

## Nr 543.

Av herr Hjalmarson 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.

När statsrådet och chefen för justitiedepartementet i proposition nr 51 till 1950 års riksdag föreslog en förlängning av hyresregleringslagen på ett år, betonade statsrådet, att en utredning om en övergång på hyresmarknaden till en mera normal ordning vore påkallad. Då de därmed förknippade tekniska och ekonomiska problemen vore av komplicerad art, borde en utredning om avvecklingsspörsmålen igångsättas inom en nära framtid.

Ett år senare tillkallades särskilda sakkunniga — den s. k. hyresregleringskommittén — men deras huvudsakliga uppgift var enligt direktiven att pröva formerna för en allmän behovsprövning på bostadsmarknaden och söka komplettera själva hyresregleringssystemet; avvecklingsspörsmålet intog där- emot en undanskymd plats.

Mot innehållet i dessa direktiv gjordes från olika håll bestämda erinringar. I motioner till 1951 års riksdag föreslog vi sålunda, att hyresregleringskommitténs uppdrag i första hand skulle få avse frågan om framläggandet snarast möjligt av ett konkret förslag om hyresregleringens successiva avveckling. Denna hemställan avslogs emellertid av riksdagen.

De farhågor som i motionerna framfördes beträffande hyresregleringskommitténs abete har nu besannats. Kommitténs arbete har nämligen hittills endast utmynnat i ett förslag om att den redan elvaåriga hyresregleringslagen skall kompletteras med en allmän behovsprövning av bostadsmarknaden. I första hand förordas en frivillig sådan prövning, men därjämte föreligger ett lagstiftningsförslag i samma syfte, ehuru med en fri sektor av 25 % av lägenhetsbeståndet i varje fastighet. Vid sidan härav föreslås i en reservation, att obligatorisk bostadsförmedling avseende samtliga ledigblivna lägenheter skall införas.

Vid remissbehandlingen har det alternativ, som kommittén i huvudsak sysslat med — nämligen en lagligt reglerad behovsprövning, *lagstiftningsalternativet* — mötts av så allvarliga erinringar ur allmänna synpunkter, att det inte kunnat tillstyrkas av något enda organ. Även ur rent lagteknisk synpunkt har allvarliga invändningar framförts — av sådana skäl anser exempelvis Svea Hovrätt att detta alternativ icke, eller först efter genomgripande överarbetning, kan läggas till grund för lagstiftning. Åtskilliga remissorgan har vidare antingen direkt avstyrkt eller också anfört starka betänkligheter mot det s. k. *frivilligalternativet*, bl. a. under förmenande att behovs-

prövningen därigenom skulle bli så skärpt att den bostadssociala målsättningen skulle temporärt övergivas. I förhållande till lagstiftningsalternativet skulle här ej heller inrymmas någon fri sektor.

Enligt vår mening är utfallet av utredningsarbetet en följd av att problemen — att komma till rätta med bostadsbristen och återföra bostadsmarknaden till ett mera normalt tillstånd — angripits på ett olämpligt sätt. Ett aldrig så förfinat regleringssystem kan ej leda till en tillfredsställande lösning av dessa viktiga frågor. I en så individuell fråga som bostadsfrågan måste de individuella önskemålen få komma till sin fulla rätt. Den enskilde bör själv — utan inblandning från ett bostadsförmedlingsorgan — få avgöra hur han önskar inrikta sin livsföring. Vi kan därför icke acceptera det betraktelsesätt hyresregleringskommittén anlagt på bostadsfrågan, nämligen att denna skulle i första hand vara ett juridiskt problem.

Av kommitténs betänkande framgår, att kommittén först efter ett års verksamhet lät påbörja sina statistiska undersökningar rörande bostadsmarknaden. Enligt vår mening hade det naturliga varit, att kommittén omedelbart sökt att statistiskt kartlägga bostadsköerna, väntetiderna, orsakerna till anmälan o. s. v. Det statistiska material som insamlats har ej heller hunnit slutligt bearbetas innan kommittén utformade sina alternativ och torde icke i nämnvärd utsträckning ha utnyttjats. Väsentliga delar därav har ej redovisats i betänkandet utan först i andra publikationer. Av detta på annat sätt tillgängliga material framgår, att bostadsköerna åtminstone i Stockholm fått en helt annan sammansättning än tidigare. Socialfallskaraktären har i stor utsträckning försvunnit, och i stället rör det sig om »folk i allmänhet». Hälften av de anmälda bostadslösa har sålunda i Stockholm en genomsnittlig familjeinkomst på mer än 12 000 kronor, medan 20 % har 16 000 kronor eller mera i årsinkomst.

Vi vill också framhålla, att det i betänkandet ej lämnats något förslag beträffande de grunder efter vilka bostadsförmedlingarna skall anvisa bostäder. Innan man över huvud taget kan taga ställning till ett förslag om att bostadsförmedlingarna skall få formellt vidgade möjligheter att fördela praktiskt taget samtliga nyproducerade eller ledigblivna bostäder, hade man enligt vår mening även bort analysera det sätt på vilket förmedlingarna hittills omhänderhaft dessa grannliga uppgifter. Många bostadssökande anför ju — med rätt eller ej — att de blivit missgynnade i förhållande till medsökandena.

När nu hyresregleringskommittén i sina båda alternativ föreslagit en behovsprövning, har kommittén likväl underlåtit att precisera grunderna härför. I den internationella diskussionen redovisas mycket olika uppfattningar på denna punkt. Sålunda tillämpas i Norge ett strikt turordningssystem med anmälningdatum på bostadsförmedlingen som enda norm. I England åter har anmälningstiden underkänts såsom fördelingsgrund. I stället fördelas bostäderna efter ett sinnrikt poängsystem, där bostadslöshet, trångboddhet, sanitära förhållanden, sjukdom o. s. v. poängsättes. För Väst-Tyskland gäller bl. a. den ordningen, att den bostadssökande, som sätter in ett spar

kapital i en bostad, också får företrädesrätt. I Danmark råder så till vida avtalsfrihet att hyresvärd och hyresgäst själva får sluta avtal, som sedan kontrolleras av bostadsförmedlingarna beträffande lägenhetsstorlek.

Det bör i detta sammanhang beaktas att bostadsköerna numera består till ungefär lika delar av bostadslösa och sökande som önskar byta lägenhet. Några anvisningar hur avvägningen dem emellan till en ledig lägenhet skulle ske har kommittén ej redovisat.

En närmare granskning av det s. k. frivilligalternativet ger vid handen att här återuppstår, delvis i skärpt form, den hösten 1950 inom socialdepartementet diskuterade men av nästan alla instanser avvisade s. k. enrummarlagen — ensamstående personer skulle sålunda hädanefter ej få annat än ett rum och kokvrå. Därtill kommer den skärpningen att lägenheter å ett rum och kök skulle förbehållas hushåll om minst två personer, i första hand familjer med barn, personer som ämnade gifta sig och äkta makar; för lägenheter å två rum och kök eller större skulle erfordras tre personer, i första hand familjer med barn.

Även ett temporärt godkännande av dessa kvoter skulle innebära ett allvarligt avsteg från den allmänt omfattade bostadspolitiska målsättningen. Skulle en sådan bostadsransonering accepteras, komme detta t. ex att leda till att ungdomar, som ämnade gifta sig men ej styrkte att de väntade barn, endast kunde bli tilldelade en enrumslägenhet. När det första barnet kom skulle det — genom dessa nya statliga dekret — åtminstone till att börja med behöva växa upp i enrummaren. Vidare skulle äkta makar utan barn — även för det fall att barnen redan lämnat hemmen — utestängas från rätten till större lägenhet än ett rum och kök. Syskon, som på gamla dagar vill sammanbo, skulle också hindras från en sådan lösning av bostadsfrågan. Ensamstående, som kanske driver en rörelse i sin bostad eller behöver ett särskilt arbetsrum, skulle ransoneringsvägen hindras därifrån.

För att mjuka upp systemet föreslås, att särskilda uthyrningsnämnder skulle inrättas och dessa skulle efter prövning från fall till fall kunna medge avvikelser från fördelningskvoterna. Den enskilda individen skulle sålunda tvingas att inför en sådan nämnd redovisa sina kanske mycket delikata personliga förhållanden, för att över huvud taget kvalificera sig för den bostad han önskar.

I många remissyttranden har ansetts att fördelningskvoterna är för snäva. Det har också påtalats att de innebär större restriktivitet än som f. n. tillämpas av de kommunala förmedlingarna. Överståthållarämbetet har på denna grund förordat, att de kommunala bostadsförmedlingarna skulle representeras i uthyrningsnämnderna — som enligt kommitténs förslag skulle bestå av representanter för fastighetsägarna — och även departementschefen har tänkt sig en vidgad representation i dessa nämnder. Detta skulle uppenbarligen innebära en avsevärd skärpning i förhållande till vad näringsorganisationerna »frivilligt» gått med på. Motivet är också egendomligt, nämligen att de kvoter, som organisationerna påtagit sig att rekommendera, nu befinnes vara så snäva, att de kommunala bostadsförmedlingarna måste beredas plats i uthyrningsnämnderna för att göra uppmjukningar.

I det s. k. frivilligalternativet skulle icke någon som helst fri sektor få finnas. De krav som i detta avseende rests från bl. a. Svenska Riksbyggen har tydligen ej vunnit något gehör. Av de till propositionen fogade appellerna framgår ej heller att något undantag skulle göras från de föreslagna normalen för en- och tvåfamiljshusen — trots de mycket personligt influerade förhållanden som där lätt uppstå. Ur allmänna rättssynpunkter är det också stötande om begränsningarna av den enskilda äganderätten nu skulle utsträckas till bostadsrättsföreningarna på sätt hyresregleringskommittén föreslagit. Denna tänker sig nämligen, att en innehavare av en bostadsrättslägenhet ej längre skulle till en av honom utsedd köpare få överlåta sin lägenhet utan bli beroende av allmänt utfärdade normer. Vi finner det också betänkligt att bostadsrättsföreningarna skulle tvingas att bli bundna av bostadsförmedlingarnas anvisningar när det gäller att utse medlemmar vid bildandet av nya föreningar.

På bostadsmarknaden råder i dag en skarp kategoriklyvning mellan dem som har bostad — med differentierad hyra alltefter produktionsårgång — och dem som inte har någon bostad alls. I den föreliggande propositionen räknar man också alltjämt med en besvärande bostadsbrist under avsevärd tid framöver. Skulle nu en behovsprövning — även i den s. k. frivillighetens form — genomföras efter de allmänna riktlinjer som hyresregleringskommittén föreslagit, finge man ytterligare en kategoriklyvning, nämligen mellan dem som fått bostad före och efter den tidpunkt då det nya systemet började tillämpas. För att bringa matematisk rättvisa i systemet skulle bara återstå den fulla regleringen över hela linjen, d. v. s. en total bostadsransonering. Ur konsekvent regleringssynpunkt borde nämligen ett upphörande av de faktorer, varpå tilldelningen av en bostad grundas, medföra att lägenhetsinnehavaren förlorade behörigheten till sin lägenhet.

Vi kan för vår del icke medverka till någon som helst utvidgning av regleringssystemet. Vi anser i stället att det är en bostadspolitisk uppgift av första ordningen att söka återgå till en rörlig hyresmarknad, där de individuella önskemålen och behoven ånyo kan komma till sin rätt. Vi föreslår därför, att hyresregleringskommittén, som enligt uppgift i riksdagsberättelsen f. n. sysslar med vissa detaljfrågor i regleringssystemet, i stället erhåller direktiv att ägna sig åt den väsentliga frågan att utarbeta en genomtänkt plan för regleringssystemets successiva avveckling. Som övergångsform kan därvid tänkas ett slopande av regleringen på vissa orter, för enfamiljshus samt för tvåfamiljshus, där ena våningen bebos av ägaren själv, för bostadsrättsföreningar, för lägenheter över en viss storlek eller tillhörande en viss produktionsårgång. Hyressplittringen mellan fastigheter av olika lägen — centralt contra förorter — kräver också uppmärksamhet, något som bl. a. även Landsorganisationen framhållit i sitt yttrande över 1951 års bostadsutrednings slutbetänkande. I sista hand måste hyresgästen ändock alltid betala de verkliga kostnaderna för fastighetens reparationer och underhåll. Att detta sker direkt och öppet är en fördel även ur hyresgästens synpunkt. Detta torde vara bakgrunden till att de allmännyttiga bostadsföreta-

gens organisation liksom andra med praktisk erfarenhet bestämt understrukt nödvändigheten av att hyrorerna får innefatta utrymme för en normal reparationsvolym. En hyressättning, som medför att dessa kostnader helt eller delvis övervältras på hyresgästerna, betyder ingen verklig hyressänkning.

Det sagda innebär endast en exemplifiering, där även andra alternativ självfallet bör prövas. Det enda krav vi vill framföra är att hyresregleringskommittén nu koncentrerar sig på denna uppgift, så att ett konkret förslag till hyresregleringens successiva avveckling kan föreläggas nästa års riksdag.

I avvaktan härpå torde hyresregleringslagen böra förlängas ett år med de av departementschefen föreslagna ändringarna.

Vi vill slutligen framhålla, att vårt förslag om en successiv avveckling av hyresregleringen bör ses såsom ett led i ett samlat bostadspolitiskt program. Målsättningen härför är att de *totala* kostnaderna för bostadsändamål — som för närvarande innefattar direkt hyra, egna reparationskostnader, skatteökning för täckande av de allmänna bostadssubventionerna, svartabörspriser m. m. — i möjligaste mån bringas att sjunka. Detta bör åstadkommas genom

- a) ökning av produktionen, bl. a. genom att det enskilda sparandet får förbättrade villkor,
- b) sänkning av byggnadskostnaderna, vilket möjliggöres genom ökad rationalisering, bl. a. genom tillskapandet av lika konkurrens mellan enskilda och andra byggnadsföretagare,
- c) skattesänkning, så att vi icke betalar en del av hyrorerna via skattsedeln.

Under hänvisning till det ovan anförda hemställer vi,

att riksdagen i anledning av proposition nr 151 måtte

A) besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, dels att hyresregleringskommittén meddelas sådana direktiv att kommittén kan i god tid före nästa års riksdag framlägga ett konkret förslag med program till hyresregleringens successiva avveckling, dels att vederbörande instanser gives sådana anvisningar att hyressättningen, så länge hyresregleringslagen består, innefattar utrymme för erforderliga reparationer och underhåll,

B) uttala att den ransonering av ledigblivna bostäder, varom enligt propositionen »frivillig» överenskommelse träffats, icke är ur allmänna synpunkter godtagbar.

Stockholm den 9 april 1953.

Jarl Hjalmarson.

Erik Hagberg

E. Birke.

i Malmö.

Elis Håstad.

Martin Skoglund.

Folke Kyling.

T. G. v. Seth.

Ernst V. Staxäng.