

## Nr 541.

Av herr Svensson i Ljungskile m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 151, med förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 och 11 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.

Såsom vi i många olika sammanhang tidigare framhållit kan under normala förhållanden och på en marknad utan osunda konkurrensbegränsande åtgärder en statlig priskontroll icke väntas medföra någon för konsumenterna förmånlig effekt. I stället kan den medföra en framstegs- och rationaliseringsförhindrande fastlåsning, som försvårar en rörlig anpassning efter konsumenternas verkliga önskemål och försvagar konkurrensviljan. Detta gäller givetvis även principiellt bostadsmarknaden.

Denna marknad utmärkes emellertid tyvärr alltjämt av en utpräglat otillfredsställande försörjning. Vi har tidigare konsekvent anslutit oss till åsikten, att framför allt familjernas bostadsförhållanden alltjämt vid tidpunkten för det andra världskrigets slut från objektiva utgångspunkter måste betraktas som så bristfälliga, att åtgärder från det allmännas sida för att åstadkomma väsentliga förbättringar på detta område var mycket berättigade. Den statliga bostadspolitiken har också medfört en betydande förbättring av bostadsförhållandena för i första hand det stora antal familjer, som erhållit nya bostäder. Samtidigt har emellertid ett allvarligt misslyckande skett beträffande strävandena att avlägsna bostadsbristen. Denna har under efterkrigsåren svårt förvärrats. Vi har i detta sammanhang icke anledning att ingå på orsakerna härtill men vill i korthet endast peka på två av de viktigaste. Dels har statsmakterna, trots att vi många gånger framlagt förslag härom, icke utformat sina åtgärder för bostadsproduktionens stöd på ett sådant sätt att sund konkurrens på likvärdiga villkor mellan skilda företagsformer främjats, dels har den allmänna ekonomiska politiken medfört svårigheter, som kraftigt minskat möjligheterna att upprätthålla en bostadsproduktion av den omfattning, som krävts för att tillgodose den bostadspolitiska målsättningen.

Dessa misstag utgör alltså en väsentlig anledning till den förvärrade bostadsbristen. I den sålunda skapade situationen kan en avveckling av priskontrollen på hyror nu icke ske. Nödvändiga förändringar i hyresregleringslagen och dess tillämpning liksom en plan för dess avveckling, när förutsättningar därför åstadkommits, överväges f. n. av hyresregleringskommittén. I detta sammanhang vill vi dock anföra följande.

*Hysesregleringslagen.*

Det är, vilket både investeringskommittén och bostadsutredningen med skärpa understrukit, angeläget att hejda den uppsplittring av hyrorna för likvärdiga lägenheter på olika nivåer, som föreligger, men om vars faktiska omfattning meningarna är delade. Den skillnad, som föreligger mellan den metod som bostadsstyrelsen använder vid fastställandet av hyror i nyproducerade hus och de principer de hyresreglerande myndigheterna tillämpar vid beviljande av nödvändiga hyreshöjningar i tidigare uppförda hus, främst hus byggda före år 1942, bidrar emellertid att förstärka denna tendens till hyressplittring. Bostadsstyrelsen utgår från de kostnader, som krävs för att vid den i verkligheten aktuella prisnivån uppehålla erforderlig full reparationsvolym och täcka andra driftsutgifter i de nya fastigheter, där styrelsen för första gången bestämmer hyrorna, innan dessa fastigheter faller in under hyresrådets kompetensområde. Hyresregleringsmyndigheterna däremot räknar beträffande äldre fastigheter endast med att hyreshöjningar må medges motsvarande kostnadsökningen för i efterhand konstaterade, i fastigheterna faktiskt utförda reparationer och inträffade stegringar av andra driftsutgifter. Denna olikhet i tillämpningen av hyresreglerande åtgärder bör undanröjas. Det är uppenbart, att densamma också lätt kan medföra en direkt överföring av vissa reparationskostnader i tidigare uppförda fastigheter på hyresgästerna. Samtidigt är det tydligt att sådana reparationer, som gällande hyror ej ger täckning för, ej rimligen kan krävas av fastighetsägarna. Den enträgna anhållan om hyreshöjningar från de kommunala bostadsföretagens sida, som är knuten till dessa företags yttranden över 1951 års bostadutrednings betänkande, är i detta avseende talande nog. Därtill kommer likväl, att då bostadsstyrelsens beslut beträffande hyrorna i vissa kommunala bostadsföretag ibland fördröjes under lång tid efter husens färdigställande och först meddelas sedan reparations- och driftskostnader under tiden stigit, så ges dessa företag vissa möjligheter att erhålla högre hyror än som utgår i samtidigt färdiga, av andra företagsformer uppförda hus beträffande vilka bostadsstyrelsen tidigare fattat beslut, innan driftskostnadsstegringen inträffade. I princip skall visserligen dylika skillnader utjämnas genom medgivanden om generell hyreshöjning. Om emellertid sådant medgivande fördröjes, som nu skett i fråga om efter 1947 färdigställda hus, leder detta dels till att företag som vid en sen tidpunkt får beslut av bostadsstyrelsen kan komma i ett fördelaktigare läge än andra, dels till att risk uppstår för att de förstnämnda företagen, när medgivande om generell hyreshöjning slutligen lämnas, skall erhålla dubbel kompensation för inträffade kostnadsstegringar.

Dessa konsekvenser av hyresregleringslagen och dess tillämpning, som ger olika slag av fastighetsägare olika förmåner och olika kategorier av hyresgäster olika skydd, måste enligt vår mening skyndsamt avlägsnas. Vi förordar därför, att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär, att hyresregleringskommittén erhåller anmodan att snabbt framlägga erforderliga förslag i här berörda avseenden.

Ehuru alltså bostadsbristen efter krigets slut förvärrats, är denna företeelse i betydande grad inskränkt till de större tätorterna. Hyresregleringslagen måste alltså som ovan framhållits uppenbarligen förlängas, men på vissa orter, där hyresregleringslagen gäller, har dock under senare tid en förbättring av bostadsförsörjningen inträffat. I undantagsfall torde till och med en bostadsreserv ha uppstått. För sådana fall, där det kan konstateras att inom begränsade områden en god bostadsförsörjning är för handen och förhållandena i övrigt är sådana att en normal och sund konkurrens om hyresgäst-klientelet kan göra sig gällande, bör enligt vår mening hyresregleringslagen kunna upphävas. I synnerhet bör detta ske om vederbörande lokala kommunala myndigheter därom gör framställning. I liknande fall bör även och på framställning från de kommunala myndigheterna en partiell avveckling av olika delar av hyresregleringslagen kunna ske, om man icke inom berörda områden vill på en gång upphäva lagen i dess helhet. Genom dylika åtgärder torde en värdefull praktisk erfarenhet om en lämplig metodik, när hyresregleringslagen kan avvecklas mera allmänt, kunna vinnas. Vi förordar därför, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t gör framställning om sådan ändring att möjlighet ges att för viss ort helt eller delvis upphäva lagens tillämpning.

Beträffande hyresregleringslagen vill vi till slut fästa uppmärksamheten på de delvis beklagliga och stötande förhållanden, som uppstått på grund av att dödsbon erhållit förfoganderätt ej blott för viss dödsbodelägare utan även i viss utsträckning i övrigt över av avlidna innehavda bostäder. Det synes oss vara befogat, att anhöriga och närstående väl för sitt eget personliga bruk får disponera sådan lägenhet, men att, om de icke vill göra detta, dispositionsrätten överföres på fastighetsägaren, som då äger uthyra densamma i samma ordning som enligt gällande lag andra lediga lägenheter. Därigenom skulle de närgångna hänvändelser om lägenhetsöverlåtelser, som nu ofta sker vid dödsfall, och ett obilligt utnyttjande av avlidnas lägenheter i stor utsträckning undvikas. Riksdagen bör därför i skrivelse till Kungl. Maj:t begära att hyresregleringskommittén anmodas att snarast framlägga förslag i här förordad riktning.

#### *Behovsprövning på bostadsmarknaden.*

Den allvarliga bostadsbristen har flera gånger under de sista åren tagits till utgångspunkt för framstötter i riksdagen syftande till införande av något slags bostadsransonering. För vår del ställer vi oss — liksom tidigare — bestämt avvisande till lagstiftning i sådant syfte. Varje tendens, som hotar medborgarnas trygghet i deras hem, måste hejdas. En lagstiftning, utformad enligt hyresregleringskommitténs lagstiftningsalternativ, skulle å andra sidan säkerligen icke få en effekt som stode i rimlig proportion till den erforderliga administrativa apparaten och de krångel och besvär som skulle orsakas den bostadssökande allmänheten. Även ett sådant lagstiftningsalternativ är därför för oss oantagligt.

Hyresregleringskommitténs majoritet har icke heller ansett sig vilja förordna detsamma utan i stället föreslagit att av kommittén träffade preliminära uppgörelser med de kommunala, kooperativa och enskilda fastighetsägarorganisationerna skall tillämpas i syfte att bereda framför allt barnfamiljer och nybildade familjer ett bättre utrymme på bostadsmarknaden. Även departementschefen förordar i nuvarande läge den senare linjen. Dessa överenskommelser skulle endast gälla nytillkomna och ledigblivna lägenheter. Enligt vår mening vore det, med hänsyn till den mångenstädes verkligt svåra bostadsnöd, som den förda politiken lett till, icke försvarligt att tillbakavisa dessa uppgörelser. De nämnda fastighetsägarorganisationernas bestämda löfte om medverkan i det angivna syftet bör därför hälsas med tillfredsställelse. I några viktiga detaljfrågor vill vi emellertid till de av hyresregleringskommittén uppdragna riktlinjerna för de ifrågavarande överenskommelserna göra vissa erinringar.

Enligt hyresregleringskommitténs preliminära överenskommelse med fastighetsägarna skulle även så pass små lägenheter som 2 rum och kök endast kunna uthyras till hushåll om minst 3 personer. Nygifta makar skulle alltså t. ex. endast kunna hyra 1 rum och kök. En rad betydelsefulla remissinstanser, t. ex. hyresrådet, bostadsstyrelsen, Svenska stadsförbundet, många länsstyrelser och stadsfullmäktigeförsamlingar i stora städer, har vänt sig emot ett sådant villkor. Framför allt för de nygifta måste en sådan anordning te sig opraktisk och alltför restriktiv. Att den skulle innebära ett klart återtag från den av statsmakterna accepterade bostadssociala målsättningen är uppenbart. Med hänsyn till de mera tydliga tecken på någon lättnad i bostadsförsörjningssituationen, som onekligen framträtt sedan hyresregleringskommittén avgav sitt betänkande, förordar vi, att riksdagen skall som sin mening tillkännage att Kungl. Maj:t bör verka för att äkta makar, även utan barn, och sökande som ämnar ingå äktenskap, skall kunna hyra lägenheter om 2 rum och kök.

Det andra avseendet där den föreslagna överenskommelsen enligt vår mening är alltför snäv gäller de ensamstående. Dessa skulle enligt den föreslagna uppgörelsen i vanliga fall endast kunna hyra enkelrum eller enkelrum med kokvrå. Även om de s. k. uthyrningsnämnderna, vilkas upprättande förutsattes i kommittéutlåtandet, i dessa liksom i föregående fall kommer att ta hänsyn till speciella och särskilt ömmande eller angelägna bostadsbehov, måste ett sådant förfarande enligt vår mening leda till avsevärda olägenheter. I synnerhet gäller detta, som också av sakkunniga remissinstanser framhållits, de ensamstående och yrkesarbetande kvinnorna. Vi förordar därför, att riksdagen ger uttryck för uppfattningen att en blivande överenskommelse bör utformas så att även ensamstående kan hyra ett rum och kök.

Beträffande det geografiska tillämpningsområdet för med fastighetsägarorganisationerna träffade överenskommelser anser vi det önskvärt, att det beaktas att bostadsbristen i en så avsevärd grad är ett problem för de största och medelstora städerna. Det kan därför enligt vår mening ifrågasättas, om

det icke vore lämpligt att generellt begränsa överenskommelsernas tillämpning till orter med mer än 20 000 innevånare med det förbehållet, att de skulle kunna tillämpas även på mindre orter, om framställning från lokala myndigheters sida därom skedde.

Justitieministern förordar med instämmande i kommitténs förslag att en viss propaganda skall bedrivas för att stödja ansträngningarna att genomföra med fastighetsägarorganisationerna träffade uppgörelser. Avsikten synes emellertid vara att huvudsakligen inskränka denna propaganda till fastighetsägarna. Vi anser det emellertid viktigt att även hyresgästorganisationerna i detta avseende inkopplas i förhandlingarna med Kungl. Maj:t och att även den bostadssökande allmänheten på lämpligt sätt göres uppmärksam på de syften, som avses med dessa överenskommelser. Därigenom kan en ökad förståelse hos de breda lagren av bostadssökande möjligen vinnas för ansträngningarna att komma till rätta med bostadsbristens svåraste sidor och en smidigare samverkan mellan hyresgäster och fastighetsägare uppnås. Riksdagen bör därför hemställa att den förordade propagandaverksamheten kompletteras i enlighet med här framförda önskemål.

De av justitieministern och hyresregleringskommitténs majoritet förordade överenskommelserna med fastighetsägarorganisationerna, i vilka av oss ovan föreslagits vissa betydelsefulla jämkningar, kommer enligt vår mening att vara ägnade att bättre än all lagstiftning leda till en lättnad för de av bostadsbristen svårast drabbade. Det vore emellertid givetvis verklighetsfrämmande att föreställa sig, att fastighetsägare och hyresgäster genom att följa sådana överenskommelser skulle kunna inom en kortare tidrymd avlägsna de svårigheter, som flera år av otillräcklig bostadsproduktion skapat. Särskilt utifrån vår uppfattning, att en lagstiftning skulle vara ännu mindre lämpad att göra detta, vill vi därför understryka att föregivna otillräckliga förbättringar i bostadssituationen inom ramen för den nu av justitieministern förordade frivilliga ordningen icke kan tagas till intäkt för förnyade krav på en bostadsanvisnings- eller bostadsransoneringslag. Riksdagen bör göra ett uttalande i denna riktning. Huvudmedlet för bostadsbristens avveckling måste vara en på detta syfte inriktad allmän ekonomisk politik.

Med hänvisning till ovanstående föreslår vi således,

att riksdagen vid behandlingen av proposition om hyresregleringslagens förlängning måtte

A. i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa,

1. att Kungl. Maj:t måtte anmoda hyresregleringskommittén att snarast avlämna förslag till en sådan omläggning och komplettering av de hyresreglerande bestämmelserna och gällande lagstiftning att lagens tillämpning icke må medföra olika förmåner för olika kategorier av fastighetsägare och olika grad av skydd för skilda kategorier av hyresgäster, och vidare så, att lika hänsynstagande till inträffade förändringar i driftskostnadsnivån skall ske i nyproducerade och i ti-

- digare uppförda bostadsfastigheter i enlighet med vad i motionen anförts;
2. att försök med hyresregleringens avveckling helt eller delvis på orter, där bostadsförsörjningen kan befinnas vara tillfredsställande, må kunna göras, särskilt om framställning härom sker från de lokala kommunala myndigheternas sida, i enlighet med i motionen angivna riktlinjer;
  3. att föreskrifter i överensstämmelse med vad i motionen uttalats snarast må utfärdas med avseende på dispositionsrätten till avlidnas lägenheter;
  4. att Kungl. Maj:t vid kommande underhandlingar med vederbörande organisationer må verka för att äkta makar och bostadssökande, som ämnar ingå äktenskap, skall kunna beredas tillgång till nyproducerade och ledigblivna lägenheter om 2 rum och kök samt ensamstående personer till lägenheter om 1 rum och kök;
  5. att Kungl. Maj:t i samråd med berörda organisationer utformar den ifrågavarande överenskommelser kompletterande upplysningsverksamheten så att densamma inriktas på att vinna såväl fastighetsägares som hyresgästers förståelse för syftet;
- B. i ett uttalande ta avstånd från tanken på lagstiftningsåtgärder i bostadsanvisnings- eller bostadsransonerings-syfte.

Stockholm den 9 april 1953.

*Wald. Svensson.*

*Sven Wedén.*

*Bertil Ohlin.*

*Filip Kristensson*

i Osby.