befogenhet att i dylika fall vidtaga ändringar i grundhyrorna för samtliga lägenheter i fastigheten.

3. Frågan om reglering av hyrorna för möblerade rum torde komma att underställas Kungl. Maj:ts prövning i anledning av väckt fråga om uppgiftsskyldighet för rumsuthyrare. Innehållet i 6 § hyresregleringslagen synes emellertid förbundet icke giva hyresregleringsorganen erforderlig möjlighet att ingripa i sådana fall, som kommit till deras kännedom, i det att härför fordras, att lägenheten »är uthyrd». Hyreskontrollen skulle kunna ske på ett tidigare stadium och härigenom bliva effektivare, därest hyresnämnd härjämte ägde fastställa ny, lägre grundhyra för den möblerade lägenhet, som utbjödes till uthyrning mot en hyra, som vore avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranledde.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 12 januari 1944 ha *landsorganisationen i Sverige, folkets husföreningarnas riksorganisation och ordenshusens riksförening* hemställt om sådana ändringar i hyresregleringslagen, att förening eller organisation, som hade till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla allmänheten samlingslokaler, bereddes möjlighet att uppsäga hyresgäst, som förhyrde lokal för biografändamål, under förutsättning att avsikten med uppsägningen vore, att föreningen eller organisationen själv i fortsättningen skulle tillgodogöra sig inkomsten av biografvärelsen för att därigenom bättre kunna fylla sitt samhällseliga syfte.

Som motiv för denna hemställan har i skrivelsen anförts huvudsakligen följande.

I vårt land finnas ett stort antal fastigheter ägda av Folkets husföreningar, nykterhetsorganisationer och de senares fastighetsföreningar samt av bygdegårdsföreningar. Dessa fastigheter, vilkas antal torde överstiga 2 500, äro givetvis i första hand tillkomna för att tjäna som samlingslokaler för vederbörande organisationers medlemmar, men ha på grund av den stora bristen på samlingslokaler i landet alltid fått tjäna jämväl som lokaler för en mängd andra organisationer och sammanslutningar. Lokalerna intaga sålunda i regel en central plats uti respektive orts kulturella och politiska liv samt hava de jämväl ur annan synpunkt en stor uppgift att fylla t. ex. genom att därstädes vanligen anordnas i orten förekommande teater- och biograf föreställningar samt festligheter av olika slag. Lokalernas stora betydelse i olika avseenden för samhällslivet såväl i städerna som på landsbygden har vunnit beaktande hos statsmakterna och vilja vi i detta hänseende återropa »Betänkande med utredning och förslag rörande tillgodoseendet av behovet av allmänna samlingslokaler» (Statens offentl. utredn. 1939: 30).

De inkomster, som ägarna av ovan nämnda lokaler kunna förskaffa sig genom medlemsavgifter, egna tillställningar samt uthyrning av lokalerna för kulturella, politiska och andra ändamål, förslå i allmänhet icke till täckande av dess utgifter. På grund härav ha föreningarna i stor utsträckning nödgats avtala med biografägare om uthyrning av lokalerna en eller flera gånger per vecka under biografsäsongen till biograf föreställningar.

Under de senaste åren ha emellertid ökade anspråk — i mycket stor utsträckning från samhällets sida — ställts på föreningarnas verksamhet samt kostnaderna för densamma genom tidsförhållandena väsentligt stegrats. Härtill kommer att föreningarnas fastigheter i många fall äro 40—60 år gamla och nu i stort behov av reparation och modernisering, för att kunna fylla tidens krav på ändamålsenliga och bekväma lokaler. Berörda omständigheter ha medfört, att föreningarna sett sig nödsakade att försöka öka sina inkomster och ha de då såsom den närmast till hands liggande möjligheten sökt att ernå ökat utbyte av sin uthyrning för biografändamål. I ett antal fall ha föreningarna härjämte planerat och jämväl vidtagit åtgärder för att driva biograf rörelsen i egen regi, varigenom en väsentlig förbättring i ekonomin kan påräknas. Genom sistnämnda förfarande vinnes även de fördelarna, att föreningarna genom sitt inflytande beträffande programvalet kunna bliva i tillfälle bättre utnyttja filmen i samhälleliga intressens tjänst, samt att de genom möjligheten att själva välja speldagar rationellare kunna disponera lokalerna i föreningslivets tjänst.

Att föreningarna icke tidigare själva drivit biograf rörelse torde till väsentlig grad vara beroende på det förhållandet att föreningarna av biografägarna bibragts den felaktiga uppfattningen, att föreningarna icke skulle ha möjlighet att erhålla film från filmbyråerna, om föreningarna själva skulle driva biograf rörelsen. Denna icke riktiga uppgift har även medfört, att många föreningar förmåtts att uthyra sina lokaler till företagare för uppenbart underpris.

Såväl försöken att höja hyran som att övertaga lokalerna har emellertid på de orter, där hyresregleringslagen äger tillämpning, visat sig vara resultatlösa. Vederbörande hyresgäster ha nämligen under återopande av bestämmelserna uti hyresregleringslagen hindrat föreningarna från att nå sitt berörda mål. En lagstiftning tillkommen i socialt syfte för att skydda en ekonomiskt svagare part mot en ekonomiskt starkare användes sålunda att klavbinda organisationerna uti deras samhällsgagneliga verksamhet. De företagare, som förhyra

föreningarnas lokaler, äro vanligen mycket ekonomiskt välsituerade och driva sin rörelse på ett stort antal platser, ofta på ett 20-tal och i vissa fall ända till 70 ställen. Föreningarna, som i ifrågavarande fall äro hyresvärdar, hava i regel en svag ekonomi. På åtskilliga håll är denna så ansträngd, att allvarliga risker föreligga att deras fastigheter genom åtgärder från inteckningshavares och andras sida kunna komma att frånhändas dem. Det har även i några fall förekommit, att föreningsfastigheter blivit försålda på exekutiv auktion. I många fall förekommer det, att föreningsmedlemmarna nödgas understödja föreningen genom årliga uttaxeringar i form av veckoinbetalningar för att därmed undvika, att orten genom föreningens upplösning skulle komma att ställas utan samlingslokal.

Även om det i viss utsträckning skulle föreligga möjlighet att erhålla godkännande av en hyreshöjning kan en sådan på grund av den restriktiva tendensen beträffande hyresökningar i allt fall icke fullständigt kompensera föreningarna. Det enda tänkbara alternativet är sålunda att föreningarna själva få övertaga biografirörelsen för att därigenom tillgodogöra sig en inkomst, som i det stora hela utgör resultatet av dessa fastigheters existens.

Vid andra lagutskottets behandling i mars 1943 av frågan om förlängning av giltigheten av 1942 års hyresregleringslag synes man icke hava varit främmande för faran av att lagen skulle kunna tänkas bliva använd för syften, som voro stridande mot den bakomliggande grundtanken. Utskottet anför sålunda (utl. nr 15 s. 20):

»Med avseende å tillämpningen av hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltighet av uppsägning vill utskottet ytterligare uttala följande. Särskilt inom mindre städer och samhällen finnes ofta en förening, vanligen benämnd Byggnadsföreningen Folkets hus eller dylikt, som har till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla erforderliga lokaler för föreningsammansträden, föredrag m. m. Stundom förekommer det, att ifrågavarande lokaler i större eller mindre utsträckning uthyras för att användas exempelvis för biografändamål. Inom utskottet har fråga uppstått angående den riktiga tillämpningen av bestämmelserna om ogiltigförklaring av uppsägning i fall, då uppsägningen verkställt för att föreningen själv skall komma i full besittning av lokalerna igen. En dylik uppsägning torde i allmänhet bero på att föreningen önskar använda lokalerna för att bättre kunna tillgodose föreningens ändamål. I sådana fall bör enligt utskottets mening vid den i lagens 7 § angivna skälighetsprövningen särskild hänsyn tagas till det allmänintresse, som föreningen tjänar.»

I praxis har emellertid hänsyn icke tagits till lagutskottets angivna yttrande. Som exempel kan anföras ett fall från Älmhult, där Byggnadsföreningen Folkets hus den 29 november 1942 uppsade biografägaren Moje Nordberg i Alvesta, vilken enligt avtal av den 6 juni 1935 och tilläggsavtal av den 20 november 1939 förhyrde Folkets hus-lokalen för biografändamål vissa dagar per vecka. Nordberg hänsköt saken till hyresnämnden i Älmhult med begäran att uppsägningen skulle ogiltigförklaras. Inför hyresnämnden anförde föreningen bl. a. att föreningen själv önskade disponera lokalen för egna ändamål samt att lokalen vore i behov av att ombyggas och moderniseras, vilket av ekonomiska skäl icke låte sig göra så länge den var uthyrd. Genom beslut den 18 januari 1943 ogillade nämnden Nordbergs yrkande om uppsägningens ogiltigförklaring. Nordberg överklagade nämndens beslut till statens hyresråd, som biföll besvären och genom beslut den 31 mars 1943 förklarade uppsägningen ogiltig. Sedermera gjorde föreningen ansökan till hyresrådet om ärendets upptagande till förnyad prövning jämlikt hyresregleringslagens 22 §. Genom beslut den 11 september 1943 lämnade hyresrådet föreningens framställning utan bifall.

Ett annat fall av uppsägning av kontrakt med biografägare har förekommit i Nora. Den 4 november 1943 uppsade Nora Godtemplares fastighetsförening Biografaktiebolaget Ringen (ägare av 14 landsortsbiografer) till avflyttning den 15 maj 1944. Anledningen till uppsägningen var föreningens dåliga ekonomi och omöjligheten av att annorledes än genom väsentligt ökade inkomster kunna genomföra en synnerligen nödvändig reparation och modernisering av föreningens fastighet. Hyresnämnden i Nora ogiltigförklarade emellertid den 13 december 1943 uppsägningen till avflyttning och är ärendet för närvarande efter besvär av fastighetsföreningen beroende av hyresrådets prövning.

Vi vilja även hänvisa till att uti 1 § 8 mom. lagen den 12 maj 1917 om expropriation gives möjlighet till expropriation för uppförande av byggnad för överläggningar, föredrag med mera. Bestämmelsen uti hyresregleringslagen — såsom denna uti praxis tolkas — står enligt vårt förmenande i dålig överensstämmelse med expropriationslagens stadgande. Ett vittgående ingripande i annans äganderätt är tillåtet för våra föreningars syften, men möjlighet till oinskränkt nyttjande av den ägda fastigheten förhindras under nuvarande förhållanden.

De inledningsvis återgivna uppgifterna om byggnadsverksamhetens utveckling ge vid handen, att bostadsproduktionen, som efter krigsutbrottet undergick en mycket stark minskning, åter ökat i ganska betydande grad under de båda senast förflutna åren. Fortfarande råder dock en allmän knapphet på lägenheter, och möjligheterna att ytterligare öka produktionen äro för närvarande begränsade genom brist på vissa slag av byggnadsmaterial. Även om krigstillståndet skulle upphöra inom en någorlunda snar framtid, måste man räkna med en mer eller mindre lång övergångstid, innan den eftersatta bostadsproduktionen blivit återhämtad.

På grund av dessa förhållanden är det uppenbarligen nödvändigt att tills vidare bibehålla den reglering av bostadsmarknaden, som infördes genom lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. Det har icke heller från något håll ifrågasatts, att denna reglering skulle kunna avvecklas, då lagarnas nuvarande giltighetstid upphör den 30 nästkommande september.

Hyresrådet har föreslagit, att lagarna skola förlängas på två år, d. v. s. för tiden till och med den 30 september 1946. Inom hyresrådet ha fastighetsägarnas representanter reserverat sig häremot och velat föreslå en förlängning på endast ett år. I remissyttrandena har hyresrådets förslag tillstyrkt av socialstyrelsen och hyresgästförbundet, medan fastighetsägareförbundet anslutit sig till reservationen.

Det torde ej kunna förväntas, att byggnadsverksamheten under de närmaste åren skall kunna få en sådan omfattning, att regleringsåtgärderna skulle kunna avvecklas utan olägenhet före utgången av den tid hyresrådet angivit. Under sådana omständigheter måste det anses lämpligt, att lagarnas giltighetstid redan nu bestämmes i enlighet härmed. Därigenom skulle, såsom hyresrådet påpekat, praktiska fördelar vinnas såväl för de avtalslutande parterna på hyresmarknaden som för de hyresreglerande organen. Jag finner mig därför böra förorda, att lagarna erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

Departementss-  
chefen.

I samband med den förlängning av dessa lagar, som ägde rum förra året, underkastades deras innehåll en allmän översyn på grundval av de erfarenheter, som vunnits under deras tillämpning i praktiken. I vissa detaljer blevo lagarna därvid ändrade och kompletterade.

Hyresrådet har nu icke föreslagit några ytterligare lagändringar, och samma ståndpunkt har intagits av socialstyrelsen. I den mån det icke föreligger ett verkligt behov av ändrade normer, synes det också vara en fördel att bibehålla regleringsåtgärderna i den utformning, de nu efter omprövning erhållit. Allmänhetens hyresförhållanden skulle därigenom bliva mera stabiliserade, och de hyresreglerande organen kunde utbygga en fastare praxis.

Såväl från fastighetsägarnas som från hyresgästernas sida ha emellertid framkommit ändringsförslag. Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet och fastighetsägareförbundet ha påyrkat, att även mindre avvikelser från den allmänna hyresnivån under vissa förutsättningar skulle få medföra höjning av gällande grundhyror. Förslag i samma riktning ha vid upprepade tillfällen framförts från fastighetsägarhåll utan att vinna statsmakternas bifall. Det torde ej heller nu finnas anledning att ändra lagens konstruktion på denna punkt.

Hyresgästförbundet har föreslagit tre ändringar i hyresregleringslagen. Med det första förslaget avses att införa rätt till nedsättning av grundhyra på grund av minskning i lägenhetens hyresvärde. Förbundet åsyftar därmed till en början sådana fall, då exempelvis fönster eller dörrar blivit igensatta eller förefintliga installationer till bekvämligheter avlägsnade. Dylika fall torde emellertid vara synnerligen ovanliga. Vidare avses de situationer, då grannar utöva störande verksamhet. Därvid kan det dock ofta vara fråga om intrång av mera tillfällig art. Såväl i de förra som i de senare fallen kan hyresgästen föra talan vid domstol om nedsättning i hyran eller skadestånd, och detta torde vara en lämplig ordning för avgörande av dylika tvister. Att låta dem behandlas av de hyresreglerande organen synes alltså ej påkallat.

Vidare har hyresgästförbundet påyrkat, att hyresrådet i besvärsmål, som avse fastställande av grundhyror i nya hus, skulle få befogenhet att nedsätta de av hyresnämnden bestämda grundhyrorna jämväl för sådana lägenheter, vilkas hyresgäster icke anfört besvär hos hyresrådet. Även om vissa skäl tala för detta förslag, möta dock betänkligheter mot att införa en dylik särbestämmelse om upptagande av vissa mål i högre instans utan att part klagat.

Slutligen har hyresgästförbundet föreslagit, att hyresnämnd skulle kunna ingripa mot hyresprissättning för möblerade rum, redan då rummen utbjudas till uthyrning och alltså innan något hyresavtal blivit träffat. Genomförandet av detta förslag skulle dock vålla stora praktiska svårigheter, och förslaget kan därför ej förordas.

Landsorganisationen, folkets husföreningarnas riksorganisation och ordenshusens riksförening ha i en gemensam skrivelse till Kungl. Maj:t anhållit, att bestämmelser måtte införas i hyresregleringslagen för att tillgodose vissa intressen i mål om ogiltigförklaring av uppsägning. För-

slaget avser, att en förening eller organisation, som hade till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla allmänheten samlingslokaler, skulle beredas möjlighet att uppsäga hyresgäst, som förhyrde lokal för biografändamål, under förutsättning att avsikten med uppsägningen vore, att föreningen eller organisationen själv i fortsättningen skulle tillgodogöra sig inkomsten av biografvärdningen för att därigenom bättre kunna fylla sitt samhällliga syfte.

Såsom framhållits i organisationernas skrivelse fylla de samlingslokaler, varom här är fråga, en mycket betydelsefull uppgift i det kulturella och politiska livet på ett stort antal orter. De föreningar som i allmänhet äro ägare till dessa lokaler ha ofta behov att få utnyttja dem på bästa sätt för att kunna säkerställa sin ekonomi. I de fall som organisationerna berört, då en förening uthyrt sin lokal till uppenbart underpris, har dock föreningen möjlighet att vinna rättelse genom att hos hyresnämnden påkalla höjning av grundhyran.

Emellertid åsyftar organisationernas framställning, att föreningen i stället skall kunna tvinga hyresgästen att avflytta, för att föreningen själv skall kunna driva biografvärdningen i sin lokal. Enligt bestämmelserna i hyresregleringslagen skall hyresnämnden vid prövning av en uppsägnings giltighet väga mot varandra å ena sidan fastighetsägarens behov att få disponera över lägenheten och å den andra hyresgästens intresse att få behålla densamma. I de här avsedda fallen kan föreningen, såsom redan framhållits, ofta åberopa välgående skäl till förmån för sin begäran att få övertaga lokalen. Men det kan också tänkas, att biografägarens intresse är tungt välgående; det kan exempelvis gälla en av honom under många år upparbetad rörelse, av vilken hans familjs försörjning är beroende.

Organisationerna synas anse, att föreningarna såsom fastighetsägare borde tillerkännas en särställning på grund av det samhällsnyttiga syfte som deras lokaler tjäna. En sådan ståndpunkt torde dock ej vara tillräckligt motiverad. Även i andra fall kan det förekomma, att en fastighetsägare har ett mycket starkt behov av att själv få disponera en uthyrd lägenhet. Detta kan gälla om såväl enskilda personer som allmännyttiga sammanslutningar av olika slag liksom beträffande statliga och kommunala företag.

Det framställda förslaget innebär, att de fall som avses därmed skulle — i motsats mot alla andra — undantagas från den skälighetsavvägning mellan motsatta intressen, som hyresregleringslagen stadgar, och att således dessa ärenden skulle utan vidare prövning avgöras i överensstämmelse med fastighetsägarens intresse. Detta torde icke vara förenligt med de principer som böra ligga till grund för lagstiftningen.

Då frågan om förlängning av hyresregleringslagen förra året var föremål för andra lagutskottets behandling, berördes även det nu angivna spørsmålet. Utskottet framhöll då, att vid de hyresreglerande organens skälighetsprövning särskild hänsyn borde tagas till det allmänintresse som ifrågavarande föreningar tjänade. Så bör också uppenbarligen ske. I organisationernas skrivelse har emellertid uppgivits, att praxis icke beaktat detta lagutskottets uttalande. Som stöd för detta påstående ha dock endast anförts två fall, av

vilka det ena avgjorts av hyresrådet med en majoritet av tre röster mot två och det andra ännu icke varit föremål för hyresrådets prövning. Det måste också ihågkommas, att ärenden av detta slag, vilka avgöras efter skälighetsavvägning av omständigheterna i varje enskilt fall, överhuvud taget icke äro ägnade att åberopas som prejudikat.

På grund av vad som anförts i det föregående finner jag icke skäl att föreslå någon ändring i lagstiftningen, vare sig i sist behandlade hänseende eller i andra delar.

I likhet med vad som stadgades vid föregående förlängning av hyresregleringslagen torde genom en övergångsbestämmelse böra öppnas möjlighet för hyresgäst, vars kontrakt redan före den 1 april 1944 blivit uppsagt till upphörande efter den 30 september innevarande år, att få uppsägningen prövad efter förlängningslagens tillkomst. Såsom hyresrådet föreslagit torde framställning härom böra göras senast den 14 april 1944 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

I enlighet med vad sålunda anförts ha inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt*

2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över dessa lagförslag, av den lydelse bilaga<sup>1</sup> till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 rege-  
ringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan  
bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

*Sven Leffler.*

---

<sup>1</sup> Denna bilaga, som är lika lydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har här utslutits.



*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 15 februari 1944.*

N ä r v a r a n d e:

justitieråden ALSÉN,  
LIND,  
regeringsrådet EKLUND,  
justitierådet ERICSSON.

Enligt lagrådet den 10 februari 1944 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 28 januari 1944, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.* samt till *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av hovrättsrådet H. Zetterberg.

*Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.*

Ur protokollet:

*Bertil Crona.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 18 februari 1944.*

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, QUENSEL, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF, RUBBESTAD.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Bergquist, lagrådets den 15 februari 1944 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 28 januari 1944 remitterade förslagen till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Med förmålan, att förslagen av lagrådet lämnats utan erinran, hemställer föredraganden, att förslagen måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:  
Sigrid Linders.