

Nr 15.

Ankom till riksdagens kansli den 14 mars 1945 kl. 6 em.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition 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.

Genom en den 9 mars 1945 dagtecknad proposition, nr 184, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

1) 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.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1943: 112.

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.

2) Lag

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.

Beträffande skälen för lagförslagen får utskottet, i den mån redogörelse för desamma ej lämnas här nedan, hänvisa till propositionen.

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. (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 handhas 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.

Hyresrådet har i skrivelse den 31 januari 1945 hemställt, att hyresregleringslagen och kontrollagen måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den

¹ Senaste lydelse se SFS 1943: 113.

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 uthyrning 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 riksbyggen, 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 kon-

sekvenserna 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.

Föredragande departementschefen, statsrådet Bergquist, har i propositionen under nedan angivna särskilda avsnitt anfört bl. a. följande:

Frågan om lagstiftningens fortsatta giltighet i allmänhet.

»Föreliggande uppgifter 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 — allttjämt 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.»

Prövningen av bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer och därmed sammanhängande frågor.

»Av uppgifterna i hyresrådets promemoria och den från hyresgästernas riksförbund inkomna framställningen framgår, att missförhållanden föreligga 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 verkställs 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.

»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.»

Garageplatsupplåtelserna och hyresregleringen.

»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 av-

ser 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 använt 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 kännetecken 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 att 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.»

Fråga om uppsägningsskyddet i vissa fall beträffande uthyrda samlingslokaler.

»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 avsåg att i fortsättningen själv tillgodogöra sig inkomsten av biografväsendet.

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 biografrörelse, 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 ifrågakvarande organisationer tjäna.»

Lagrådet har lämnat lagförslagen utan erinran.

Utskottet har vid granskning av de genom propositionen framlagda lagförslagen icke funnit anledning till erinran mot desamma och får därför hemställa,

Utskottet.

att riksdagen måtte bifalla förevarande proposition.

Stockholm den 13 mars 1945.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit

från första kammaren: herrar *Norman, Holmbäck, Linder, Wistrand, Olof Carlsson, Björkman, Hage* och *Hallagård*;

från andra kammaren: fröken *Andersson*, herrar *Ryberg, Nilson* i Eskilstuna, *Hermansson, Cruse*, fru *Johansson*, herrar *Larsson* i Östersund och *Andersson* i Eskilstuna.