

Nr 184.

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 9 mars 1945.

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.¹, vilken enligt lag den 31 mars 1944 (nr 120) gäller till och med den 30 september 1945, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946, dock att 20 § förstnämnda lag från och med den 1 april 1945 skall hava följande ändrade lydelse.

20 §.

Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär, dock icke i vad beslutet må avse förfluten tid.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1945 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1945, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1945 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.

Beträffande beslut, som hyresnämnd meddelat före den 1 april 1945, skall 20 § i dess hittillsvarande lydelse tillämpas även därefter.

¹ 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.¹, vilken enligt lag den 31 mars 1944 (nr 121) gäller till och med den 30 september 1945, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

¹ Senaste lydelse se SFS 1943: 113.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 23 februari 1945.

N ä r v a r a n d e:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, BERGQUIST, DOMÖ, EWERLÖF, RUBBESTAD, OHLIN, ERLANDER, DANIELSON, ANDRÉN.

Efter gemensam beredning med cheferna för social- och finansdepartementen 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 stadsgats 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. (kontrollagen) 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. Genom lagar den 31 mars 1944 (nr 120 och 121) förlängdes lagarnas giltighetstid till och med den 30 september 1945.

Hyresregleringslagen och kontrollagen ha tillkommit på grund av den bostadsbrist och därmed sammanhängande risk för hyresstegring, som orsakats av den minskade byggnadsproduktionen under krigsåren. I 326 orter, för vilka statistiska uppgifter om bostadsproduktionen föreligga, tillkommo i genomsnitt under tioårsperioden 1934—1943 årligen tillhoppa 25 818 nya bo-

stadslägenheter. År 1939, då byggnadsverksamheten nådde sin höjdpunkt, uppgick antalet till 40 815. Till följd av krigsförhållandena sjönk produktionen till 18 578 lägenheter år 1940 och 11 634 år 1941. En betydande återhämtning inträffade under åren 1942 och 1943, då antalet nytillkomna lägenheter utgjorde respektive 20 046 och 28 335. För år 1944 är statistiken ännu ej i sin helhet färdigställd.

Den statistik över bostadsproduktionen under år 1944, som för närvarande finnes tillgänglig, avser vissa städer och stadsliknande samhällen. Enligt denna statistik tillkommo under år 1944 i 33 städer med över 10 000 invånare tillhoppa 23 259 lägenheter. Under åren 1939—1943 tillkommo i samma städer respektive 30 849, 14 859, 8 569, 13 915 och 20 177 lägenheter. För 14 av de 15 största städerna — där invånarantalet översteg 30 000 — uppgick antalet tillkomna lägenheter under åren 1939—1944 till respektive 26 805, 13 128, 7 394, 10 912, 16 289 och 18 819. Vid bedömandet av dessa siffror bör det beaktas, att de tidsperioder, som förflyta innan ett färdigställt byggnadsföretag i statistiken redovisas som fullbordat, kunna växla från år till år och från ort till ort.

Statistiken över beviljade byggnadslov, som närmast belyser omfattningen av byggnadsföretagarnas planer, utvisar att antalet lägenheter i de byggnadsföretag, som i de ovan nämnda 33 städerna beviljades under år 1944, var ca en tredjedel större än motsvarande antal för år 1943. Byggnadsnämndernas uppgifter om pågående byggen giva vid handen, att bostadsproduktionen i städer med över 30 000 invånare haft avsevärt större omfattning år 1944 än närmast föregående år.

Hyresrådet har i skrivelse den 31 januari 1945 hemställt, att hyresregleringslagen och kontrollagen måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946, ävensom att i lagarna måtte företagas vissa ändringar i enlighet med förslag i en skrivelsen bilagd promemoria. I denna anföres bland annat, att den prövning av ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar, som jämlikt stadgande i kontrollagen skall företagas av hyresnämnderna, merendels komme till stånd alltför sent, varigenom kontrollen bleve ineffektiv. I anledning härav föreslås, att i kontrollagen å ena sidan öppnas möjlighet för hyresnämnderna att under vissa villkor tidigare än för närvarande pröva ekonomisk plan, å andra sidan stadgas förbud för förening att, innan sådan prövning skett, mottaga förskott å avgift eller annan ersättning. I samband därmed föreslås — till förhindrande bl. a. av bostadspriskontrollens kringgående genom bildande av s. k. bostadsföreningar och liknande företag — införande i både hyresregleringslagen och kontrollagen av bestämmelser, enligt vilka ej utan hyresnämnds tillstånd som villkor för utyrning resp. bostadsrättsupplåtelse finge krävas vissa andels- eller aktieförvärv m. m. Slutligen föreslås tillämpligheten av det stadgande i hyresregleringslagen, enligt vilket hyresnämnds beslut utan hinder av anförda besvär skall lända till efterrättelse, i så måtto skola begränsas, att stadgandet icke komme att gälla i vad beslut avsåge förfluten tid.

Över hyresrådets framställning ha efter remiss yttranden avgivits av socialstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, Stockholms bostadsföreningars centralförening u. p. a., svenska riksbbyggen, förening u. p. a., och hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. I sistnämnda yttrande hänvisas till en av riksförbundets tjänsteman, ingenjören Björn Strömberg, utarbetad, vid yttrandet fogad promemoria. Stockholms kooperativa bostadsförening u. p. a. och svenska folkbyggen, förening u. p. a., ha vidare inkommit med skrivelser i anledning av hyresrådets framställning.

Statens priskontrollnämnd har i en den 20 februari 1945 dagtecknad framställning anhållit att i blivande proposition till riksdagen rörande hyresregleringslagens fortsatta giltighet måtte klargöras, huru vissa närmare beskrivna upplåtelser av garageplats, vilkas egenskap av hyresavtal satts i fråga, ur hyresregleringslagens synpunkt vore att bedöma.

Slutligen må nämnas, att *hyresgästernas riksförbund* i en den 8 december 1944 dagtecknad skrivelse påkallat åtgärder i anledning av vissa missförhållanden, som utmärkte de i hyresrådets promemoria berörda s. k. bostadsföreningarna. Dylika ekonomiska föreningar, vilka upplåte nyttjanderätt till bostad allenast för begränsad tid och därför icke vore att hänföra under lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar, hade under rådande bostadsbrist i många fall bildats i rent spekulativt syfte. Medan vid hyresregleringens tillkomst genom kontrollagen övervakningen av bostadsrättsföreningarna skärpts, bruste det i fråga om kontrollen av nu åsyftade föreningar. Förbundet hade vid ett flertal tillfällen konstaterat, att de vid erbjudande om andelsteckning och förhyrning företedda planerna antingen innehållit direkt missvisande uppgifter eller saknat upplysningar, utan vilka tecknarna icke kunnat bilda sig en uppfattning om företagets förutsättningar eller konsekvenserna för dem själva av medlemskap i föreningen. För närvarande saknades möjligheter att effektivt ingripa mot de missbruk, som i vissa fall förekommit. Förbundet hemställde att beträffande ifrågavarande föreningar måtte utfärdas bestämmelser angående ekonomisk plan och teckningslistor, motsvarande de för bostadsrättsföreningar gällande. Som ett provisorium kunde detta möjligen ske genom en utvidgning av hyresregleringslagstiftningen, men det vore lämpligt att en allmän översyn verkställdes av de lagregler, som gällde för juridiska personers upplåtelse av hyres- och bostadsrätt.

Över hyresgästernas riksförbunds framställning har hyresrådet avgivit yttrande. Hyresrådet har därvid anfört, att förbundets förslag om en provisorisk kontroll på området torde bli tillgodosett genom de av hyresrådet föreslagna, tidigare omnämnda lagändringarna. Vad angår förbundets framställning i övrigt har hyresrådet tillstyrkt, att en allmän översyn av lagstiftningen om bostadsrättsföreningar och därmed sammanhängande spörsmål måtte komma till stånd.

Frågan om lagstiftningens fortsatta giltighet i allmänhet.

Hyresrådet har i sin framställning uttalat, att förhållandena på bostadsmarknaden alltjämt vore sådana att hyresregleringen borde vidmakthållas; hyresrådet ansåge sig icke kunna räkna med någon avsevärd förbättring av läget så snart, att en avveckling av regleringen kunde ifrågasättas böra äga rum redan vid utgången av hyresregleringslagstiftningens nuvarande giltighetstid eller under det närmaste året därefter.

Socialstyrelsen har yttrat:

Den lagliga regleringen av priserna på bostadsmarknaden innebär ett långt gående och vanskligt ingrepp på ett utomordentligt betydelsefullt område av näringslivet. Bostadsmarknaden är synnerligen känslig för ingripanden utifrån, och det blir under alla förhållanden svårt att överblicka och bemästra verkningarna av en reglering av densamma. Tungt vägande skäl ha emellertid gjorts och göra fortfarande en sådan reglering nödvändig. Under alltjämt rådande krisartade förhållanden synes det vara påkallat att med ytterligare ett år förlänga giltighetstiden av den gällande hyresregleringslagstiftningen samt av lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. i enlighet med det remitterade förslaget. Det bör härvid dock förutsättas, att statsmakterna hålla för ögonen önskvärldheten av att den statliga regleringen på dessa områden avvecklas så snart det lämpligen kan ske.

Sveriges fastighetsägareförbund har framhållit, att enligt dess mening hyresregleringslagen försatt fastighetsägarna i ett tvångsläge av långt större skärpa än utövarna av andra näringar. Medan priserna för tjänster och varor efter hand undergått höjningar — oftast efter en på rent ekonomiska grunder verkställd prövning av priskontrollnämnden — hade hyrorna trots de ökade omkostnaderna för fastighetsförvaltningen faktiskt förblivit fastlåsta vid förkrignivån. Fastighetsägarnas undantagsställning tedde sig så mycket betänkligare, som lagens bestämmelser angående medgivande till generell hyreshöjning icke kunde sägas ha blivit tillämpade i enlighet med lagens mening. Då förbundet dock för närvarande funne sig icke böra direkt avstyrka framställningen om förlängning av lagen, skedde detta under förutsättning att tillämpningen av lagen bringades i mera trogen överensstämmelse än hittills med lagens mening. Förbundet ville emellertid icke underlåta att påpeka den utomordentligt stora betydelse som en snabb avveckling av lagen skulle innebära för den kommande bostadsproduktionen.

Hyresgästernas riksförbund har förklarat någon tvekan icke kunna föreligga om att hyresregleringen borde vidmakthållas. Med hänsyn till att föregående års riksdag avböjt lagstiftningens förlängning på två år, ville förbundet icke framställa yrkande härom, ehuru en sådan förlängning enligt förbundets mening varit lämpligare än en förlängning på ett år.

I övriga yttranden har förslaget om att lagstiftningen måtte erhålla fortsatt giltighet för ett år lämnats utan erinran.

Departementschefen.

De inledningsvis lämnade uppgifterna om byggnadsproduktionen giva vid handen, att skapandet av nya bostäder under de senaste åren försiggått i

större omfattning än under de tidigare krisåren. Det är emellertid välbekant, att bostadsbrist — merendels allvarlig sådan — alltjämt råder på de flesta av hyresregleringen berörda orterna. På grund av åtskilliga omständigheter, främst knapphet på arbetskraft och vissa materialier, kan det icke antagas att bostadsbristen skall kunna fyllas under en tid av ett år efter det hyresregleringslagens och kontrollagens nuvarande giltighetstid utgått. På grund av den låga produktionen under åren 1940 och 1941 finnes, jämte det normalt nytillkommande bostadsbehovet, ett uppsamlat otillfredsställt bostadsbehov som det måste taga åtskillig tid att tillgodose. I intet av de avgivna yttrandena har erinran framställts mot förslaget att förläna de båda lagarna giltighet för ytterligare ett år. Jag anser mig under dessa omständigheter böra föreslå att lagarnas giltighet förlänges till och med den 30 september 1946.

I likhet med vad som stadgades vid tidigare förlängningar av hyresregleringslagen torde genom en övergångsbestämmelse böra öppnas möjlighet för hyresgäst, vars kontrakt redan före den 1 april 1945 blivit uppsagt till upphörande efter den 30 september innevarande år, att få uppsägningen prövad efter förlängningslagens tillkomst. Framställning härom torde böra göras senast den 14 april 1945 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.

Prövningen av bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer och därmed sammanhängande frågor.

Hyresrådet har i promemorian utförligt belyst vissa brister, som befunnits vidlåda bostadspriskontrollen vid lägenhetsupplåtelser av bostadsrättsföreningar och andra rättssubjekt av liknande typ, speciellt de s. k. bostadsföreningarna. Därjämte har, som förut nämnts, *hyresgästernas riksförbund* i en särskild framställning påkallat kontroll av bostadsföreningarnas verksamhet. Då de förslag, som framlagts i dessa hänseenden, icke torde kunna upptagas i detta sammanhang, inskränker jag mig till en redogörelse för det väsentliga av vad som förekommit.

Vad angår bostadsrättsföreningarna förutsätter kontrollagen, att avgifternas skälighet kontrolleras vid hyresnämndernas granskning av de s. k. ekonomiska planer, som måste upprättas och vinna godkännande innan bostadsrätt må upplåtas. Hyresrådet har framhållit, att denna kontroll kommit att i regel sättas in på ett alltför sent stadium för att bli verkligt effektiv. Såsom de viktigaste orsakerna härtill åberopas, att granskningen icke kan ske förrän uppgifter om de faktiska byggnadskostnaderna föreligga och det slutliga avgörandet träffats beträffande den statliga subventionen i form av tertiär- och tilläggs lån; definitivt beslut om denna subvention, vilken givetvis har stort inflytande på avgifternas höjd, kommer ej sällan först ett halvt eller ett helt år efter byggnadsföretagets avslutande. En allvarlig följd av kontrollens försening blir — påpekar hyresrådet vidare — att hyresnämnderna ofta äro ur stånd att göra något åt för högt satta grund- eller årsavgifter. Om den som

uppför ett bostadshus vill överlåta detsamma med användning av bostadsrättsinstitutet, låter han vanligen själv bilda en förening och upprätta ett köp mellan sig själv och föreningen, därvid han uppenbarligen kan efter behag fixera vederlaget. Härefter vidtager teckning av bostadsrätter, och under nuvarande bostadsbrist tveka spekulanterna icke att godtaga även mycket höga avgiftsbelopp samt att omedelbart inbetala sina grundavgifter, trots att formell bostadsrättsupplåtelse icke kan ske förrän den ekonomiska planen godkänts. När frågan härom kommer inför hyresnämnden, kan den ursprunglige ägaren ha dragit sig ur affären och såsom kontant dellikvid ha medtagit de inbetalda förskottsbeloppen. Om hyresnämnden i ett sådant fall finner de i planen bestämda avgifterna oskäligen har nämnden likväl ofta intet annat att göra än att godtaga planen, då ju föreningen — om den icke vill riskera exekutiva åtgärder — måste anskaffa medel, tillräckliga för amortering och förräntning av skulderna.

Det nu beskrivna tillvägagångssättet har — anföres vidare i promemorian — iakttagits också vad beträffar andra ekonomiska föreningar än bostadsrättsföreningar, nämligen bostadsföreningarna. Med avseende å dylika rättssubjekt finnas visserligen icke stadganden om någon ekonomisk plan eller liknande redogörelse, som skall godkännas av hyresnämnden, men avgifternas storlek kommer i stället under hyresnämndens bedömande i samband med fastställande av grundhyror. Därest efter bildandet av en dylik förening säljaren hunnit såsom kontant likvid helt eller delvis lyfta insatsbeloppen, måste hyresnämnden givetvis hysa betänkligheter att vägra föreningen att uttaga de avgifter eller hyror, som erfordras för in-teckningsskuldens förräntning och övriga kostnader, oavsett att dessa avgifter eller hyror kunna te sig högre än som i och för sig anses skäligt.

Hyresrådet har föreslagit åtgärder mot dessa missförhållanden efter i huvudsak två linjer. Å ena sidan anses bostadsrätt i princip böra göras till den, jämte vanligt hyresavtal, enda tillåtna formen för bostadsupplåtelse (bortsett från upplåtelse genom tjänsteavtal, födoråd m. m.); lägenhetsförhyrning i samband med andelsteckning i bostadsförening m. m. avses följaktligen — med dispens-möjlighet dock för otvivelaktigt lojala företag — skola upphöra. Den angivna grundsatsen skulle i såväl hyresregleringslagen som kontrollagen bringas till uttryck på det sätt att i lagarna stadgades förbud mot att utan hyresnämnds tillstånd kräva att den, som vill förhyra eller med bostadsrätt förvärva lägenhet, skall förvärva andel i (annan) ekonomisk förening, aktie eller annan egendom eller fullgöra vissa prestationer. — Å andra sidan skulle hyresnämndernas granskning enligt kontrollagen så effektiviseras att det påtalade missbruket av hithörande upplåtelseform omöjliggjordes. I detta syfte skulle till en början i kontrollagen införas bestämmelser, enligt vilka bostadsrättsföreningar bereddades möjlighet att på ett mycket tidigt stadium erhålla ett preliminärt godkännande av sina ekonomiska planer med däri upptagna avgifter. Såsom förebild till denna anordning kunde åberopas den preliminära fastställelse av grundhyror efter summarisk prövning, som i avbidan på statens byggnadslånebyrås definitiva lånebeslut i praxis brukat ske vid vanliga byggen. Genom att

ett preliminärt godkännande av ekonomisk plan kunde utverkas, skulle det bliva möjligt för föreningarna att tidigt verkställa även formellt giltiga bostadsrättsupplåtelser med åtföljande avgiftsuppbörd. Under sådana förhållanden komme något lojalt behov av förskottsuppbörd av grundavgifter icke att förefinnas, och förskottsbetalningarna — genom vilka de förut påtalade missbruken praktiskt möjliggjorts — kunde följaktligen helt förbjudas. Med hänsyn till att den preliminära prövningen av en ekonomisk plan måste grundas på ett ofullständigt material skulle avgifterna däri upptagas med förbehåll att hyresnämnden sedermera kunde bestämma att de skulle utgå med lägre belopp. För att icke detta förbehåll skall bli ett slag i luften måste säkerhet fordras för återbetalning av de belopp, varmed de preliminärt bestämda avgifterna kunde visa sig överstiga de slutligt fastställda. Säkerheten kunde ställas exempelvis av den byggmästare, som bildat föreningen, eller av det kooperativa moderföretag, som stode bakom föreningsbildningen. Säkerheten måste vara så beskaffad att borgensmannen avstode från regressrätt mot föreningen. Förmådde den som bildat föreningen icke att ställa säkerhet, återstode för honom den utvägen att för den första tiden begära preliminär fastställelse av grundhyra och hyra ut lägenheterna i vanlig ordning; hyresförhållandena kunde därefter i sinom tid övergå i bostadsrätter.

I hyresrådets promemoria har slutligen med utförlig motivering ifrågasatts, att hyresnämndernas granskning av de ekonomiska planerna skulle utvidgas att avse jämväl planernas allmänna hållbarhet och således icke enbart de föreslagna avgifternas skälighet. Detta önskemål har emellertid icke ansetts kräva lagändring.

Hyresrådets förslag har i remissyttrandena mött åtskillig kritik. Förslagets syfte har visserligen allmänt vunnit gillande, men från flera håll har inväntats, att verkningarna av lagändringarna icke låte sig överblicka och att de nya bestämmelserna kunde befaras skapa åtskilliga svårigheter för den lojala bostadskooperationen. Företrädare för de äldre bostadsföreningar, vilka sedan länge utan anmärkning upplåtit bostäder åt andelshavare, ha framställt invändningar mot att deras verksamhetsform — låt vara med rätt för hyresnämnd att giva dispens — i princip skulle förbjudas. Det skydd för bostadssökandena, som de konstaterade bristerna nödvändiggöra, har ansetts snarare böra åvägbringas genom en bättre kontroll över hithörande företag, bostadsrättsföreningar såväl som bostadsföreningar, än förbudsvägen. Bland annat av *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund* har framhållits, att vid den ytterligare utredning, som vore påkallad, vissa bestämmelser i lagen om bostadsrättsföreningar borde uppmärksammas, särskilt stadgandet om de vid ekonomisk plan fogade sakkunnigintygen. Förbundet har vidare anmärkt, att föreningarna hade ett legitimt intresse av att tidigt få in sina grundavgifter och att förbudet mot förskottsbetalning därför ovillkorligen förutsatte möjlighet att tidigt vinna det godkännande av ekonomisk plan, som vore förutsättningen för giltiga bostadsrättsupplåtelser och därmed för rätten att uppbära avgifter; på grund av hyresnämndernas arbetsbelastning vore emellertid utsikterna till snabb

behandling i praktiken ganska små. *Hyresgästernas riksförbund* och *svenska riksbyggen* ha — med godtagande av förslaget i övrigt — ansett kravet på säkerhet för återbetalning av för höga avgifter ägnat att vålla svårigheter, åtminstone för en del mindre sammanslutningar. Vad angår den närmare utformningen av stadgandet om säkerhet har anmärkts, att borgensmännen — till skillnad från vad i promemorian förutsatts — emellanåt kunde ha befogade anspråk på att regressledes få vända sig mot föreningen. Att hyresnämnderna skulle granska de ekonomiska planerna jämväl från synpunkten av deras allmänna hållbarhet har i yttranden från *svenska riksbyggen* och *hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund* betecknats såsom opåkallat och ägnat att föranleda ytterligare förseningar av ärendena.

Departementschefen.

Av uppgifterna i hyresrådets promemoria och den från hyresgästernas riksförbund inkomna framställningen framgår, att missförhållanden föreliggå både med avseende å de s. k. bostadsföreningarnas verksamhet och beträffande kontrollen vid bildandet av bostadsrättsföreningar. De av hyresrådet föreslagna åtgärderna — förbud mot bostadsföreningarnas gängse upplåtelseform, hyra i samband med andelsförvärv, samt rationalisering av hyresnämndskontrollen över bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer i kombination med förbud mot förskottsbetalningar — ha emellertid i remissyttrandena ansetts onödigt långtgående ävensom hindersamma för den lojala byggnadsproduktionen på området. Vad angår förbudet mot uthyrning i förening med andelsförvärv synas åtskilliga skäl tala för önskemålet att, innan en så radikal metod godtages, en undersökning verkställas av möjligheterna att genom kontroll i annan ordning råda bot för de anmärkta missförhållandena. Det tilltänkta förbudet mot förskottsbetalning av bostadsrättsavgifter vilar, såsom hyresrådet självt framhållit, på den förutsättningen att hyresnämnderna skola på ett mycket tidigt stadium pröva uppgjorda preliminära planer. Det torde emellertid icke saknas fog för farhågorna att en tillräckligt tidig prövning av dessa ärenden icke överallt skall kunna komma till stånd. De föreslagna bestämmelserna om ställande av säkerhet, vilka utgöra en mycket väsentlig del av det avsedda nya kontrollsystemet, synas icke heller kunna godtagas i sitt föreliggande skick. Vid angivna omständigheter finner jag mig icke böra tillstyrka, att de av hyresrådet i dessa delar föreslagna lagändringarna nu genomföras. Det torde emellertid inom justitiedepartementet böra verkställas skyndsamt utredning rörande lämpligaste sättet att komma tillrätta med de anmärkta missförhållandena. Vid utredningen böra företrädare för de berörda bostadskooperativa organisationerna erhålla tillfälle att framlägga sina synpunkter.

Verkställbarheten av hyresnämnds beslut.

Hyresrådet har, såsom förut nämnts, föreslagit, att regeln om att hyresnämnds beslut utan hinder av anförda besvär skall lända till efterrättelse skulle inskränkas. I promemorian anføres i denna del följande.

20 § andra stycket hyresregleringslagen innehöll i sin ursprungliga lydelse den bestämmelsen, att hyresnämnds beslut skulle, om ej hyresrådet annorlunda förordnade, utan hinder av anförda besvär lända till efterrättelse från beslutets dag eller den senare dag, som nämnden bestämde. Stadgandet innebar alltså dels, att hyresnämnden icke kunde giva sina beslut tillbakaverkande kraft, och dels, att hyresnämndens beslut skulle lända till efterrättelse, även om besvär däremot anförts, såvida ej hyresrådet annorlunda förordnade.

Genom den lagändring, som skedde år 1943, tillerkändes emellertid hyresnämnden befogenhet att giva sina beslut i mål angående grundhyra m. m. retroaktivt verkan. Därvid bibehölls regeln i 20 § andra stycket om att hyresnämnds beslut skulle lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär i full utsträckning, så att den kom att gälla även hyran för tiden före beslutet i de fall då hyresnämnden utnyttjat sin nya befogenhet.

Med hänsyn till hyresregleringslagstiftningens natur finner hyresrådet det nödvändigt att i stort sett bibehålla regeln om den omedelbara giltigheten av hyresnämnds beslut. Det har emellertid i praktiken visat sig, att denna regel i vissa fall kan vålla avsevärt förfång för part.

Ett visst förfång kan uppstå för hyresgäst i det fall, att hyresnämnden höjt grundhyran för hans lägenhet och hyresrådet efter besvär av gästen nedsätter grundhyran under det belopp, som hyresnämnden bestämt. För den tid, från vilken hyresnämndens beslut skolat lända till efterrättelse, har hyresgästen då nödgats erlagga en för hög hyra. Denna kan han ju dock tillgodoräkna sig vid hyresbetalningar efter tiden för hyresrådets utslag, om han då bor kvar, eller eljest kräva ut det för mycket erlagda av hyresvärden. Någon fråga om förfång för hyresgästen på grund av angivna regel kan icke uppkomma i det fall att grundhyra för lägenheten ej funnits och hyresnämnden bestämmer hyran till visst belopp, vilket sänkes av hyresrådet. Hade regeln ej funnits, skulle ju hyresgästen hava varit skyldig att betala den avtalade hyran, även om denna varit högre än den av hyresnämnden bestämda.

För hyresvärden kan förfång av regeln uppstå i alla fall, då hyresrådet höjt en av hyresnämnden nedsatt hyra. Hyresvärden har då måst åtnöja sig med den lägre hyran för viss tid. Han har ju givetvis samma rätt som hyresgästen i motsvarande fall, nämligen att efteråt kräva ut skillnaden. Uppenbart är emellertid att möjligheten att realisera denna rätt kan äventyras, om alltför lång tid förflyter innan den kan göras gällande. Rättsförluster kunna uppstå genom att hyresgästen av en eller annan anledning blir ur stånd att erlagga skillnaden. Det må anmärkas, att motsvarande rättsförluster givetvis också kunna uppstå för en hyresgäst, som måste vänta med att kräva ut en fordran på för mycket betald hyra av hyresvärden, men hyresgästen har ju, om hyresförhållandet består, säkerhet i så måtto, att han kan räkna av sin fordran vid påföljande hyresbetalning.

Det är uppenbart, att de ovan anförda olägenheterna bliva allt större ju längre tid som förflyter mellan hyresnämndens och hyresrådets beslut. I de fall, då hyresnämndens beslut fått retroaktivt verkan, tillkommer därjämte viss tid före detta beslut. I fråga om denna sistnämnda tid må särskilt framhållas, att om en hyresgäst för sådan tid erlagt en hyra som är högre eller lägre än den av hyresnämnden bestämda, så kan det knappast vara påkallat att ändra på den faktiska situation, som härigenom inträtt, förrän det blivit definitivt bestämt att ändring skall ske. Det kan framstå såsom oformligt, om exempelvis en hyresvärd på grund av hyresnämndens beslut skulle vara skyldig att återbetala ett redan erhållet belopp för att efter några månader, sedan hyresrådet ändrat beslutet, återigen bliva berättigad att erhålla samma belopp.

Givetvis är den hyresrådet tillagda befogenheten att meddela beslut om inhibition av hyresnämndens beslut i viss mån ägnad att undanröja de olägenheter, som sålunda kunna uppstå. Denna möjlighet torde vara tillfyllest, såvitt angår hyresbelopp som avser tid efter hyresnämndens beslut även om det särskilt i fråga om de oftast vidlyftiga och invecklade målen om grundhyra i hus, uppförda efter den 1 januari 1942, av praktiska skäl icke alltid låtit sig göra att meddela beslut i inhibitionsfrågor så snabbt som önskvärt varit. Vad åter angår hyresbelopp, som avse tiden före nämndens beslut, kan inhibitionsinstitutet icke fungera så effektivt att icke betydligt förfång kan uppstå för en part, vars besvär föranleda ändring i hyresnämndens beslut. Detta sammanhänger med det förhållande att tillbakaverkande beslut regelmässigt omfattar en tid av flera månader före beslutet, ibland kanske något år. Det är alltså icke såsom beträffande verkan av beslut för tiden därefter fråga om erläggande av en högre eller lägre hyra under en eller annan månad innan hyresrådet meddelat inhibitionsbeslut, utan det gäller en omedelbar reglering av hyrorerna för lång tid tillbaka. De olägenheter, varom tidigare talats, kunna på den grund icke i tillräcklig utsträckning undanröjas, även om inhibitionsbeslutet kommer relativt snabbt, åtminstone icke såvitt angår hyresvärdens rätt. Hyresgästen har såtillvida en förmånligare ställning som han kan tillbakavisa ett krav från hyresvärdens sida med att hyresgästen begärt inhibition — till en sådan invändning lärer väl lagsökningsdomare och exekutiv myndighet taga hänsyn, därest hyresvärden skulle påfordra vräkning. Givetvis kan hyresvärden göra samma invändning i de fall, då på grund av hyresnämndens beslut krav riktas mot honom, men om hyresförhållandet består är hyresvärden ej tillgodosedd härmed, då ju hyresgästen så länge inhibition ej meddelats lärer vara berättigad att kvitta sin på grund av hyresnämndens beslut uppkomna fordran mot hyresbelopp som förfaller till betalning efter beslutet. Genom en sådan kvittning kan hyresgästen på en gång tillgodogöra sig den av hyresnämnden medgivna sänkningen för lång tid tillbaka. Endast ett inhibitionsbeslut, som kommer mycket snabbt, kan därför undanröja riskmomenten för hyresvärden. Då emellertid tillbakaverkande beslut oftast förekomma i mål om grundhyror i hus, uppförda efter den 1 januari 1942, vilka mål, såsom tidigare nämnts, ofta äro av vidlyftig och invecklad beskaffenhet, kan hyresrådet med hänsyn till det stora antal sådana mål som fullföljes till hyresrådet icke — därest beslutet skall grundas på en verklig prövning av målet — avgöra inhibitionsfrågan tillräckligt snabbt, och hyresrådet anser det icke vara riktigt att utan prövning av målet meddela beslut om inhibition så snart ett beslut av hyresnämnden givits tillbakaverkande kraft.

På grund av vad sålunda anförts föreslår hyresrådet att sådan inskränkning i den i 20 § andra stycket hyresregleringslagen intagna regeln måtte göras, att regeln icke blir tillämplig på hyresnämndens beslut till den del detta har tillbakaverkande kraft. Visserligen tala de anförda skälen ojämförligt starkare för en sådan inskränkning till förmån för hyresvärden än för hyresgästen men hyresrådet anser, att inskränkningen för likformighetens skull bör gälla även till förmån för hyresgästen.

Enligt det vid promemorian fogade lagutkastet skall stadgandet i nuvarande andra stycket av 20 § hyresregleringslagen ändras så, att till regeln om att hyresnämnds beslut skall lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär fogas det inskränkande tillägget: »dock icke i vad beslutet må avse förfluten tid». Av redaktionella skäl ha vidare i utkastet de olika styckena i lagrummet ansetts böra omflyttas. I en övergångsbestämmelse har

slutligen ansetts böra stadgas att beträffande beslut, som hyresnämnd meddelat före lagändringens ikraftträdande, 20 § i dess hittillsvarande lydelse skall tillämpas jämväl efter ikraftträdandet.

Mot hyresrådets förslag har erinran framställts endast av *hyresgästernas riksförbund*. I förbundets yttrande anföres, att under nuvarande ordning rättsförluster visserligen kunde tänkas uppstå i de av hyresrådet angivna fallen, men att det dock icke någon gång kommit till förbundets kännedom att sådan förlust i realiteten uppstått.

Departementschefen.

Såsom hyresrådet framhållit torde den i 20 § upptagna regeln, att hyresnämnds beslut utan hinder av anförda besvär skola lända till efterrättelse, kunna bereda part avsevärt förfång då beslutet gäller förfluten tid. Särskilt torde olägenheter ha uppstått i mål om grundhyror i nybyggda hus, där hyresnämndernas beslut kunna avse lång tid tillbaka och där hyresrådet på grund av målens vidlyftiga och invecklade beskaffenhet ofta är ur stånd att tillräckligt snabbt meddela erforderliga inhibitionsbeslut. Den föreslagna ändringen torde alltså böra komma till stånd och lämpligen träda i kraft den 1 april 1945. Jämväl omflyttningarna av de olika styckena i 20 § samt den föreslagna övergångsbestämmelsen synas mig böra godtagas.

Garageplatsupplåtelseerna och hyresregleringen.

Vid förutnämnda framställning av *statens priskontrollnämnd* angående bedömandet av vissa garageplatsupplåtelse fanns fogad en av nämndens kanslichef hovrättsassessor C. E. Dahlin upprättad promemoria i ämnet av följande lydelse.

Vid uthyrning av garage med plats för ett flertal bilar förekommer det *dels*, att bilägaren hänvisar att garagera bilen på en viss avgränsad plats, avbalakad eller åtminstone utmärkt genom streck på golvet eller genom en nummerplåt, *dels ock*, att han får ställa bilen var han vill och kan. I vissa garage äro båda dessa typer samtidigt representerade.

I det första fallet lär det vara uppenbart, att uthyrning av lägenhet föreligger och att uthyrningen lyder under hyresregleringslagen. Detsamma kan således föras utanför diskussionen. Problemställningen hänför sig till det andra fallet och kan i korthet uttryckas så: Är det där fråga om hyra eller föreligger en tjänst eller något avtal av alldeles säregen typ?

Saken har aktualiserats därigenom, att vissa bilägare i Stockholm gjort anmärkningar hos statens priskontrollnämnd mot garageägare för att dessa i fall, varom här är fråga, höjt garageavgiften utan myndigheternas tillstånd. Höjningen har motiverats med ökade värmekostnader. Det kan anmärkas, att motsvarande värmetillägg med hyresnämndernas tillstånd enligt uppgift införts vid garåge av den här ovan först omnämnda typen.

I anledning av anmärkningarna har priskontrollnämnden genom sin allmänna avdelning satt sig i förbindelse med Stockholms garageägares och bensindistributörers förening samt protesterat mot avgiftshöjningen under framhållande av att garageringstypen går in under begreppet »tjänst» och alltså

faller under prisstoppet. Föreningen har besvarat protesten i skrivelser, där den gör gällande, att ifrågavarande avtal icke kan anses falla vare sig under hyresregleringslagen eller prisregleringslagen. Föreningen har i fråga om hyresregleringslagen yttrat sig på följande sätt: »Avtal om upplåtande av garageplats måste anses vara ett avtal om nyttjanderätt till fastighet, varvid nyttjanderätten är bestämd på visst sätt. I de fall där avtalet icke avser upplåtande av viss plats synes avtalet dock icke falla under hyresregleringslagen, som endast avser bestämda lägenheter.» Vidare har föreningen beträffande prisregleringslagen icke kunnat finna, att tillhandahållande av garageplatser skulle anses innebära, att man såsom företagare åt annan yrkesmässigt utförde tjänst. »Redan verbet utföra synes innebära krav på ett positivt handlande från företagarens sida, vilket icke kan anses ligga i tillhandahållande av garageplats.»

Med anledning av föreningens protest har nämnden ansett det vara riktigtast att först få ett uttalande från statens hyresråd, om avtalet eventuellt kunde gå in under hyresregleringslagen. Nämnden har därvid i skrivelse till hyresrådet anfört i huvudsak följande. Det i 3 kap. nyttjanderättslagen och i hyresregleringslagen använda begreppet »lägenhet» bör ha samma innebörd i båda lagarna. I den förra lagen anges lägenhet vara »hus eller del av hus». Problemet blir då, om den nu ifrågavarande bilägaren genom sitt avtal med garageägaren hyrt »hus eller del av hus». Enligt nämndens förmenande har bilägaren förvärvat rätt att ställa bilen i garaget var han vill och kan — med hänsyn till eventuellt av andra bilar upptagna platser — eller med andra ord, han har erhållit nyttjanderätt till hela den för garagering av bilar upplåtna golvytan med de modifieringar, som kunna föranledas därav, att han vid garageringen av bilen får sin föfoganderätt inskränkt genom att andra bilägare redan kunna ha utnyttjat delar av golvytan för sina bilar. Bilägaren har sålunda förhyrt viss lägenhet, nämligen garaget, med vissa inskränkningar i nyttjanderätten. Detta framstode så mycket klarare, om man toge det exemplet, att en nyetablerad ägare av garage med plats för flera bilar av en eller annan anledning till en början icke lyckades hyra ut garaget till mer än en ägare för en bil. Denne ägare kunde då placera sin bil var han ville i garaget. Detta avtal syntes vara av hyras natur. Fråga vore då, om sagda avtal förändrades — bortsett från ovannämnda inskränkning i nyttjanderätten — därest garageägaren lyckades få ännu en hyresgäst.

Nämnden har även framhållit vissa praktiska synpunkter och därvid pekat på det förhållandet, att i vissa garage uthyrning samtidigt sker enligt båda de här angivna systemen. För en enhetlig behandling av framställning om prishöjning för båda slagen av garagering syntes det önskvärt, att samma myndighet handlade hela ärendet och att det ej splittrades upp på två myndigheter. Vidare ville nämnden understryka värdet av det uppsägningskydd, som skulle komma bilägare till del, om hyresregleringslagen kunde anses tillämplig även på här behandlade upplåtelseform.

I anledning av nämndens skrivelse har hyresrådet som sin mening uttalat, att då upplåtelsen icke innebär rätt att med uteslutande av andra nyttja hus eller del av hus, hyresavtal ej kan anses föreligga, i följd varav ej heller hyresregleringslagen kan bli tillämplig.

Hyresrådets beslut är icke enhälligt. Ledamöterna Björkholm och Bengtsson ha sålunda yttrat: Vi kunna icke dela majoritetens uppfattning att såsom hyra kan betecknas allenast sådan upplåtelse av nyttjanderätt, som tillförsäkrar nyttjanderättshavaren uteslutande rätt att nyttja till honom upplåtet hus eller del av hus. Varken bestämmelserna i lagen om nyttjanderätt till fast egendom eller rättspraxis giva enligt vår mening stöd för en sådan uppfatt-

ning. I det fall att en bilägare — jämte andra — fått till sig upplåten rätt att ställa sin bil i ett garage anse vi sålunda, att — därest icke upplåtelsen ingår som ett led i ett avtal, där andra moment än nyttjanderätten framstå såsom det väsentliga — en hyresrätt till hela garaget föreligger, låt vara att den är inskränkt av de andra bilägarnas nyttjanderätt. Då vidare enligt vår mening varje till hyra hänförlig upplåtelse måste omfattas jämväl av bestämmelserna i hyresregleringslagen, anse vi, att hyresrådet bort i sin skrivelse till priskontrollnämnden uttala, att den omständigheten att särskild plats ej bestämts, då någon fått till sig upplåten rätt att ställa sin bil i ett garage, avsett för flera bilar, icke i och för sig utesluter att hyresregleringslagen blir tillämplig jämväl då enahanda rätt upplåtits även till andra.

Föredraganden, assessor Skogman, var av samma mening som dissidenterna.

Är hyresrådets mening riktig, återstår det två vägar: nämligen antingen att hävda att avtalet går in under prisregleringslagens tjänstbegrepp eller att helt släppa området.

Det synes ej vara uteslutet att gå förstnämnda väg. Det skulle således här vara fråga om en tjänst, som innebär tillhandahållande av garageplatser.

Priskontrollnämnden har verkställt en undersökning, om garageavtalen även innebära en serviceverksamhet från garageägarens sida, för vilken betalningen inkluderas i garageavgiften. Något sådant inklusive-system synes dock i allmänhet ej föreligga, utan garageägaren debiterar all service särskilt, t. ex. tvättning av bil, utkörning av bil medelst truck och iordningställande av gengasaggregat för körning.

I sin framställning har priskontrollnämnden uttalat, att den fann de ifrågavarande garageplatsupplåtelseformerna vara att hänföra under hyresregleringslagen, och hemställt att i samband med den nu föreliggande propositionen måtte utsägas, att upplåtelseformen vore att anse såsom hyra.

I anledning av priskontrollnämndens framställning har *Stockholms garageägares och bensindistributörens förening* inkommit med en skrivelse, däri föreningen anför, bland annat, följande.

Vid uthyrning av garageplatser förekommer tre olika former. En form är, att det upplåtes låsbara boxar, i vilka automobil kan inställas och där bilägaren kan förvara sina tillhörigheter. Till dylik box äger garageägaren icke tillträde utan bilägarens samtycke i annan mån än vad försäkringsvillkoren och garageförordningen kräver. Upplåtelse av garagebox torde utan tvekan falla under hyresregleringslagen.

En annan form är, att det upplåtes viss avgränsad plats, som dock icke är avbalkad utan som endast utmärkes genom streck på golvet eller genom upphängande av nummerskylt. Vid sådan upplåtelse disponerar bilägaren just ifrågavarande plats för uppställande av sin automobil. Även dylik upplåtelse torde falla under hyresregleringslagen.

En tredje form för upplåtelse av garageplatser är, att garageägaren åtager sig att i sitt garage upplåta plats för ett visst, bilägaren tillhörigt motorfordon. I dylika fall får bilägaren finna sig i att uppställa sin bil på den plats i garaget, som anvisas av garageägarens representant. Han är då i allmänhet skyldig att avlämna nycklarna till garageägarens representant eller att låta dessa kvarsittra i bilen, så att denna vid förekommande behov kan flyttas. Under inga omständigheter får bilen lämnas låst i garaget. Även om det i vissa smärre garage kan förekomma, att vakt icke finnes i garaget nattetid, i vilket fall bilägaren har nyckel och ställer bilen på plats, som synes

honom lämplig, måste han finna sig i, att bilen blir flyttad till annan plats i garaget, vilket i allmänhet blir nödvändigt, då bilarna på morgonen åter skola ut.

Den sista formen för upplåtelse är den vanligaste. Enligt föreningens mening kan denna form av upplåtelse icke falla under hyresregleringslagen och ej heller falla under prisregleringslagen. Avgiften enligt garageringsavtal avser endast uppställandet av fordonet. All service, tvättning, smörjning, bogsering osv. betalas extra. Garageägaren fritager sig uttryckligen från allt ansvar för skada å automobilen.

Priskontrollnämnden anser, att bilägaren förvärvar rätt att ställa bilen i garaget var han vill och kan. Detta är icke riktigt. Det är helt och hållet garageägarens ombud, som avgör var bilen får uppställas, och ingen nyttjanderätt till garaget såsom sådant förvärvas av bilägaren. Garageägaren förfogar oinskränkt över garaget för att uppfylla sitt åtagande att bereda plats åt vissa bilar. Av avtalets formulering framgår klart, att det är en fri konstruktion, att varje bilägare förhyrt garaget med vissa inskränkningar.

Vi anse, att den tredje formen av upplåtelse för närvarande icke beröres av de statliga regleringsanordningarna och att garageägarna därför äro oförhindrade att uttaga värmetillägg å garageavgifterna, i den mån detta kan avtalas med bilägarna. För att antingen hyresregleringslagen eller prisregleringslagen skall bliva tillämplig, erfordras uttrycklig bestämmelse härom i lagtexten.

Departementschefen.

Genom priskontrollnämndens framställning har den frågan uppställts, huruvida upplåtelse av icke särskilt angiven garageplats i ett visst garage är att anse såsom hyra och följaktligen att hänföra under hyresregleringslagen. Priskontrollnämnden ävensom två skiljaktiga ledamöter av statens hyresråd ha hävdat, att då en bilägare — jämte andra bilägare — fått till sig upplåten rätt att ställa en bil i ett garage, regelmässigt en hyresrätt till hela garaget föreläge, låt vara inskränkt av andra bilägares nyttjanderätt. Hyresrådets majoritet åter har uttalat, att då upplåtelsen icke innebure rätt att med uteslutande av andra nyttja hus eller del av hus, hyresavtal ej kunde anses föreligga.

Av utredningen framgår, att tre olika typer av garageplatsupplåtelse förekomma. Vid två typer avser upplåtelsen viss bestämd plats i ett garage, medan vid den tredje — den nu ifrågavarande typen — upplåtelsen väl avser visst garage men icke bestämd lokalitet inom detta. När garageägaren i det sistnämnda fallet — enligt ordalagen i gängse avtalsformulär — »för binder sig att i garaget upplåta plats» för en bil, uppstår en avtalstyp, som synes äga anknytning både till hyra och till tjänsteavtal. Blandade avtal förekomma även eljest i fråga om upplåtelse av lägenhet, t. ex. till portvakt. Det är uppenbart, att sådana avtal icke i alla avseenden kunna behandlas som hyresavtal. Att i nu förevarande avtal ingår ett moment som innefattar upplåtelse av nyttjanderätt är emellertid tydligt. Huruvida upplåtaren anvisat viss plats, utmärkt t. ex. genom en skylt eller målade ränder på golvet, eller bilägaren får ställa bilen på lämpligaste lediga plats, synes mig icke böra tillmätas avgörande betydelse i detta sammanhang; ett gemensamt kän-

netecken av väsentlig innebörd är i bägge fallen, att bilägaren erhållit rätt att använda garaget. Om man tänker sig att garaget ej rymmer flera än två eller tre bilar, torde det vara ganska uppenbart, att man ej kan å ena sidan till hyra hänföra upplåtelse av rätt till bestämd plats i garaget och å andra sidan utesluta t. ex. upplåtelse, enligt vilken den bilägare som kör in först alltid skall ställa sin bil på viss plats i garaget. Att garaget i många fall är väsentligt större än nu sagts, kan icke inverka på principfrågan. De särskilda tjänster som garageägaren kan vilja åtaga sig att utföra åt bilägaren, torde icke, även om de utfästas i samma avtal, i och för sig böra inverka på frågan, huruvida rätten att använda garaget bör betraktas som hyresavtal eller ej. Emellertid kan det inträffa, att garageägaren har ått taga sådan befattning med bilarna att det hela bör betraktas som ett tjänsteavtal. Så synes mig vara förhållandet, om garageägaren skall mottaga bilen vid inkörningen och svara för dess vård och utlämnande till bilägaren, när denne behöver densamma. Av det anförda framgår, att ifrågavarande avtal enligt min mening äro att hänföra antingen till hyresavtal, såvitt angår upplåtelse av plats i visst garage, eller ock i sin helhet till tjänsteavtal.

Jag vill härefter beröra ett i samband med tidigare förlängning av hyresregleringslagens giltighetstid behandlat spörsmål angående intresseavvägningen mellan fastighetsägare och hyresgäster i mål om ogiltigförklaring av uppsägning. Från organisationer och föreningar med uppgift bland annat att tillhandahålla allmänheten samlingslokaler ha framställts yrkanden att sådana sammanslutningar genom lagbestämmelser skulle beredas särskild möjlighet att utan risk för ogiltigförklaring uppsäga hyresgäst, som förhyrde lokal för biografändamål, under förutsättning att sammanslutningen avsåge att i fortsättningen själv tillgodogöra sig inkomsten av biograförelsen.

I den föregående år avlåtna propositionen om hyresregleringens fortsatta giltighet framhöll jag bland annat, att de ifrågavarande samlingslokalerna ofta fyllde en betydelsefull uppgift i det kulturella och politiska livet på respektive orter och att föreningarna säkerligen kunde åberopa vägande skäl till förmån för sin önskan att själva övertaga lokalerna. Jag påpekade emellertid också, att biografidkaren-hyresgästen kunde ha ett berättigat intresse att trots uppsägningen få fortsätta att disponera lokalen, och betecknade det såsom oförenligt med lagstiftningens principer att föreningarna på grund av sitt syfte skulle tillerkännas en särställning i förekommande intressekonflikter med hyresgäster.

I andra lagutskottets över propositionen avgivna utlåtande vunno dessa synpunkter i huvudsak gillande. Utskottet underströk emellertid, att vid de hyresreglerande organens skälighetsprövning särskild hänsyn borde tagas till det allmänintresse som dessa föreningar tjänade. Därest i fortsättningen skulle visa sig, att praxis betraktade förevarande spörsmål från annan synvinkel än den av utskottet angivna, komme frågan i ett annat läge och kunde särskilda åtgärder bliva påkallade.

I statens hyresråd har under tiden efter det förra årets proposition avlämnades avgjorts fem mål, där allmännyttiga sammanslutningar, som haft lokaler uthyrda, funnit sig behöva lokalerna för egen del och därför uppsagt sina hyresgäster. Dessa uppsägningar ha i tre fall helt eller till väsentlig del godkänts av hyresregleringsorganen. I två fall, som rörde lokalens användning för biograföreelse, fann hyresrådet att omständigheterna ej vore sådana att uppsägningen kunde godkännas.

Vad som sålunda och eljest utrönts rörande rättstillämpningen i de fall, då å ena sidan allmännyttiga organisationers fastighetsägarintressen, å andra sidan hyresgästintressen stått emot varandra, synes mig icke tyda på att hyresregleringsorganen skulle vara benägna att underskatta sådana sammanslutningars berättigade anspråk att komma i besittning av uthyrda lokaler. Någon anledning till särskilda åtgärder torde därför icke föreligga. Liksom förut och i likhet med andra lagutskottet vid 1944 års riksdag vill jag emellertid understryka, att de hyresreglerande organen böra taga all rimlig hänsyn till det allmännyttiga intresse som ifrågavarande organisationer tjäna.

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 bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

Thore Wisén.

¹ Denna bilaga, som är lika lydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har här uteslutits.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 8 mars 1945.

Närvarande:

regeringsrådet KELLBERG,
justitieråden GULDBERG,
EKBERG,
SANTESSON.

Enligt lagrådet den 7 mars 1945 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 23 februari 1945, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade 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.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av t. f. byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet hovrättsassessorn H. K. H. Holmgren.

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 9 mars 1945.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, QUENSEL, BERGQUIST, DOMÖ, GJÖRES, EWERLÖF, RUBBESTAD, OHLIN, ERLANDER, DANIELSON, ANDRÉN.

Efter gemensam beredning med cheferna för social- och finansdepartementen anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Bergquist, lagrådets den 8 mars 1945 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 23 februari 1945 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 förmälan 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 biträdna hemställer förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Sigrid Linders.
