

Nr 151.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen 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.; given Stockholms slott den 13 mars 1953.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen

dels jämlikt § 87 regeringsformen att antaga härvid fogade förslag till

1) 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;

2) lag angående ändrad lydelse av 4, 7 och 12 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; samt

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.;

dels ock att bifalla det förslag i övrigt, om vars avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

GUSTAF ADOLF.

Herman Zetterberg.

Propositionens huvudsakliga innehåll.

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering skall erhålla förlängd giltighet t. o. m. den 30 september 1954. Vissa ändringar föreslås i lagstiftningen i syfte att göra det möjligt att mera effektivt än för närvarande bekämpa de olagliga ersättningarna på bostadsmarknaden.

Enligt vad som uttalas i propositionen böra åtgärder vidtagas för genomförande av en behovsprövning vid fördelningen av lediga bostadslägenheter

genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarorganisationerna i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag som framlagts av hyresregleringskommittén. För täckande av kostnader, som beräknas uppkomma därvid, äskas för budgetåret 1953/54 ett anslag å V huvudtiteln av 75 000 kronor.

1953

Enligt förslaget skall för budgetåret 1953/54 anslås till V huvudtiteln av 75 000 kronor för täckande av kostnader, som beräknas uppkomma därvid, för hyresreglering i de kommuner som omfattas av hyresregleringskommitténs verksamhet.

Enligt förslaget skall för budgetåret 1953/54 anslås till V huvudtiteln av 75 000 kronor för täckande av kostnader, som beräknas uppkomma därvid, för hyresreglering i de kommuner som omfattas av hyresregleringskommitténs verksamhet. Detta förslag innebär en ökning av anslaget till 75 000 kronor jämfört med budgetåret 1952/53.

GUSTAF APOLIN

1953-01-14

Enligt förslaget skall för budgetåret 1953/54 anslås till V huvudtiteln av 75 000 kronor för täckande av kostnader, som beräknas uppkomma därvid, för hyresreglering i de kommuner som omfattas av hyresregleringskommitténs verksamhet.

Enligt förslaget skall för budgetåret 1953/54 anslås till V huvudtiteln av 75 000 kronor för täckande av kostnader, som beräknas uppkomma därvid, för hyresreglering i de kommuner som omfattas av hyresregleringskommitténs verksamhet. Detta förslag innebär en ökning av anslaget till 75 000 kronor jämfört med budgetåret 1952/53.

Fö r s l a g

till

L a g

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.

Härigenom förordnas, dels att 3 och 11 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 14 mars 1952 (nr 84) gäller till och med den 30 september 1953, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1954.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga eller träffa avtal om högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omförmälda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omförmälda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Var hyran ————— skäligt belopp.

Höjning av ————— parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om försträckning eller

Hyresvärden må ej utan nämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära för-

¹ Senaste lydelsen av 3 § se SFS 1945:798.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga annan liknande utfästelse. Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.

sträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga *eller begära* annan liknande utfästelse. Med avseende å avtal om upplåtelse av andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, gäller vad i lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. är stadgat.

11 §.

Ej må någon mottaga *eller* träffa avtal om gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och som är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan gottgörelse utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till lägenhet varom i första stycket sägs, må ej mottaga *eller* träffa avtal om gottgörelse för överlåtelsen utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Vad i — — — — — annan beteckning.

Ej må någon mottaga, träffa avtal om *eller begära* gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och som är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan gottgörelse utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till lägenhet varom i första stycket sägs, må ej mottaga, träffa avtal om *eller begära* gottgörelse för överlåtelsen utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1953.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juni 1953 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1953, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 15 juni 1953 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.

Har hyresvärd före den 1 juni 1953 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1953, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 juni 1953.

F ö r s l a g

till

L a g

angående ändrad lydelse av 4, 7 och 12 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.

Härigenom förordnas, dels att 4, 7 och 12 §§ lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 14 mars 1952 (nr 85) gäller till och med den 30 september 1953, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1954.

*(Gällande lydelse.)**(Föreslagen lydelse.)***4 §.**

Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga *eller* träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna eller eljest såsom villkor för sådan upplåtelse taga utfästelse som ej följer av stadgarna.

Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga, träffa avtal om *eller begära* ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna eller eljest såsom villkor för sådan upplåtelse taga *eller begära* utfästelse som ej följer av stadgarna.

Innan bostadsrätt — — — — — för bostadsrätt.

För meddelande — — — — — genast återbetalas.

7 §.

Ej må någon för överlåtelse av bostadsrätt mottaga *eller* träffa förbehåll om ersättning utöver vad som finnes upptaget i det avtal, som underställes hyresnämndens prövning, eller mottaga högre ersättning än hyresnämnden godkänt.

Ej må någon för överlåtelse av bostadsrätt mottaga, träffa förbehåll om *eller begära* ersättning utöver vad som finnes upptaget i det avtal, som underställes hyresnämndens prövning, eller mottaga högre ersättning än hyresnämnden godkänt.

¹ Senaste lydelsen av 4 § se SFS 1945:797.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

12 §.

Ej må någon mottaga eller träffa avtal om ersättning av den, som söker bostad, för anvisning å lägenhet, som avses i denna lag, såframt lägenheten är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan ersättning utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Ej må någon mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning av den, som söker bostad, för anvisning å lägenhet, som avses i denna lag, såframt lägenheten är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan ersättning utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1953.

Förslag

till

Lag

angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m., vilken enligt lag den 14 mars 1952 (nr 86) gäller till och med den 30 september 1953, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1954.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 6 mars 1953.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, LINGMAN, NORUP, HEDLUND, PERSSON, HJALMAR NILSON, LINDELL, NORDENSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, fråga om *förlängning av hyresregleringen m. m.* och anför därvid följande.

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) 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 genom lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) införts reglering av lägenhetsförvärv, som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äger 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 andra orter. Till hyresregleringslagen ansluter sig lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapskillnad m. m., som vid upplösning av äktenskap reglerar förhållandet mellan makarna såvitt angår av dem hyrd bostadslägenhet.

De tre nu nämnda lagarna gäller till och med den 30 september 1953.

I skrivelse den 2 oktober 1952 har statens hyresråd hemställt, att samma lagar måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1954.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande den 16 mars 1951 har jag den 4 april samma år tillkallat sakkunniga¹ att inom justitiedepartementet utreda dels i vilken utsträckning och på vad sätt en fördelning av ledigblivna bostadslägenheter efter behovsprincip borde genomföras, dels vilka ändringar eller tillägg som kunde vara påkallade beträffande hyresregleringslagen och anslutande författningar, dels motsvarande frågor beträffande den all-

¹ De sakkunniga är underståthållaren Martin Wahlbäck, tillika ordförande, redaktören Torsten Henrikson, ledamoten av riksdagens andra kammare fru Elsa Johansson, advokaten Gösta Järtelius, hovrättsassessorn Hans-Fr. Ringdén, ledamoten av riksdagens andra kammare, redaktören Manne Ståhl samt vice verkställande direktören i Stockholms fastighetsägareförening Hans Wiman.

männa hyreslagstiftningen, dels ock vilka övergångsbestämmelser som kunde erfordras för den situation som uppkomme då hyresregleringen skulle upphöra.

De sakkunniga, vilka antagit benämningen *hyresregleringskommittén*, har till behandling först upptagit frågan om behovsprövning på bostadsmarknaden. I detta ämne har de sakkunniga den 9 oktober 1952 avgivit betänkande (SOU 1952: 37) innefattande förslag till reglering av upplåtelse av lediga lägenheter samt till vissa ändringar i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen.

Jag anhåller att nu få upptaga dessa frågor till behandling.

Hyresregleringskommitténs förslag.

För att få en grundval för sina ställningstaganden har kommittén låtit utföra vissa statistiska undersökningar rörande bostadsmarknaden i städer, som vid slutet av år 1945 hade minst 20 000 invånare. Dessa undersökningar utvisar i huvudsak följande.

Befolkningen i de nämnda städerna ökade under femårsperioden 1946—1950 med drygt 12 %. Antalet nytillkomna hushåll utgjorde under samma tid cirka 94 000 eller alltså omkring 18 800 per år. Hushållskvoten — procenten lägenhetsinnehavare inom viss befolkningsgrupp — ökade under 1940-talet påtagligt för ogifta, särskilt för kvinnor. Hushållskvoten för gifta män var däremot praktiskt taget oförändrad, medan hushållskvoten för de förut gifta visade en påtaglig ökning för kvinnorna men en sänkning för männen.

I hus byggda före 1942 ägde under åren 1946—1950 en ökning av antalet mindre hushåll rum. Detta gällde framför allt enpersonshushållen. Omflyttningen i det ifrågavarande lägenhetsbeståndet berörde emellertid främst de mindre lägenheterna. Orsaken till att de mindre hushållen ökat anses ha varit dels en uttunning inom kvarboende hushåll, dels ock att inflyttade hushåll varit mindre än de utflyttade. Det har icke varit möjligt att statistiskt klarlägga, huruvida en tendens att föredraga ensamstående bostadssökande vid uthyrning av ledigblivna lägenheter förekommit eller icke.

Antalet hyreslägenheter om minst ett rum och kök i de med undersökningen avsedda städerna uppgick vid slutet av år 1951 till omkring 416 000, varav 163 500 eller 39,3 % ettrumslägenheter och 252 500 eller 60,7 % större lägenheter. Av lägenheterna om ett rum och kök beräknas endast cirka 85 000 å 90 000 vara utrustade med centralvärme och i fullgott skick.

I samma städer fanns den 1 oktober 1951 följande antal bostadssökande:

<i>Bosatta på resp. ort (eventuell familj även boende på orten)</i>	
utan egen bostad	59 000
med egen bostad	50 000
<i>Bosatta på resp. ort med familjen på annan ort</i>	<i>2 700</i>
<i>Bosatta på annan ort.....</i>	<i>12 000</i>

Summa 123 700

Av de 59 000 bostadssökandena utan egen lägenhet var omkring $\frac{3}{4}$ familjeförsörjare eller sökte lägenhet för att kunna ingå äktenskap.

Kommittén har framhållit, att uppgifterna angående bostadsbristen vore tämligen osäkra. Å ena sidan hade sannolikt icke alla redovisade ansökningar varit aktuella vid undersökningstillfället. Å andra sidan syntes det finnas ett latent bostadsbehov, som icke tagit sig uttryck i anmälan till någon kommunal myndighet. I Stockholm och Malmö gjorda undersökningar av bostadskoerna hade givit vid handen, att av dem som vore anmälda hos bostadsförmedlingarna endast en viss del, 85—90 %, utgjordes av sökande som verkligen önskade kvarstå som sådana samt att av de kvarstående sökande, som uppgivit sig sakna egen bostad, 5—20 % under väntetiden själva skaffat sig bostad men likväl ville kvarstå som sökande. Det funnes viss anledning antaga, att dessa förhållanden vore allmängiltiga.

Undersökningarna har vidare visat, att bland dem som saknar egen bostad familjer med två eller flera barn är representerade i relativt ringa utsträckning (familjer med tre eller flera barn ingår praktiskt taget icke i denna grupp) medan däremot ettbarnsfamiljernas andel är förhållandevis stor. Bland sökande med egen bostad utgör barnfamiljerna, dock ej familjer med tre eller flera barn, en avsevärt större del.

Beträffande omflyttningarna i det äldre lägenhetsbeståndet framhåller kommittén, att dessa syntes vara förhållandevis talrika och att de genom sådana omflyttningar uppkomna verkliga ledigheterna — i varje fall inom mindre och medelstora orter — icke syntes vara så fåtaliga, att de kunde anses sakna all betydelse.

Mot bakgrund av vad sålunda framkommit och efter att ha konstaterat, att bostadsbristen på ansvarigt håll beräknas icke bli undanröjd inom en nära framtid, har kommittén rörande behovet av en reglering på bostadsmarknaden anfört i huvudsak följande:

Genom de senare årens utveckling på bostadsmarknaden i tätorterna har sådana yngre bostadssökande, som ämnar ingå eller nyligen ingått äktenskap, samt bostadssökande som har barn fått svårt att hävda sig i konkurrensen om de lediga lägenheterna. Det anses, att fastighetsägarna av bl. a. ekonomiska skäl visat en markerad benägenhet att ej hyra ut lediga lägenheter till sökande av de nämnda kategorierna. Denna uthyrningspolitik har blivit möjlig att genomföra i avsevärd omfattning genom att de ensamstående samtidigt kunnat öka sin efterfrågan på självständiga bostäder. Oaktat de kommunala bostadsförmedlingarna på vissa större tätorter under flera år haft möjlighet att disponera flertalet eller en stor del av de nyproducerade lägenheterna och vid sin anvisning av hyresgäster till dessa lämnat hyressökande av förstnämnda kategorier företräde, är antalet bostadssökande inom giftermåls- och barnfamiljsgrupperna fortfarande på i stort sett samma nivå. Man har ej något stöd för förhoppningen att nu angivna förhållanden icke skulle fortvara. Med hänsyn härtill och till att antalet bostadslösa inom giftermåls- och barnfamiljsgrupperna måste betecknas som avsevärt föreligger uppenbarligen ett trängande behov av att den berörda utvecklingen brytes.

Kommittén har framhållit, att tre möjligheter finnes att åstadkomma en mera önskvärd fördelning av det lediga lägenhetsbeståndet, nämligen lagstiftning, frivilliga överenskommelser samt åtgärder i syfte att göra önskvärda upplåtelser ekonomiskt förmånliga och icke önskvärda ekonomiskt oförmånliga.

Den sistnämnda möjligheten har kommittén funnit icke användbar. Där emot har kommittén ansett, att man både genom lagstiftning och med stöd av frivilliga överenskommelser kan nå en acceptabel form för reglering av bostadsmarknaden. I fråga om vartdera av dessa båda alternativ har kommittén närmare övervägt vilken utformning som vore att föredraga och sedan träffat sitt val mellan de båda regleringsformerna. Härvid har utformningen av alternativet med lagstiftning fullföljts så, att ett förslag till lag — benämnd bostadsanvisningslag — utarbetats.

L a g f ö r s l a g e t bygger på följande huvudgrunder.

Lagen erhåller tidsbegränsad giltighet. Den föranleder icke ändring i bestående bostadsförhållanden utan avser endast lägenheter som nyproduceras eller eljest blir tillgängliga. I lokalt hänseende tillämpas lagen endast inom kommun som fattat beslut därom; dock att i fråga om kommun med mindre än 20 000 invånare beslut om regleringens införande för att bli giltigt skall fastställas av Kungl. Maj:t. Lagen omfattar i princip sådana upplåtelser och överlåtelser av nyttjanderätt till bostad som grundas på hyresavtal, bostadsrättsförhållande eller med bostadsrätt jämförbart andelsrättsförhållande. Lägenheter, vari ej ingår kök eller del i kök, lämnas utanför regleringen.

Behovsprövningen skall främst tillgodose hushåll med barn samt sådana bostadssökande utan barn, som ingått eller ämnar ingå äktenskap. För att bl. a. tillgodose speciella bostadsbehov och undvika de olägenheter, som erfarenhetsmässigt är förenade med s. k. barnrikehus, lämnas dock en viss del av bostadsbeståndet, en fri sektor, utanför regleringen. Genomsnittligt utgör den fria sektorn 25 % av de eljest reglerade lägenheterna. I en nyuppförd fastighet skall sålunda 75 % av lägenheterna upplåtas enligt behovsprövningsnormerna, medan fastighetsägaren fritt kan uthyra återstående lägenheter. I en äldre fastighet måste ägaren, så länge 75 % av lägenheterna icke är upplåtna i enlighet med normerna, iakttaga dessa vid upplåtelse av ledigbliven lägenhet. För varje fastighet skall årligen i fråga om varje reglerad lägenhet lämnas uppgift om dess rumsantal och hushållets sammansättning. De senast avgivna uppgifterna ligger till grund för avgörandet huruvida en ledigbliven lägenhet får upplåtas fritt eller ej.

Lägenheter å ett rum och kök skall innehavas av hushåll med minst två familjemedlemmar samt lägenheter å två eller flera rum och kök av hushåll med minst tre familjemedlemmar.

Genomförandet av behovsprövningen är anordnad på olika sätt för nyproducerade och äldre lägenheter.

I fråga om de förra gäller, att den kommunala bostadsförmedling, som

skall finnas i varje kommun där lagen äger tillämpning, skall till varje lägenhet, som ej ingår i den fria sektorn, anvisa så många enligt behovsprövningsnormerna till lägenheten kvalificerade sökande som fastighetsägaren påkallar, dock att förmedlingen icke är skyldig anvisa mer än tre sökande till varje lägenhet. Sökande som anmält sig tidigare skall anvisas före sökande som anmält sig senare. Krav må ej uppställas på bosättning i kommunen. Föreligger ömmande omständigheter, såsom sjukdom eller avsaknad av egen bostad, må förmedlingen ge sökande förtur till anvisning av bostad.

Vid upplåtelse av lägenhet som förut varit tagen i bruk ankommer det däremot på fastighetsägaren att anskaffa hyresgäst. Han måste emellertid välja en hyresgäst, vars hushåll uppfyller behovsprövningsnormerna, såframt lägenheten icke ingår i fria sektorn. Vid byte av lägenhet och i vissa andra fall behöver behovsprövningsnormerna ej vara uppfyllda.

Kontroll av regleringens efterlevnad sker genom den kommunala bostadsförmedlingen, vars beslut i viss utsträckning kan överklagas hos länsstyrelsen. Mot länsstyrelsens beslut må talan ej föras. Överträdelse av lagen straffas med böter. Den som inflyttat i lägenhet utan tillstånd kan avhysas därifrån.

Alternativet med frivilliga överenskommelser bygger på tanken att det bör vara möjligt att uppnå en tillfredsställande fördelning av ledigblivna bostäder genom att påverka uthyrningspraxis hos dem som upplåter lägenheter. Påverkan avses skola ske dels mera direkt genom upplåtarnas intresseorganisationer, dels genom lämplig upplysning och propaganda, vilken skall rikta sig även till sådana upplåtare som står utanför organisationerna. Kommittén har varit i kontakt med följande organisationer: Sveriges fastighetsägareförbund, svenska byggnadsindustriförbundet, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., svenska riksbyggen samt Sveriges allmännyttiga bostadsföretag. Samtliga har förklarat sig villiga att vara aktivt verksamma för att förmå sina medlemmar att vid upplåtelser av lediga bostadslägenheter följa vissa efter överläggningar mellan kommittén och organisationerna utarbetade riktlinjer. I den propaganda som skall komma till stånd utanför organisationerna skall samma riktlinjer rekommenderas till efterföljd. Ett närmare planerande av formerna för propagandan avses skola ske under medverkan av reklamteknisk expertis.

För var och en av de angivna organisationerna har utarbetats ett rekommendationsförslag. Dessa förslag torde få fogas vid detta protokoll som *bilaga A*. Sakligt sett skiljer sig rekommendationerna praktiskt taget icke från varandra på annat sätt än som betingas av att organisationerna har delvis skilda verksamhetsfält å bostadsmarknaden. Här skall endast beröras riktlinjerna i den rekommendation som Sveriges fastighetsägareförbund åtagit sig att verka för.

Då fråga är om upplåtelse utan samband med byte skall iakttagas, att lägenhet som frigjorts genom att kommunal bostadsförmedling berett innehavaren annan bostad (eller i förekommande fall annan lägenhet som blivit

ledig efter omflyttning inom fastigheten i samband med frigörelse som här avses) upplåtes till någon av de bostadssökande som förmedlingen kan vilja anvisa, *att* lägenheter å ett rum och kök, som icke är påtagligt olämpliga som familjebostäder, upplåtes till hushåll om minst två personer, därvid i första hand bör ifrågakomma personer med barn, personer som ämnar ingå äktenskap samt makar, *samt att* lägenheter å två rum och kök och större lägenheter upplåtes till hushåll om minst tre personer, därvid i första hand bör ifrågakomma personer med barn (även änklings, änkor eller ogifta personer med barn). Avvikelse från nu angivna principer skall kunna ske efter tillstyrkan av ett av ortens fastighetsägareförening inrättat rådgivande organ, uthyrningsnämnd. Fastighetsägarna medverkar även i fortsättningen till lägenhetsbyten. Såsom önskvärt framhålles slutligen i rekommendationen att fastighetsägarna i största möjliga utsträckning lämnar den kommunala bostadsförmedlingen uppdrag att anvisa hyresgäster till lediga lägenheter.

Rörande den dispensgivning som skall få förekomma från uthyrningsnämndernas sida har kommittén framhållit, att densamma förutsättes bli synnerligen restriktiv samt att dispens icke borde få beviljas av den anledningen att, om lagstiftning efter kvotprincipen gällt, fallet kunnat inrymmas under den fria sektorn.

Kommittén har vidare anfört, att rekommendationerna icke vore avsedda att upphäva äldre överenskommelser angående upplåtande av lediga lägenheter genom kommunala bostadsförmedlingen eller att hindra att sådana överenskommelser framdeles inginges. Härvid har kommittén framhållit följande:

Kommittén har vid sin medverkan till rekommendationernas utformning letts av den synpunkten att om kommunala bostadsförmedlingen får inflytande över lägenhetsuthyrningen det i detta sammanhang — alltså när det gäller den frivilliga ordningen — icke finnes anledning för kommittén att uttala sig om efter vilka riktlinjer förmedlingen bör handha uthyrningen. Det är sålunda exempelvis ej avsett att rekommendationerna skall hindra fortsatt tillämpning av vissa förmedlingars praxis att lämna en eller ett par lägenheter i nybyggda hus till byggherrens fria disposition.

Ett genomförande av den frivilliga ordningen skulle enligt kommitténs förslag ske på försök. Sedan den verkat under viss tid, borde man överväga, huruvida utfallet varit så pass positivt att man ej hade anledning ersätta den med något annat. För att få ett objektivt underlag för bedömningen, borde upplåtare åläggas uppgiftsskyldighet beträffande skedda uthyrningar av familjebostäder. Uppgiftsskyldigheten skulle avse lägenhetens storlek, räknad i antal rum, och sammansättningen av hyresgästens hushåll. Den skulle endast omfatta städer med minst 20 000 invånare. Redovisning av det statistiska material som framkomme genom uppgifterna borde ske vid årsskiftet 1954—1955.

Fastighetsägareförbundet har vid förhandlingar med kommittén framhållit, att förbundet utginge ifrån att staten komme att anvisa medel för täc-

kande av kostnaderna både för den avsedda propaganda- och upplysningsverksamheten och för de kanslikostnader, som uthyringsnämndernas verksamhet komme att föra med sig. Eventuella arvoden till uthyringsnämndernas ledamöter skulle däremot bestridas av vederbörande organisation. Kommittén har, för det fall att företräde gäves åt frivilligalternativet, tillstyrkt att staten åtog sig kostnaderna därför i den utsträckning fastighetsägareförbundet förutsatt. Det kunde enligt kommitténs mening uppenbarligen icke erfordras något större anslagsbelopp härför.

Det slutliga valet mellan de båda alternativen har för kommittén blivit beroende av vilken betydelse man i nuläget borde tillmäta den större effekt som talade för lagstiftningsalternativet. Om — såsom kommittén vore benägen anse — alternativet i övrigt vore i stort sett jämbördiga, bleve bedömningen av bostadssituationen avgörande för vilket av dem som borde ges företräde. Om än några säkra slutsatser icke kunde dragas om utvecklingen under den närmaste framtiden, syntes dock täckning finnas för omdömet att en lättnad i bostadssituationen vore i sikte. I ett sådant läge ville man ej gärna binda sig för det hårdare av två till buds stående ingrepp. Den frivilliga ordningen borde därför ges företräde framför lagstiftningsalternativet. Till detta kommitténs slutliga ställningstagande hade även bidragit den synpunkten, att en genom organisationers medverkan frivilligt genomförd ordning allmänt sett vore att föredraga framför lagstiftning.

Kommittén har alltså tillstyrkt, att Kungl. Maj:t tager initiativ till åtgärder för genomförande på frivillighetens väg av behovsprövning på bostadsmarknaden i anslutning till kommitténs förslag.

Slutligen har kommittén framlagt förslag till ändringar i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen syftande till att i möjligaste mån undertrycka de olagliga ersättningarna på bostadsmarknaden. Dessa ändringar borde enligt kommitténs mening genomföras även om man för reglering av bostadsmarknaden valde alternativet med frivilliga överenskommelser.

Enligt hyresregleringslagen i dess gällande lydelse får hyresvärd icke mottaga eller träffa avtal om högre hyra för en lägenhet än den för lägenheten tillåtna grundhyran (3 § första stycket). Med hyra likställas varje annan gottgörelse som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande (27 §). Det är även förbjudet för hyresvärd att utan hyresnämndens tillstånd såsom villkor för uthyrning träffa avtal om försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller att av honom taga annan liknande utfästelse (3 § fjärde stycket). Hyresgäst som överlåter sin hyresrätt till bostadslägenhet får icke mottaga eller avtala om gottgörelse för överlåtelsen. Han är endast berättigad att taga mot ersättning för redan erlagd hyra som belöper på tiden efter det han avträtt lägenheten. Det är vidare, med visst undantag, förbjudet att mottaga eller träffa avtal om gott-

görelse av hyressökande för anvisning å bostadslägenhet (11 §). För överträdelse av dessa bestämmelser är straffet dagsböter eller fängelse (23 §).

I fråga om upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt och liknande andelsrätt, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet, finns i bostadsrättskontrollagen motsvarande stadganden, som förbjuder uttagande av eller avtal om ersättning utöver den som godkänts av vederbörande myndighet.

Straffbestämmelserna avser icke den, till vilken lägenheten upplåtes. Denne torde ej kunna straffas för medverkan ens om initiativet till den olagliga transaktionen utgått från honom.

Kommittén har framhållit, att det vore tämligen vanligt, att nu berörda bestämmelser överträdades och att det visat sig möta synnerligen stora svårigheter att beivra överträdelserna med hänsyn till vanskligheten att bevisa att olagliga ersättningar utgått eller avtalats. Två möjligheter erbjöde sig att effektivisera förbuden mot olagliga ersättningar. Dels kunde man överväga, om icke straffbarheten borde utsträckas att gälla även de bostadssökande, dels kunde det ifrågasättas att förskjuta straffbarhetsgränsen.

Den förstnämnda utvägen har kommittén avvisat såsom oframkomlig. Beträffande straffbarhetsgränsen har kommittén erinrat om att vid hyresregleringens tillkomst varit på tal att straffbelägga redan ett betingande av otillåten ersättning men att tanken härpå fått falla sedan från Sveriges fastighetsägareförbunds sida invänts, att begreppet »betinga sig» icke vore till sin innebörd tillräckligt fixerat. Kommittén har för egen del anfört:

Det synes svårt att bestrida, att ett stadgande, som gjorde redan betingandet av otillåten ersättning straffbart, skulle bättre än nu gällande bestämmelser motverka tagandet av sådan ersättning. Uppenbarligen är det lättare att bevisa att krav på ersättning framställts än att ersättning utgått. I de fall då illegal gottgörelse utgår för upplåtelse av en lägenhet torde det vara vanligt att mera än en spekulant varit i förbindelse med upplåtaren och fått del av kravet på ersättning innan upplåtelsen sker. Det är ju ingalunda säkert att den, som först uppträder som aspirant på lägenheten, träffar avtal med upplåtaren. Ofta förekommer väl också, att denne träder i förbindelse med flera sökande för att tillförsäkra sig högsta möjliga ersättning. Om nu blotta betingandet av ersättning vore straffbart skulle uppenbarligen sammanställande vittnesmål från flera spekulanter att ersättning begärts kunna vara tillräckligt bevis för att så verkligen skett. Under nuvarande förhållanden torde motsvarande utredning icke ensam utgöra nöjaktig bevisning om att ersättning betalats eller att avtal därom träffats. I förstnämnda fall skulle upplåtaren därjämte få svårare att framställa krav på ersättning, enär han av försiktighetsskäl måste göra detta vid personligt sammanträffande med spekulanten. Därest han framförde sitt krav vid telefonsamtal med spekulanten kunde han nämligen riskera att samtalet upptoges maskinellt eller avlyssnades av något vittne eller t. o. m. att polismyndigheten tagit kontakt med honom.

Kommittén har framhållit, att en straffbestämmelse av ifrågasatt innehåll icke skulle behöva bereda alltför stora svårigheter vid tolkningen, om man fasthölle, att syftet med densamma vore att förhindra otillåtna ersättningar. Med utgångspunkt härifrån vore det tydligt, att det ej skulle kunna vara straffbart att betinga sig högre hyra än den gällande grundhyran, därest

av omständigheterna framginge, att vederbörande hade för avsikt att understå frågan om hyreshöjning hyresnämndens prövning. Detta kunde framgå därunder, att hyresvärdens krav på högre hyra framstode som befogat, t. ex. på grund av att han vidtagit förbättringar i lägenheten, eller att han utan oskäligt uppehåll efter kravet av eget initiativ gjort framställning till hyresnämnden i ärendet o. s. v. Å andra sidan skulle det i många fall kunna föreligga omständigheter, som talade för att en begäran om ersättning vore otillätlig. Så kunde i regel anses vara fallet, om hyresvärden krävde ett engångsbelopp, om lägenhetens grundhyra nyligen varit föremål för prövning och därefter ingen förbättring av lägenheten skett, om den begärda hyran vore uppenbart för hög eller om krav framställdes att hyressökanden skulle övertaga möbler o. d. till oskäligt pris.

Då en hyresgäst betingade sig ersättning för att överlåta hyresrätten, synes konstaterandet, huruvida den begärda ersättningen vore otillåten, endast undantagsvis erbjuda något problem. För en hyresgäst, som avträdde en hyrd lägenhet, torde det mera sällan kunna föreligga anledning att kräva ersättning, som icke tydligt framstode som motiverad.

Kommittén har vidare erinrat om att i krislagstiftningen icke saknades exempel på straffbestämmelser som kriminaliserade redan krävandet av otillåtna förmåner eller erbjudandet av sådana. Kommittén har härvid pekat på 12 § prisregleringslagen.

I betraktande av det anförda har kommittén funnit sig kunna förorda sådan ändring i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen, att straff skulle införas för den, som för upplåtelse eller överlåtelse av bostadslägenhet betingade sig hyra eller annan ersättning, som icke vore tillåten. Uttrycket »mottaga eller träffa avtal om» borde därför utbytas mot »betinga sig eller mottaga».

Kommitténs förslag är, såvitt rör reglering av bostadsmarknaden, icke enhälligt.

Ledamoten av kommittén Järtelius har i avgiven reservation förklarat sig icke kunna biträda kommitténs uttalande, att en lättnad i bostadssituationen vore i sikte. Läget på bostadsmarknaden finge, enligt vad reservanten anför, anses minst lika allvarligt som år 1951 och en säker bedömning av de närmaste årens utveckling syntes icke möjlig. De åtgärder, som borde föreslås, måste därför vara sådana, att de kunde förväntas få en tämligen omedelbar positiv verkan. Ur denna synpunkt kunde intetdera av kommitténs båda förslag — frivilliglinjen och det på kvotsystemet byggda lagstiftningsalternativet — godkännas. Behovsprövningen borde i stället genomföras genom en lag om obligatorisk kommunal bostadsförmedling omfattande samtliga såväl nyproducerade som lediga äldre lägenheter om minst ett rum och kök, möjligen dock med undantag för de största lägenheterna i det äldre bostadsbeståndet. Till samtliga av regleringen omfattade lägenheter skulle de kommunala bostadsförmedlingarna äga anvisa hyresgäster. Någon fri sektor skulle alltså icke finnas. Kommunernas beslutande myndigheter skulle äga

fastställa riktlinjer för anvisningsverksamheten, innefattande normer såväl beträffande de kvalifikationer som skulle fordras hos sökande för att få inneha lägenhet av viss storlek som i fråga om rätten till förtur.

Ledamöterna i kommittén Ståhl och Wiman har i särskilda yttranden framfört kritiska synpunkter på förslaget att reglera bostadsmarknaden genom lagstiftning samt framhållit, att frivilliglinjen enligt deras mening vore att avgjort föredraga.

Yttranden över hyresregleringskommitténs förslag.

Över hyresregleringskommitténs betänkande har efter remiss yttranden avgivits av Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, statens hyresråd, socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, arbetsmarknadsstyrelsen, överståthållarämbetet, samtliga länsstyrelser, stadsfullmäktige i Stockholm, Södertälje, Sundbyberg, Solna, Lidingö, Uppsala, Nyköping, Eskilstuna, Norrköping, Motala, Jönköping, Växjö, Kalmar, Kristianstad, Malmö, Lund, Hälsingborg, Halmstad, Göteborg, Mölndal, Uddevalla, Trollhättan, Borås, Örebro, Karlskoga, Västerås, Borlänge, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå, drätselkammaren i Linköping, svenska stadsförbundet, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., svenska riksbyggen, svenska byggnadsindustriförbundet, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, Sveriges industriförbund, landsorganisationen i Sverige, svenska arbetsgivareföreningen, kooperativa förbundet, tjänstemännens centralorganisation, statstjänstemännens riksförbund och Sveriges akademikers centralorganisation.

Yttranden har vidare inkommit från magistraten i Växjö, Skånes handelskammare, länsarkitekten i Skaraborgs län, drätselkamrarna i Mariestad och Skövde, hyresnämnden i Falun, Fredrika-Bremer-förbundet och yrkeskvinnors samarbetsförbund.

Stadsfullmäktige i Karlskrona, Landskrona och Karlstad samt Sveriges advokatsamfund har erhållit tillfälle att yttra sig över betänkandet men ej inkommit med yttranden.

Flertalet av de remissinstanser, som särskilt uttalat sig härom, är ense med kommittén om att behov föreligger av en reglering i någon form av bostadsmarknaden.

Bostadsstyrelsen, som under hösten 1952 verkställt en undersökning av bostadsbristen, omfattande 239 kommuner, framhåller, att lägenhetsunderskottet med hänsyn till de inom vederbörande kommuner bosatta, av förmedlingsorganen kända bostadssökandena kunde förmodas uppgå till högst 65 000—70 000 lägenheter. Storleken av det mot den s. k. uppdämda inflyttningen svarande lägenhetsunderskottet vore svårbedömbart. För en normalt fungerande bostadsmarknad erfordrades därjämte en viss lägenhetsreserv. I de undersökta kommunerna funnes vidare 95 000 bostadssökande med egen lägenhet inom kommunen, vilka sökte annan lägenhet.

Rörande läget på bostadsmarknaden hösten 1952 jämfört med tidigare år anför styrelsen:

Beträffande utvecklingen mellan hösten 1951 och hösten 1952 visar verkställda undersökningar, att en ökning av bostadsbristen skett i Stockholm, Göteborg och Malmö. I övriga 81 kommuner, vilka utnyttjat likartade uppgiftskällor vid sammanställandet av uppgifter för åren 1950, 1951 och 1952, har antalet bostadssökande utan egen lägenhet ökat från 18 750 till 21 700. Med hänsyn till föreliggande felkällor och förmedlingsorganens egna omdömen — flera kommuner har anfört att läget sannolikt är oförändrat trots att antalet kända bostadssökande utan egen lägenhet ökat — är det ytterst tveksamt om detta skall tolkas som en ökning av det faktiska lägenhetsunderskottet i dessa kommuner. I några av kommunerna torde dock bostadsbristen ha ökat. Å andra sidan synes bostadsbristen ha minskat i vissa kommuner.

Sammanfattningsvis anför styrelsen, att försämringen i bostadsmarknadsläget under de två senaste åren icke syntes ha medfört någon nämnvärd ökning av antalet hushåll med barn och antalet barnlösa gifta som saknade lägenhet, medan däremot antalet icke gifta bostadssökande utan barn, däribland de som sökte lägenhet för att ingå äktenskap, ökat väsentligt.

I fråga om produktionsutvecklingen och den framtida efterfrågan av lägenheter hänför sig styrelsen till en inom styrelsen upprättad den 9 december 1952 dagtecknad promemoria angående bostadsmarknadsläget hösten 1952. Häri anföres bl. a. följande:

Under år 1952 har förutsättningarna för bostadsbyggandet förbättrats. Till följd härav samt då nu åtskilliga från år 1951 försenade företag kunnat färdigställas och ett ökat antal s. k. kombinationslägenheter bygges, kommer lägenhetstillskottet i hela riket under år 1952 troligen att bli 45 000 à 46 000 lägenheter mot endast 39 800 under år 1951. Detta innebär en ökning med ca 15 procent, vilken till stor del hänför sig till de större tätorterna.

De gynnsammare förutsättningar för bostadsbyggandet som inträtt under år 1952 har främst inneburit att grunden kunnat läggas för en ytterligare ökning av lägenhetstillskottet under år 1953. Sålunda har på grund av den bättre tillgången på arbetskraft byggnadstillstånd kunnat meddelas för ett betydligt större antal lägenheter under år 1952 än man tidigare räknat med. Antalet lägenheter i företag påbörjade i 53 större städer under de tio första månaderna 1952 har överstigit motsvarande antal ett år tidigare med icke mindre än 25 procent, varmed man dock icke kommit upp till ett nämnvärt högre antal än det som påbörjades under de tio första månaderna 1950. Utvecklingen mot en större igångsättning synes emellertid fortsätta och antalet lägenheter i pågående företag har i de större tätorterna stigit till en högre nivå än någon gång tidigare under efterkrigstiden.

Hur stort lägenhetstillskottet under 1953 kommer att bli är, utöver igångsättningen hittills och under de närmaste månaderna, väsentligen beroende på hur byggnadstiderna utvecklas. En viss men osäker tendens till förkortning av de särskilt under år 1951 förlängda byggnadstiderna har förmärkts under år 1952. Även med oförändrat långa byggnadstider torde antalet inflyttningsfärdiga lägenheter under år 1953 komma att överstiga 1952 års lägenhetstillskott. Kan byggnadstiderna förkortas mera avsevärt blir lägenhetstillskottet under år 1953 väsentligt större.

Det är angeläget att bostadsbyggandets förutsättningar ytterligare förbätt-

ras. Med hänsyn till angelägenheten av att avskaffa bostadsbristen och att fortsätta höjningen av utrymmes- och utrustningsstandarden är det önskvärt att så snart som möjligt komma upp till en produktion av ca 60 000 lägenheter per år i hela riket.

Hur bostadsmarknadsläget kan komma att utvecklas under år 1953 kan givetvis icke nu angivas. I och med den väntade ökningen av lägenhetstillskottet genom nybyggnad synes emellertid förutsättningarna bli större att utbudet av lägenheter skall kunna överstiga den löpande tillväxten i efterfrågan och därmed en reducering av bostadsbristen kunna komma till stånd. Att en sådan utveckling kan inträffa under år 1953 synes icke uteslutet, men det kan också dröja längre innan den blir märkbar. Avgörande är givetvis icke endast storleken av lägenhetstillskottet utan även utvecklingen av efterfrågan i antal lägenheter, vilken är ytterligt svår att bedöma, därför att den påverkas icke endast av rent demografiska förhållanden utan även av bl. a. konjunkturutvecklingen, vilken synes osäker.

Efter att i remissvaret vidare ha framhållit, att den av kommittén påvisade höjningen av hushållskvoterna för ensamstående under 1940-talet innebure fortsättandet av en utveckling, som påbörjats redan tidigare, och syntes vara en konsekvens bl. a. av ändrad ålderssammansättning bland de ogifta och framför allt flyttningar från landsbygd till tätorter, anför styrelsen slutligen rörande behovet av en reglering:

Med hänsyn till de under år 1952 inträdda och, så vitt nu kan bedömas, alltså för år 1953 rådande förbättrade förutsättningarna för bostadsbygandet samtidigt med att en något långsammare tillväxt av bostadsefterfrågan icke framstår som osannolik skulle kunna ifrågasättas huruvida icke behovet av reglerande åtgärder numera minskat. Då emellertid bostadsbristen fortfarande är av betydande omfattning och ännu icke visat någon nedåtgående tendens finner styrelsen dock lämpligt att åtgärder vidtagas för att bereda hushåll med hemmavarande barn, barnlösa gifta och personer som önskar ingå äktenskap en gynnad ställning på bostadsmarknaden. Även om det icke kan påvisas att hushållsbildningen bland ensamstående i nämnevärld grad avvikit från den tendens, som framträtt under tidigare utvecklingsskeden, kan ju själva bostadsbristens faktum ge skäl för ingripanden till fördel för de socialt mest angelägna behoven på bostadsmarknaden.

Statens hyresråd vitsordar, att en besvärande bostadsbrist råder med bostadslöshet, uppskjuten familjebildning och andra för de enskildas trivsel ödeläggande situationer som följd. Efter att ha erinrat om bostadsstyrelsens uttalande, att det icke vore uteslutet att en minskning av bostadsbristen kunde bli märkbar redan under år 1953 på grund av väntad ökning av lägenhetstillskottet genom nybyggnad, anför hyresrådet vidare:

För att häva bostadsbristen fordras emellertid icke blott att det stora antalet bostadslösa erhåller bostäder utan även att efterfrågan på större och bättre bostäder tillgodoses. Denna efterfrågan, som i rådande bristsituation icke kommer till uttryck därför att det av de flesta torde anses utsiktslöst att ens försöka tillfredsställa sina önskemål, är säkerligen avsevärd.

Hyresrådet vill därför understryka att det är av utomordentlig vikt att ansträngningarna inriktas på att i möjligaste mån ytterligare öka nyproduktionen av tillräckligt stora bostadslägenheter.

Emellertid måste man konstatera att nybyggnadstillskottet varit högst avsevärt och att likväl bostadsbristen icke minskats. Detta förhållande ger

säkerligen anledning att, innan nya regleringsåtgärder vidtages, undersöka vilka de egentliga orsakerna till bostadsbristen är och om dessa över huvud taget kan enbart genom nybyggande undanröjas. Att den bostadsbrist som kommer till uttryck i efterfrågan på bostäder vid rådande prisläge icke minskat, synes vara resultatet av flera samverkande omständigheter. Inflyttningen till tätorterna är en av dessa; andra är invandringen, den sänkta äktenskapsåldern, de ensamståendes hushållsbildning o. s. v. Särskilt betydelsefull är emellertid den fortgående allmänna standardhöjningen, som varit mycket stark under de senaste åren och som naturligen medfört en efterfrågan på större och bättre bostäder. Denna efterfrågan har stegrats till följd därav att hyreskontrollen samtidigt föranlett en hyressänkning i förhållande till andra priser.

Då det gäller att bedöma huruvida åtgärder kan vidtagas för att undanröja dessa bostadsbristens orsaker, är det utan vidare klart att flertalet av dem är av den beskaffenhet att önskvärdheten av statliga ingripanden måste avgöras efter andra, vidare synpunkter och icke kan i detta sammanhang ifrågasättas. De enda möjligheterna som står till buds skulle då vara att minska standarden genom tvångsåtgärder eller att begränsa efterfrågan genom att höja hyrorna. Men sedan man efter många års målmedveten strävan lyckats uppnå en bostadsstandard, som i och för sig, åtminstone vad bostädernas rumsantal beträffar, icke kan anses för hög, nu plötsligt ändra sin målsättning därutinnan, synes icke annat än i yttersta nödfall böra ifrågasättas. Icke heller kan det bli tal om att åstadkomma en hyreshöjning som motiveras av en önskan att begränsa efterfrågan på bostäder. Vid den fortsatta diskussionen om bostadspolitiken bör man emellertid observera spörsmålet om den inverkan hyresnivån har på efterfrågan. Det bör framhållas att så länge något ekonomiskt hinder för de hyressökande icke finnes tillfredsställa sina önskemål i fråga om bostadens storlek och standard, någon gräns för bostadsbristens fortgående ökning rent teoretiskt sett icke finnes, även om nybyggnadsverksamheten kraftigt ökas.

Hyresrådet framhåller i anslutning till det anförda att, även om man å ena sidan måste räkna med en bestående bostadsbrist såsom sannolik och av sådant skäl ej längre ansåge sig kunna underlåta att söka åtgärder för undanröjande av de missförhållanden den framkallat, man å andra sidan såvitt möjligt borde undvika nya genomgripande regleringsåtgärder och begränsa sig till att söka medel för att skapa en företrädesrätt för familjehushållen och med dem jämställda till lediga lägenheter.

Hovrätten för Västra Sverige framhåller att, även om den förebragta utredningen icke skulle anses ge klart belägg för att familjer och personer, som stode i begrepp att ingå äktenskap, hade större svårigheter än ensamstående att få hyra lägenhet under rådande svåra bostadsförhållanden, det dock vore obestridligt att avsaknaden av lämplig egen bostad innebure ett särskilt svårt ont för förstnämnda kategori. Det vore därför angeläget, att dessa bostadssökande bereddes en förbättrad ställning.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län finner det nödvändigt, att familjer med barn erhåller en bättre ställning i konkurrensen om bostadslägenheterna, samt anför till belysning av förhållandena:

Den sedan flera år rådande svåra bostadsbristen har medfört en hård konkurrens om lediga lägenheter, i vilken konkurrens familjer med barn haft svårast att göra sig gällande, då fastighetsägarna i många fall synes före-

draga att hyra ut lediga lägenheter till ensamstående eller i varje fall personer utan minderåriga barn. Länsstyrelsen har i sin verksamhet inom det sociala området haft tillfälle konstatera de skadliga verkningar bostadsbristen redan förorsakat i socialt hänseende. Såsom exempel vill länsstyrelsen anföra: Trolovade, som ämnar ingå äktenskap och därför söker lägenhet, måste i Göteborg vara beredda på en väntetid av minst tre år. Om de har barn eller väntar barn erhåller de förtur men väntetiden utgör det oaktat minst 1—1 1/2 år. Länsstyrelsen har vidare påträffat många fall, där barn tvingats vara på barnhem eller i fosterhem under långa tider, därför att föräldrarna varit utan bostad. Trots att dylika fall hänförs till förturfallen, har det kunnat dröja både ett och två år innan lägenhet kunnat erhållas. Bostadsförmedlingen i Göteborg har upplyst, att antalet hos bostadsförmedlingen anmälda bostadslösa med två eller flera barn är betydande.

Övriga remissinstanser, som vitsordat behovet av en reglering av bostadsmarknaden, är *Svea hovrätt, socialstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Örebro och Norrbottens län, stadsfullmäktige i Göteborg, Malmö, Hälsingborg, Trollhättan och Sundsvall, svenska stadsförbundet, hyresgästernas riksförbund, svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag och tjänstemännens centralorganisation.*

Stadsfullmäktige i Stockholm, vilka på sätt i det följande skall redovisas med viss tvekan ansluter sig till frivilligalternativet, lämnar en framställning av läget på bostadsmarknaden i Stockholm:

Tillgången på bostäder är alltjämt mycket knapp i Stockholm och läget måste betecknas som mycket allvarligt. Antalet hos bostadsförmedlingen anmälda bostadssökande synes under 1952 alltjämt ha varit i tillväxt. Bostadsförmedlingskontoret har anmält, att antalet under år 1952 anvisade lägenheter ej ens uppgår till hälften av antalet under samma tid inlämnade ansökningar om bostad. Det beräknade antalet bostadssökande uppgick vid 1952 års ingång till ej mindre än 54 000. Även om en betydande del av dessa bostadssökande ej saknar lägenhet utan önskar lägenhetsbyte, är antalet verkligt ömmande fall dock högst avsevärt. Av expertutlåtanden att döma synes den närmaste tidens utsikter på bostadsmarknaden kunna betraktas med en viss grad av optimism. Även om man måste räkna med att en betydande bostadsbrist kommer att kvarstå under avsevärd tid, synes man ha anledning att förutse en successiv minskning av denna brist, särskilt med hänsyn till den redan inträffade och den väntade ytterligare ökningen av nyproduktionen av bostäder samt förändringarna i befolkningsstrukturen.

Rörande läget på bostadsmarknaden i Malmö anför *länsstyrelsen i Malmöhus län*:

Kommitténs uppfattning att en ljusning inträtt på bostadsmarknaden delas av länsstyrelsen, som i sammanhanget vill peka på en inom Malmö stadsingenjörskontor i slutet av år 1952 upprättad generalplan för staden. Planen utvisar att den verkliga lägenhetsbristen i staden år 1950 uppgick till omkring 4 650, varav 1 650 lägenheter efterfrågades av personer, som önskade ingå äktenskap och 1 100 av personer, som icke var bosatta i staden. Det konstateras vidare att ett mycket stort nybyggnadsbehov sannolikt kommer att finnas fram till mitten av 1950-talet men att det där efter under vissa förutsättningar kan komma att avtaga. Lägenhetsbristen kan sålunda komma att ersättas av en lägenhetsreserv vid mitten eller slutet

av 1950-talet. Även om utredningen helt naturligt grundas å vissa antaganden, om vilkas sannolikhetsgrad intet kan sägas, utgör den likväl en bild av hur man ser på bostadsproblemet på visst håll i länets största tätort.

Några remissinstanser har uttalat stark tvekan i fråga om behovet av en reglering men dock funnit en reglering i huvudsaklig överensstämmelse med frivilligalternativet kunna accepteras. Sålunda anför *länsstyrelsen i Väster-norrlands län* efter att ha erinrat om att frågan om reglering av bostadsmarknaden under de senaste tio åren vid flera tillfällen behandlats i riksdagen utan att resultat vunnits:

Man ställer sig osökt den frågan, om förhållandena på bostadsmarknaden i dagens läge så radikalt försämrats eller utsikterna till en omedelbart förestående försämring är så överhängande, att de skulle nödvändiggöra ytterligare en i medborgarnas livsföring djupt ingripande regleringslagstiftning av ifrågasatt karaktär. Länsstyrelsen förmenar att svaret på denna fråga är nej. Flera omständigheter tyder på att kommittén bedömt läget på bostadsmarknaden alltför pessimistiskt. Nyproduktionen av bostäder i de större städerna — och det är främst dessa det i detta sammanhang är fråga om — synes under de senaste åren ingalunda ha stagnerat utan snarare ökat. Även befolkningens ålderssammansättning och civilståndsfördelning måste påverka bostadsefterfrågan. Av befolkningsstatistiken framgår att den närmaste tioårsperioden kommer att kännetecknas av en stark nedgång av befolkningstalet i de yngsta årsklasserna i de arbetsföra åldrarna, varemot åldersgruppen 65 år och däröver stadigt ökar sin andel i befolkningstalet. Verkningarna av den fortgående förändringen i ålderssammansättningen torde bland annat bli märkbara på familjebildningen och därmed också medföra en minskad efterfrågan på familjebostäder. Slutligen har också en fullt märkbar konjunkturavmattning kunnat iakttagas under de senaste månaderna, vilken om den blir bestående eller skärpes snart nog kommer att påverka bostadsmarknaden. Med anledning av vad sålunda anförts avstyrker länsstyrelsen bestämt kommitténs förslag till bostadsanvisningslag såsom olämpligt och i varje fall icke av behovet påkallat. Däremot har länsstyrelsen i och för sig icke något emot att förslaget om behovsprövning på frivillighetens väg av bostadsmarknaden prövas.

Liknande synpunkter framföres av *länsstyrelserna i Jönköpings, Kopparbergs och Jämtlands län, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.*

Kooperativa förbundet kan icke finna, att barnfamiljer och yngre gifta missgynnats vid lägenhetsupplåtelse i sådan grad, att ytterligare reglering av bostadsmarknaden framstode som motiverad. Förbundet såge dock med tillfredsställelse, att organisationerna på bostadsmarknaden förklarar sig villiga att på frivillighetens väg åstadkomma en lämplig fördelning av lediga lägenheter.

Stadsfullmäktige i Luleå gör gällande, att behov av reglering föreligger endast för Stockholms och andra större tätorters del.

Några remissinstanser hävdar, att i nuvarande läge behov icke kan anses föreligga av en reglering av bostadsmarknaden. Sålunda anför *länsstyrelsen i Östergötlands län*:

Åtskilliga omständigheter tyder på att förhållandena å bostadsmarknaden undergått sådana förändringar att länsstyrelsen måste ställa sig syn-

nerligen tveksam till frågan om lämpligheten att enligt något av kommitténs förslag införa en reglering av bostäder med alla de nackdelar, som därav kan följa.

I betydande omfattning har fördelningen av bostadslägenheter skett genom åtgärder av kommunala myndigheter. Detta har framförallt gällt de lägenheter, som nyproducerats. I Linköping ställes för närvarande till kommunala bostadsförmedlingens förfogande enligt särskild utfästelse av byggnadsföretagarna 50 % av det totala lägenhetsantalet i nybyggnader, som uppföres å tomter i enskild ägo, och 75 % i nybyggnader som uppföres å av staden försålda tomter. Det kommunala bostadsbolagets nyproduktion ställes helt till bostadsförmedlingens förfogande. Genom samarbete med stadens fastighetsägareförening söker dessutom bostadsförmedlingen att få berörd fastighetsägares medgivande att anvisa hyresgäst till en ledigbliven lägenhet i det äldre bostadsbeståndet i samband med den förutvarande hyresgästens avflyttning till en nyproducerad lägenhet. I Norrköping äger huvuddelen av den nuvarande bostadsproduktionen rum på mark, som av staden upplåtes med tomträtt, och i fråga om bostadsfastigheter, som uppföres å sådan mark, sker uthyrning av bostadslägenheter genom den kommunala bostadsförmedlingen. Av samtliga under perioden 1 januari 1950—31 oktober 1952 inflyttningsfärdiga lägenheter om minst ett rum och kök (1 223) var icke mindre än 78 % bebodda av för respektive lägenhetstyp enligt betänkanudet behöriga hushåll.

Med ledning av dessa faktiska uppgifter anser sig länsstyrelsen böra göra det uttalandet, att länsstyrelsen icke är övertygad om att inom länet åtgärder enligt kommitténs förslag skulle ge bättre resultat i fråga om fördelning av bostadslägenheter än vad som kan åstadkommas av de kommunala myndigheterna utan ytterligare statsingripande.

Drätselkammaren i Linköping framhåller, att en jämförelse mellan det för närvarande tillämpade förfarings sättet vid den kommunala bostadsförmedlingen i Linköping och de av kommittén framlagda förslagen gäve vid handen, att föga torde vara att vinna ur behovsprövningssynpunkt genom införande av den av kommittén föreslagna ordningen. *Stadsfullmäktige i Norrköping* har en liknande inställning.

Länsstyrelserna i Älvsborgs och Skaraborgs län framhåller, att en lättning i bostadssituationen vore i sikte och motsätter sig därför en bostadsreglering, vilken måste föra med sig djupgående ingripanden i medborgarnas frihet, näringslivets utveckling och på arbetsmarknaden. Liknande synpunkter framföres av *länsarkitekten i Skaraborgs län*, *Skånes handelskammare*, *svenska byggnadsindustriförbundet*, *Sveriges industriförbund*, *svenska arbetsgivareföreningen* och *Sveriges akademikers centralorganisation*. Även *länsstyrelsen i Gävleborgs län* motsätter sig ett statligt ingripande på bostadsmarknaden.

Arbetsmarknadsstyrelsen, som avgränsat sitt yttrande till frågor rörande behovsprövningens inverkan på arbetsmarknaden, finner behov av reglering av bostadsmarknaden icke föreligga ur arbetsmarknadspolitiska synpunkter.

I fråga om valet av form för reglering av bostadsmarknaden har ett stort antal remissinstanser klart anslutit sig till det av kommittén uppställda alternativet med frivilliga överenskommelser. Dessa re-

missinstanser är *hovrätten för Västra Sverige, socialstyrelsen* (majoriteten), *bostadsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Uppsala, Kronobergs, Kalmar, Gotlands, Blekinge, Kristianstads, Malmöhus, Hallands, Värmlands och Västmanlands län, magistraten i Växjö, stadsfullmäktige i Södertälje, Solna, Lidingö, Uppsala, Nyköping, Eskilstuna, Motala, Jönköping, Växjö, Kalmar, Kristianstad, Malmö, Lund, Hälsingborg, Halmstad, Göteborg, Mölndal, Borås, Trollhättan, Västerås, Borlänge, Sundsvall och Östersund, drätselkammaren i Skövde, hyresnämnden i Falun, svenska stadsförbundet, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a., svenska riksbyggen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, landsorganisationen i Sverige samt kooperativa förbundet*. I den mån dessa remissinstanser närmare motiverat sitt ställningstagande har de till förmån för frivilligalternativet framhållit bl. a., att en lättnad i bostadssituationen vore i sikte och att man därför icke borde binda sig för den hårdare av de två till buds stående möjligheterna, att en lagstiftning skulle innebära ett djupt ingrepp i enskilda förhållanden och skulle komma att mötas av stor ovilja i vida kretsar, samt att den av kommittén föreslagna lagstiftningen skulle nödvändiggöra en vidlyftig apparat för regleringens administrering utan att motsvarande effekt vunnos.

Även *Svea hovrätt, länsstyrelserna i Stockholms, Örebro, Västerbottens och Norrbottens län samt tjänstemännens centralorganisation* är klara anhängare av frivilligalternativet dock under uttalande av viss tvekan i fråga om systemets effektivitet.

Statens hyresråd (majoriteten) framhåller, att det uppenbarligen vore lyckligast, om tillfredsställandet av familjehushållens behov av bostäder kunde uppnås genom att upplåtarna frivilligt ställde ledigblivna lägenheter i första hand till sådana hushålls förfogande. Otvivelaktigt gäve den särskilt i de största städerna redan vunna erfarenheten av det frivilliga samarbetet mellan fastighetsägarorganisationerna och den kommunala bostadsförmedlingen anledning att förvänta att kommitténs förslag skulle kunna medföra betydande verkningar i riktning mot det eftersträfvade målet. Detta gällde särskilt nyproduktionen. Man måste emellertid ställa sig tveksam till frågan, huruvida de frivilliga åtaganden på vilka förslaget byggde komme att ha tillräcklig effekt. Denna tvekan gjorde sig främst gällande i fråga om det äldre privatägda fastighetsbeståndet. Av detta torde endast drygt hälften tillhöra Sveriges fastighetsägareförbund. Även om åtskilliga brister sålunda vidlåde frivilligalternativet, ansågo dock hyresrådet anledning icke föreligga att motsätta sig kommitténs förslag.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län framhåller att, då länsstyrelsen sågo mera allvarligt på läget på bostadsmarknaden än kommittén, det endast vore med största tvekan som länsstyrelsen kunde förordade frivilligalternativet. Då länsstyrelsen likväl förordade detta alternativ, vore anledningen härtill svårigheten att genom lagstiftning finna en form för en fullt effektiv och i övrigt tillfredsställande behovsprövning, som ej hade avsevärda icke önskvärda biverkningar och ej krävde en stor och dyrbar förvaltningsapparat.

Länsstyrelsen i Södermanlands län, stadsfullmäktige i Gävle och Luleå samt drätselkammaren i Mariestad ställer sig starkt tvekande till frågan om frivilligsystemets effekt men ansluter sig det oaktat till kommitténs förslag.

Stadsfullmäktige i Stockholm framhåller, att frivilligalternativet för Stockholms vidkommande icke syntes innebära några förbättringar i förhållande till vad som för närvarande gällde. Då det emellertid syntes vara av visst värde, att överensställelse i fråga om uthyrningsnormerna i stort sett rådde mellan olika kommuner, ville stadsfullmäktige icke motsätta sig att kommitténs förslag genomfördes.

Arbetsmarknadsstyrelsen, länsstyrelserna i Östergötlands och Skaraborgs län, stadsfullmäktige i Norrköping samt drätselkammaren i Linköping, vilka som förut nämnts hävdar att behov av reglering av bostadsmarknaden i nuvarande läge icke föreligger, anför att, därest en reglering ansåges böra genomföras, frivilligalternativet vore att föredraga.

Vissa av de remissinstanser, som enligt vad förut anförts anslutit sig till frivilligalternativet, har förordat modifikationer i de appeller, som avses skola utfärdas. Sålunda anför *statens hyresråd*: De föreslagna behovsprövningsnormerna vore alltför stela och medgäve icke att hänsyn toges till individuella förhållanden. Man kunde t. ex. peka på den omständigheten, att makar med ett barn skulle vara berättigade att nyttja en lägenhet om två rum och kök eller större, under det att barnlösa makar, även om hustrun vore havande, endast ägde förfoga över ett rum och kök. Liknande synpunkter framföres av *bostadsstyrelsen, länsstyrelserna i Kronobergs, Värmlands, Kopparbergs och Jämtlands län, stadsfullmäktige i Stockholm, Norrköping, Eskilstuna, Lund och Solna, svenska riksbyggen* samt *svenska stadsförbundet*. Sistnämnda remissinstans tillägger, att i appellerna borde utsägas, att sådana med bostadsförmedlingarna träffade avtal, som gäve dessa möjlighet att anvisa hyresgäster, fortfarande skulle vara gällande.

Överståthållarämbetet framhåller, att de principer för uthyrning av lediga lägenheter, som upptagits i rekommendationerna, i viss mån syntes vara strängare än de som tillämpades av Stockholms stads bostadsförmedling. Genom förmedlingen hade sålunda ett icke obetydligt antal lägenheter om två rum och kök — vilka enligt rekommendationerna skulle förbehållas hushåll om minst tre personer — uthyrts till hushåll, som blott bestode av två personer. Å orter, där fastighetsägareföreningen inrättat ett särskilt rådgivande organ, uthyrningsnämnd, skulle dock avvikelser från de i rekommendationerna angivna uthyrningsprinciperna kunna ske efter tillstyrkan av nämnden. Det syntes lämpligt, att uthyrningsnämnd därvid i stort sett följde samma praxis som den kommunala bostadsförmedlingen inom orten. Överståthållarämbetet funne därför önskvärt, att vederbörande bostadsförmedling bleve representerad i uthyrningsnämnden eller att i varje fall en representant för förmedlingen bleve i tillfälle att delta i nämndens överläggningar.

Även *landsorganisationen i Sverige* förordar, att kommunal bostadsförmedling blir representerad i uthyrningsnämnden.

Stadsfullmäktige i Västerås förordar omprövning av frågan om uthyrningsnämndens sammansättning.

Stadsfullmäktige i Malmö skulle helst se, att en frivillig behovsprövning, åtminstone för Malmös del, utformades på följande sätt:

De nyproducerade lägenheterna skall helt förmedlas genom bostadsförmedlingens försorg. Till lägenhet i det äldre bostadsbeståndet, som blivit ledig genom att hyresgästen erhållit annan bostad genom bostadsförmedlingen, skall bostadsförmedlingen äga anvisa ny hyresgäst, som skäligen kan tagas för god av hyresvärden. Bostadsförmedlingen skall dock vara skyldig att godtaga av hyresvärden själv utvald hyresgäst, under förutsättning att hyresgästens hushåll består av minst samman antal personer som den avflyttande hyresgästens hushåll, dock att det inflyttande hushållet ej skall behöva bestå av flera än tre personer, om den lediga lägenheten består av 1 rum och kök, och ej flera än fyra personer, om den lediga lägenheten består av 2 eller flera rum och kök. Lägenhet, som blivit ledig på annat sätt, må uthyras av fastighetsägaren utan att han behöver anlita bostadsförmedlingen. Detsamma bör utan vidare gälla för alla sådana lägenheter i det gamla bostadsbeståndet, som är mindre än 1 rum och kök.

Stadsfullmäktige i Hälsingborg förordar som huvudregel, att medelboendetätheten per lägenhet i varje fastighet skall uppgå till minst 3,1 personer, samt föreslår vidare, att i uthyrningsnämnd skall ingå representanter för kommunen och hyresgästorganisationerna.

Stadsfullmäktige i Göteborg förutsätter, att fastighetsägarna skall vara beredda att i betydande omfattning mottaga större hushåll än vad som i frivilligalternativets appeller betecknats som minimum.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. ställer sig frågande till kommitténs motiv att auktorisera ett dispensförfarande i samband med en på frivilliga överenskommelser byggd behovsprövning samt finner det oegentligt, att dispensmöjlighet tillerkänts endast fastighetsägareföreningens medlemmar. I övrigt framför förbundet följande synpunkter, vilka hänför sig till den av förbundet godtagna appellen:

Förbundet förutsätter, att appellens formulering om att den lokala organisationen icke skall upplåta lägenheter till annan än den som anvisats eller på annat sätt godkänts av kommunala bostadsförmedlingen icke av kommunerna tages till intäkt för att anvisningsförfarandet i första hand skall tillämpas före ett godkännande av lägenhetstecknare. För en kooperativt byggande organisation är det ett naturligt intresse att i första hand organisationens medlemmar skall beredas möjlighet att erhålla bostad inom av organisationen uppförda och förvaltade bostäder. Det måste därför anses vara berättigat att medlemmarna, i den mån de uppfyller i appellen angivna fordringar, icke av bostadsförmedlingarna åsidosättes till förmån för organisationen utomstående personer. Även ur andra synpunkter är det angeläget att ett godkännande tillämpas framför anvisningsförfarandet. Det är av mycket stor vikt för en kooperativ bostadsrättsförening att de grundavgifter bostadsrättshavarna skall inbetala erläggas på tidigast möjliga stadium. Förbundets erfarenhet visar, att i de fall bostadsförmedlingarna genom överenskommelse har rätt att anvisa lägenhetstecknare detta skett på ett alltför sent stadium, många gånger icke förrän i omedelbar anslutning till inflyttningen.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller, att mot bakgrund av de uppgifter rörande bostadsköernas sammansättning, som redovisats i 1951 års bostadsutrednings betänkande rörande samhällets stöd åt bostadsförsörjningen, starka skäl syntes tala för att frågan om inbegripande under behovsprövningen av lägenheter om ett rum och kök upptoges till förnyad prövning.

Statstjänstemännens riksförbund hemställer att — vare sig frivilligalternativet eller lagstiftningslinjen väljes — föreskrifter i administrativ ordning utfärdas för tillgodoseende av sådana statstjänstemäns bostadsbehov, som till följd av omstationering eller avträdande av tjänstebostad blivit bostadslösa.

Kommitténs förslag, att frivilligalternativet borde kombineras med skyldighet för hyresvärd att lämna uppgift beträffande skedda uthyrningar av familjebostäder, har mött gensaga i vissa remissyttranden. Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. finner sålunda sannolikt, att vederbörande kommunala organ ändå har möjlighet att följa utvecklingen, och ifrågasätter därför starkt nödvändigheten av uppgiftsskyldigheten. Bostadsstyrelsen ifrågasätter, huruvida icke stickprovsundersökningar, genom vilka mera ingående uppgifter kunde insamlas, skulle ge ett bättre underlag för bedömningen av frivilligalternativets effekt. Kooperativa förbundet menar, att uppgiftsskyldighet icke vore erforderlig beträffande nyproducerade lägenheter, enär uthyrningen av dessa till övervägande delen förmedlades genom de kommunala bostadsförmedlingarna.

Tanken att i första hand tillgripa en lagstiftning av det innehåll kommittén föreslagit har icke förordats av någon remissinstans. Däremot har två reservanter inom statens hyresråd, två reservanter inom socialstyrelsen, stadsfullmäktige i Sundbyberg och hyresgästernas riksförbund hemställt om omedelbart införande av en lagstiftning om obligatorisk kommunal bostadsförmedling efter i huvudsak de riktlinjer som uppdragits av reservanten i kommittén Järtelius. Till stöd härför har remissinstanserna utvecklat väsentligen samma synpunkter som nämnde kommittéreservant.

Flera av de remissinstanser, som anslutit sig till frivilligalternativet, har riktat skarp kritik mot det av kommittén utarbetade lagförslaget och framhållit, att förslaget icke, eller först efter genomgripande överarbetning, borde läggas till grund för lagstiftning. Sålunda anför Svea hovrätt:

Effekten av förslaget reduceras i väsentlig mån genom anordnandet av den s. k. fria sektorn. Såvitt hovrätten kan bedöma, finnes fog för frågan, huruvida icke antalet lägenheter, som genom införandet av den fria sektorn i nybyggnadshusen undandrages bostadsförmedlingarna, blir lika stort som antalet av de ledigblivna lägenheter i det äldre bostadsbeståndet, vilka kommer att falla under regleringen. Lämpligheten av att införa en reglering, vilken kan förmodas lämna ett så beskaffat resultat, måste redan på denna grund starkt ifrågasättas. Jämväl det system, som föreslagits i avseende å uthyrning av förut i bruk tagna lägenheter, anser hovrätten lida av bristande effektivitet i så måtto att garantier icke skapats för att dessa lägenheter

verkligen tillfalla de mest behövande. Att dessutom en mängd rent praktiska svårigheter möter vid genomförande av regleringen kan utläsas redan av den föreslagna lagtexten. Över huvud taget förefaller den administrativa apparaten att redan från början bli mycket omfattande. Anledningen härtill är i stor utsträckning att finna i de kontrollåtgärder och andra arbetsuppgifter, som följer med inrättandet av den fria sektorn inom såväl det nya som det äldre lägenhetsbeståndet. Enbart föreskriften om avgivande av s. k. hushållsuppgifter torde exempelvis — bortsett från att den drabbar otaliga fastighetsägare och hyresgäster, för vilka den saknar praktisk betydelse — föranleda en vidlyftig administrativ ordning.

Efter att vidare bl. a. ha framhållit, att anledning finnes att förmoda, att konkurrensen om lägenheterna inom den fria sektorn bleve synnerligen hård, varför betydande risker finnes att otillåtna ersättningar därvid komme att erbjudas och betingas, anför hovrätten, att lagförslaget lede av så allvarliga brister, att detsamma icke borde i föreliggande skick läggas till grund för lagstiftning.

Liknande synpunkter framföres av *statens hyresråd* (majoriteten), *socialstyrelsen* (majoriteten), *bostadsstyrelsen*, *länsstyrelserna i Stockholms, Jönköpings och Örebro län* samt *stadsfullmäktige i Stockholm, Hälsingborg, Borås, Karlskoga och Gävle*. Jämväl *länsstyrelserna i Uppsala och Värmlands län*, *stadsfullmäktige i Kalmar, Kristianstad och Sundsvall* samt *svenska stadsförbundet* finner förslaget otillfredsställande. *Överståthållarämbetet* framhåller, att förslaget vore ägnat att minska det kommunala inflytandet över uthyrningen, och finner det därför tveksamt, om förslaget vore det mest ändamålsenliga, därest det gällde att i ett skärpt läge på bostadsmarknaden ersätta frivilliglinjen med en tvångslagstiftning. *Länsstyrelsen i Gotlands län* motsätter sig bestämt, att en sådan lagstiftning som den av kommittén skisserade under några förhållanden kommer till stånd.

Till sitt avstyrkande av kommitténs lagförslag fogar *statens hyresråd* (majoriteten) det uttalandet, att anledning syntes föreligga att utreda om och i vad mån en förstärkning av de kommunala bostadsförmedlingarnas legala underlag borde ske efter andra linjer än som angivits av kommittén. *Svenska stadsförbundet* och *en minoritet inom Stockholms stadsfullmäktige* förordar, att en beredskapslag snarast antages, som vid behov kan sättas i kraft, därest frivilliglinjen visar sig ineffektiv. Enligt sistnämnda remissinstans borde lagen ha i huvudsak det innehåll som angivits av kommittéreservanten Järtelius. Jämväl *socialstyrelsen* (majoriteten) och *stadsfullmäktige i Borås* förordar en lagstiftning av sådant innehåll, för den händelse lagstiftning skulle befinnas nödvändig.

Vissa remissinstanser avvisar båda de av kommittén uppställda alternativen utan att för den skull förneka behovet av ett ingripande på bostadsmarknaden. Sålunda förordar *stadsfullmäktige i Örebro* — efter att i olika hänseenden ha riktat kritik mot såväl frivilligalternativet som lagstiftningslinjen — att hela problemkomplexet upptages till förnyad prövning. *Fredrika-Bremer-förbundet* framhåller, att kommittén icke tagit tillbörlig hänsyn till de ensamstående. Det stora antalet ensamstående kvinnor i arbetsför

ålder gjorde en för samhället utomordentligt viktig och värdefull arbetsinsats. För människors arbetsförmåga och arbetsintensitet utgjorde emellertid bostadsförhållandena en väsentlig förutsättning. Förslaget att avstänga de ensamstående från de s. k. familjelägenheterna syntes icke kunna friställa tillräckligt antal lägenheter för att kunna vara motiverat. Liknande synpunkter framföres av *yrkeskvinnors samarbetsförbund*.

De av kommittén föreslagna ändringarna i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen, åsyftande att undertrycka olagliga ersättningar på bostadsmarknaden har, i den mån de berörts i remissyttrandena, tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Allenast *statens hyresråd* (majoriteten) avstyrker förslaget under framhållande, att detsamma icke kunde väntas medföra sådan effekt att en utvidgning av det straffbara området vore motiverad.

Departementschefen.

Under en följd av år har vi haft en besvärande bostadsbrist i vårt land, vilken i stort sett undan för undan förvärrats. Bristens omfattning belyses genom den av bostadsstyrelsen hösten 1952 verkställda undersökningen avseende 239 kommuner. Antalet bostadssökande utan egen lägenhet uppskattades därvid till 65 000—70 000. Härtill kom 95 000 bostadssökande, som önskade annan lägenhet. I Stockholm, Göteborg och Malmö har enligt vad undersökningen vidare utvisar bostadsbristen fortsatt att öka under år 1952. I övriga orter synes förhållandena däremot ha varit i stort sett konstanta under samma år.

Vad beträffar den framtida utvecklingen må erinras om, att under år 1952 färdigställdes ett avsevärt större antal bostadslägenheter än under år 1951. För innevarande år förutses ett än mer intensifierat bostadsbyggande. Samtidigt härmed framstår en minskning i bostadsefterfrågan som möjlig. Även om således en viss lättnad i bostadsbristen måhända är i sikte, torde man med hänsyn till bristens nuvarande stora omfattning likväl ha att räkna med, att ännu flera år måste förflyta, innan normala förhållanden återinträder på bostadsmarknaden.

Det är uppenbart, att en bostadsbrist, som nått sådana proportioner och blivit så långvarig som fallet är i vårt land, måste medföra allvarliga olägenheter såväl för den enskilde, som drabbas därav, som för samhället. Som ett särskilt svårt ont framstår bostadsbristen för barnfamiljerna och de unga gifta eller förlovade paren. För samhället uppkommer sådana nackdelar som minskning i familjebildningen och vanskligheter att vid behov omplacera tillgänglig arbetskraft.

Statsmakterna har sökt mildra verkningarna av bostadsbristen genom vissa i princip tidsbegränsade men till sin giltighetstid undan för undan

förlängda lagar. Genom hyresregleringslagen har man sålunda velat förhindra en av bostadsbristen betingad höjning av hyrorna och skapa garantier för att hyresgäst icke utan fullgod anledning frånges sin lägenhet. Man har vidare genom bostadsrättskontrollagen infört reglering av lägenhetsförvärv, som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. I lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. har slutligen stadganden givits, som vid upplösning av äktenskap reglerar förhållandet mellan makarna såvitt angår av dem förhyrd bostadslägenhet. Det är emellertid att märka, att ingen av dessa lagar berör frågan om fördelningen bland de bostadssökande av lägenheter, som nyproduceras eller eljest blir lediga. Röster har sedan länge höjts för att man borde genomföra en lagstiftning om behovsprövning vid fördelningen av dessa lägenheter.

I rådande läge på bostadsmarknaden är det uppenbarligen ett angeläget önskemål, att de lediga lägenheterna kommer de sökande till godo, som häst behöver dem. Någon meningsskiljaktighet torde icke råda därom, att familjehushållen i allmänhet bör äga företräde framför de ensamstående vid upplåtelse av köksutrustade och i övrigt för familjer lämpliga bostäder. Även den tid vederbörande varit utan lägenhet bör inverka på förturen, eftersom de skador som bostadsbristen vållar den enskilde ofta blir allt svårare ju längre förhållandet varar. Det är emellertid tydligt, att dessa synpunkter icke kan bli tillräckligt beaktade, om bostadsmarknaden lämnas helt fri. Särskilt måste i sådant fall den omständigheten spela in, att den ensamstående, som i regel åstadkommer mindre förslitning av lägenheten, i allmänhet besitter större konkurrenskraft på bostadsmarknaden än ett familjehushåll, i varje fall om hyresvärden låter ekonomiska synpunkter fälla utslaget.

Tanken att genomföra en lagstiftning om behovsprövning på bostadsmarknaden har emellertid hittills fått anstå, bland annat på grund av de rent praktiska svårigheter, som möter på området och emedan man om möjligt velat undvika en ny krisbetingad reglering, som kunde vålla stor irritation och bli mycket besvärlig att administrera.

På lokalt initiativ har dock, utan stöd av lagstiftning, på många håll åtgärder vidtagits för att möjliggöra en behovsprövning vid fördelningen av lediga lägenheter. Jag tänker därvid särskilt på det förhållandet, att de kommunala bostadsförmedlingarna i de flesta större tätorter lyckats genom avtal med byggnadsföretagarna eller på andra vägar förskaffa sig en mer eller mindre fullständig bestämmanderätt i fråga om uthyrningen av nyproducerade lägenheter. I det äldre fastighetsbeståndet däremot har bostadsförmedlingarna endast sällan möjlighet att medverka vid upplåtelse av lediga bostäder. De redan vidtagna åtgärderna har därför blott begränsad räckvidd.

Även om, såsom förut anförts, en viss lättnad i situationen på bostadsmarknaden nu måhända är skönjbar, torde man dock — med hänsyn till den omfattning bostadsbristen nått och den långa tid som kan beräknas åter-

stå innan missförhållandena på detta område helt undanröjes — i nuvarande läge böra ånyo överväga, huruvida åtgärder av något slag bör vidtagas för en allmän reglering av bostadsmarknaden. Vid bedömandet av vilka åtgärder som bör komma i fråga har man emellertid att taga hänsyn till att bostadsbristen nu möjligen kan komma att lätta.

Hysesregleringskommittén har funnit en reglering av bostadsmarknaden möjlig att genomföra på två vägar, genom lagstiftning och genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarorganisationerna. I valet mellan dessa båda alternativ har kommittén stannat vid att förorda det sistnämnda. Utformningen av alternativet med lagstiftning har dock fullföljts så långt, att ett förslag till lag — benämnd bostadsanvisningslag — föreligger utarbetat.

Det av kommittén framlagda lagförslaget bygger på den s. k. kvotprincipen. Av de lägenheter i en fastighet, som i och för sig omfattas av lagen, skall tjugofem procent falla utanför regleringen och få fritt uthyras av fastighetsägaren. Återstående lägenheter måste upplåtas i enlighet med vissa i lagen uppställda behovsprövningsnormer. Förslaget har under remissbehandlingen mött åtskillig kritik. Det har sålunda framhållits, att lagen icke skulle få någon större effekt men likväl draga med sig en vidlyftig administrativ apparat och en betungande uppgiftsskyldighet för fastighetsägarna. Vissa remissinstanser har ifrågasatt, om icke lagen rent av skulle medföra en försämring av rådande förhållanden i orter, där den kommunala bostadsförmedlingen lyckats skaffa sig ett mera fullständigt grepp om uthyrningen av nyproducerade lägenheter. Såsom förut nämnts har icke någon remissinstans tillstyrkt att kommitténs lagförslag genomföres i nuvarande läge.

Alternativet med frivilliga överenskommelser bygger på de utfästelser som fastighetsägarorganisationerna lämnat vid förhandlingar med kommittén och skulle ha karaktären av ett försök. Organisationerna har förklarat sig beredda att i appeller till sina medlemmar uppmana dessa att vid upplåtelse av lediga lägenheter tillämpa vissa, av kommittén godtagna behovsprövningsnormer. Äldre överenskommelser om rätt för kommunal bostadsförmedling att anvisa sökande till sådana lägenheter skulle alltjämt bestå. Härjämte skulle man försöka påverka uthyrningspraxis genom upplysningsverksamhet i pressen och i radio. Till detta förslag har det överväldigande flertalet av remissinstanserna anslutit sig.

Det möter uppenbarligen stora svårigheter att genomföra en tillfredsställande fördelning av lediga bostäder genom lagstiftning. En sådan måste med nödvändighet ingripa i personliga förhållanden av ömtålig natur och föranleder vanskliga avvägningsspörsmål. Mot det av kommittén framlagda lagförslaget har invänts, att det icke skulle komma att medföra någon större effekt. Förslaget synes vidare nödvändigöra en vidlyftig administrativ apparat och ett betungande kontrollsystem. Jag finner mig därför icke kunna förorda förslagets upphöjande till lag utan en genomgripande omarbetning.

En reglering av bostadsmarknaden genom fastighetsägarorganisationernas frivilliga medverkan framstår ur åtskilliga synpunkter som mest tillta-

lande, ehuru det givetvis är tveksamt om tillräcklig effekt står att vinna på denna väg. Då organisationerna nu förklarat sig villiga att aktivt medverka för att åstadkomma en socialt tillfredsställande fördelning av lediga lägenheter, talar enligt min mening goda skäl för att ett försök bör göras med denna s. k. frivilliglinje.

Jag vill därför förorda, att ett försök göres att komma till rätta med fördelningsspörsmålen på bostadsmarknaden genom frivilliga överenskommelser med fastighetsägarorganisationerna efter i huvudsak de riktlinjer som uppdragits av hyresregleringskommittén. Skulle det visa sig att tillräcklig effekt icke står att vinna med detta system, torde frågan om en lagstiftning på området få återupptagas.

Såsom framgår av den förut lämnade redogörelsen har fastighetsägarorganisationerna förbundet sig att vid genomförande av frivilliglinjen vara verksamma för att förmå sina medlemmar att vid uthyrning av lediga lägenheter tillämpa i huvudsak följande principer, vilka förordats av kommittén. Lägenheter å ett rum och kök, som icke är påtagligt olämpliga som familjebostäder, skall uthyras till hushåll om minst två personer, därvid i första hand bör ifrågakomma personer med barn, personer som ämnar ingå äktenskap samt makar. Lägenheter å två rum och kök och större lägenheter skall uthyras till hushåll om minst tre personer, företrädesvis personer med barn. Dispens från dessa behovsprövningsnormer kan i viss utsträckning meddelas av särskilda organ, uthyrningsnämnder, vilka inrättas av de lokala fastighetsägareföreningarna och består av representanter för dem.

Under remissbehandlingen har vissa erinringar framställts mot de sålunda uppställda principerna. Särskilt har man vänt sig mot att hushåll om två personer icke skulle kunna få hyra större bostäder än lägenheter om ett rum och kök. Man har även förordat en mera allsidig sammansättning av uthyrningsnämnderna. Vad beträffar behovsprövningsnormerna synes det mig, i rådande svåra läge på bostadsmarknaden, ofrånkomligt att dessa utformas så, att ett bestämt företräde ges de socialt mest behjärtansvärda fallen. Vissa modifieringar i de av kommittén förordade principerna bör dock icke vara uteslutna. Särskilt synes böra undersökas i vad mån det kan vara lämpligt att tillåta lokala avsteg från de generella normerna. Läget på bostadsmarknaden är nämligen icke överallt detsamma. Man måste vidare beakta, att läget framdeles kan undergå förändringar, varför möjlighet bör hållas öppen att vid behov revidera fördelningsnormerna. Vad åter angår uthyrningsnämnderna är det givetvis önskvärt att dessa inrymmer representanter även för andra intressen än fastighetsägarnas. Frågan om nämndernas sammansättning måste dock ankomma på fastighetsägarorganisationernas avgörande. Då dessa och övriga spörsmål rörande den närmare utformningen av frivilliglinjen torde komma att upptagas vid de förhandlingar med fastighetsägarorganisationerna, som synes böra komma till stånd i anslutning till statsmakternas ställningstagande till kommitténs förslag, är jag icke beredd att nu närmare ingå på dessa frågor.

Såsom kommittén påpekat är icke alla fastighetsägare anslutna till någon

intresseorganisation. För att kunna förmå även dessa fastighetsägare att i största möjliga utsträckning följa behovsprövningsnormerna är det nödvändigt att — såsom kommittén även förordat — söka påverka deras uthyrningspraxis genom upplysningsverksamhet i tidningspressen och i radio.

En lösning av fördelningsspörsmålen på bostadsmarknaden i enlighet med frivilliglinjen måste uppenbarligen draga med sig vissa kostnader såsom för annonsering, tryckning av cirkulär m. m. Även om denna verksamhet till stor del kommer att bedrivas i fastighetsägarorganisationernas egen regi, synes det dock rimligt att organisationerna icke skall behöva slutligt svara för kostnaderna härför utan att dessa gäldas av statsverket. Det är vanskligt att nu tillförlitligen beräkna storleken av de kostnader, som frivilliglinjens genomförande skulle komma att medföra för statsverket. En överslagsberäkning ger emellertid vid handen att man för budgetåret 1953/54 torde kunna räkna med ett belopp av omkring 75 000 kronor.

Om sålunda frågan om en lagstiftning i syfte att reglera fördelningen av lediga lägenheter nu torde böra skjutas åt sidan, finner jag det däremot med hänsyn till vad förut anförts om bostadsbristens omfattning och sannolika varaktighet uppenbart, att lagstiftningen om hyresreglering — hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. — bör förlängas för ytterligare ett år såsom hyresrådet föreslagit.

Hyresregleringskommittén har, som jag förut erinrat, förordat vissa ändringar i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen i syfte att göra det möjligt att mera effektivt än för närvarande bekämpa de olagliga ersättningarna på bostadsmarknaden. De nuvarande lagbestämmelserna, vilka stadgar straff för den som vid upplåtelse eller överlåtelse av nyttjanderätt till bostadslägenhet eller vid anvisning å sådan lägenhet mottager eller träffar avtal om ersättning utöver vad som är medgivet, har icke kunnat förhindra att olagliga ersättningar kommit att tagas i allt större utsträckning. Då det möter stora svårigheter att föra i bevis, att sådan ersättning utgått eller avtalats, har det nämligen endast undantagsvis varit möjligt att beivra dylika överträdelser.

Enligt kommitténs förslag skall straff inträda för den, som vid upplåtelse eller överlåtelse av nyttjanderätt till bostadslägenhet betingar sig eller mottager hyra eller annan ersättning utöver vad som är tillåtet. Såsom kommittén anfördt måste det antagas, att ett stadgande, som gör redan en begäran om otillåten ersättning straffbar, kommer att bättre än nu gällande bestämmelser motverka att sådan ersättning tages. På grund härav och då det enligt min mening är synnerligen angeläget att komma till rätta med det allvarliga missförhållandet att olagliga ersättningar blivit allt vanligare på bostadsmarknaden, vill jag i princip ansluta mig till vad kommittén på denna punkt förordat. Förslaget har också tillstyrkts eller lämnats utan erinran av remissinstanserna med blott ett undantag.

Kommitténs förslag avser endast ersättning som uttages vid upplåtelse eller överlåtelse av lägenhet. Motsvarande ändring synes emellertid böra vidtagas

i gällande bestämmelser om förbud mot att taga gottgörelse av bostadssökande för anvisning å lägenhet.

Då frågan om vilka ändringar eller tillägg som i övrigt kan vara påkallade beträffande hyresregleringslagen och anslutande författningar för närvarande utredes av hyresregleringskommittén, torde utöver vad sålunda förordats några ändringar icke nu böra vidtagas i dessa författningar.

De föreslagna lagändringarna torde böra träda i kraft den 1 juni 1953.

Till en lag innefattande bestämmelse om förlängning av hyresregleringslagen torde, liksom vid föregående förlängningstillfällen, böra fogas övergångsbestämmelser av innebörd att ansökan om förlängning av hyresförhållande eller övertagande av hyresrätt, som avser tid efter lagens hittillsvarande giltighetstid, må göras inom viss kortare tid efter det förlängningslagen trätt i kraft.

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

1. 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;

2. lag angående ändrad lydelse av 4, 7 och 12 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; samt

3. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen, av den lydelse bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

Axel Nilsson.

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

*Bilaga A.***Sveriges fastighetsägareförbunds appell till samtliga ägare och förvaltare av fastigheter med bostadslägenheter.**

För att under den allttjämt rådande svåra bostadsbristen bispringa dem som drabbats hårdast, barnhushållen och unga kontrahenter, som ämna bilda familj, är det i hög grad angeläget, att bostadssökande, vilka tillhöra någon av dessa kategorier, främst tillgodoses vid upplåtelse av lägenheter.

Vid upplåtelse av bostadslägenheter böra därför iakttagas följande riktlinjer:

Upplåtelse utan samband med byten.

1. Lägenhet, som frigjorts genom att kommunal bostadsförmedling berett innehavaren annan bostad, eller i förekommande fall annan lägenhet, som blivit ledig efter omflyttning inom fastigheten i samband med frigörelse som här avses, skall upplåtas till någon av de bostadssökande som kommunala bostadsförmedlingen kan vilja anvisa.

2. Vid uthyrning av övriga lägenheter iakttages:

a) lägenheter å *ett rum och kök*, som icke äro påtagligt olämpliga som familjebostäder, uthyras till hushåll om minst två personer, därvid i första hand böra ifrågakomma personer med barn, personer som ämna ingå äktenskap samt makar;

b) lägenheter å *två rum och kök och större lägenheter* uthyras till hushåll om minst tre personer, därvid i första hand böra ifrågakomma familjer med barn (även änklingar, änkor eller ogifta personer med barn).

Å orter, där fastighetsägareföreningen inrättat ett särskilt rådgivande organ, uthyrningsnämnd, kan avvikelser från angivna uthyrningsprinciper ske efter tillstyrkan av nämnden.

Upplåtelse i samband med byten.

Fastighetsägarna medverka även i fortsättningen till lägenhetsbyten.

För att bidra till lösandet av de problem beträffande bostadsfördelningen, som situationen på bostadsmarknaden medfört, har i åtskilliga städer inrättats kommunal bostadsförmedling. Till de lägenheter, som ställas till bostadsförmedlingens förfogande, anvisar denna, efter gallring bland de bostadssökande, dem som med hänsyn till bostadsbehovet i första rummet böra komma i fråga. Om förmedlingsverksamheten skall kunna ge bästa resultat, är det angeläget, att bostadsförmedlingen har ett stort antal lägenheter att arbeta med.

Det är därför önskvärt att fastighetsägarna i största möjliga utsträckning lämna bostadsförmedlingen uppdrag att anvisa hyresgäster till lediga lägenheter.

Svenska byggnadsindustriförbundets appell till anslutna lokalföreningar.

För att under den alltjämt rådande svåra bostadsbristen bispringa dem, som drabbats hårdast, barnhushållen och unga kontrahenter, som ämna bilda familj, är det i hög grad angeläget att bostadssökande, vilka tillhöra någon av dessa kategorier, främst tillgodoses vid upplåtelse av lägenheter.

På åtskilliga orter har i ändamål att bidra till lösandet av de problem beträffande bostadsförmedlingen, som situationen på bostadsmarknaden medfört, inrättats kommunal bostadsförmedling. Till de lägenheter, som ställts till bostadsförmedlingens förfogande, anvisar denna, efter gallring bland de bostadssökande, dem som med hänsyn till bostadsbehovet i första rummet böra komma i fråga. Om förmedlingsverksamheten skall kunna ge bästa resultat, är det angeläget, att bostadsförmedlingen har ett stort antal lägenheter att arbeta med.

Under hänvisning till förestående vill förbundet härmed anmana de till förbundet anslutna lokalföreningarna att vidtaga följande åtgärder med avseende å förstagångsupplåtelse av bostadslägenheter i nybyggda hus.

a) Å ort, där *kommunal bostadsförmedling finnes*, men någon överenskommelse icke föreligger mellan kommunalt organ, å ena, samt lokalföreningen eller enskilda byggnadsföretagare, å andra sidan, angående ordningen för upplåtelse av nyproducerade bostadslägenheter, skall föreningen bland byggnadsföretagarna verka för att uthyrning eller upplåtelse med bostadsrätt av sådana lägenheter icke sker till annan än den, som anvisats eller på annat sätt godkänts av kommunala bostadsförmedlingen.

Vad här sagts skall endast gälla hus vilka innehålla flera än två bostadslägenheter. I fråga om hus med en eller två bostadslägenheter skola vid uthyrning iakttagas de nedan under b) angivna riktlinjerna.

b) Å ort, där *kommunal bostadsförmedling icke finnes*, skall föreningen verka för att byggnadsföretagarna vid upplåtelse av nyproducerade lägenheter — hyreslägenheter eller bostadsrättslägenheter — följa nedanstående riktlinjer.

(1) Lägenheter å *ett rum och kök*, som icke äro påtagligt olämpliga som familjebostäder, upplåtas till hushåll om minst två personer, därvid i första hand böra ifrågakomma personer med barn, personer som ämna ingå äktenskap samt makar.

(2) Lägenheter å *två rum och kök och större lägenheter* upplåtas till hushåll om minst tre personer, därvid i första hand böra ifrågakomma familjer med barn (även änklingar, änkor eller ogifta personer med barn).

(Förbundet har därjämte åtagit sig att anmoda sådana medlemmar, som behålla av dem uppförda fastigheter, att vid senare upplåtelse följa de riktlinjer som upptagits under punkt b) ovan.)

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbunds appell till lokalavdelningar och anslutna bostadsrättsföreningar.

(Samma ingress som i byggnadsindustriförbundets appell.)

Under hänvisning till förestående vill riksförbundet härmed anmana anslutna lokala organisationer att vidtaga följande åtgärder.

1. *Åtgärder med avseende å förstagångsupplåtelse av bostadsrättslägenheter i nybyggda hus.*

a) Å ort, där kommunal bostadsförmedling finnes, men någon överenskommelse icke föreligger mellan kommunalt organ, å ena, samt den lokala organisationen, å andra sidan, angående ordningen för upplåtelse av nyproducerade bostadsrättslägenheter, skall den lokala organisationen icke upplåta lägenheter med bostadsrätt till annan än den, som anvisats eller på annat sätt godkänts av kommunala bostadsförmedlingen.

b) Å ort, där kommunal bostadsförmedling icke finnes, skall den lokala organisationen vid upplåtelse av nyproducerade bostadsrättslägenheter följa de av Sveriges Fastighetsägareförbund angivna riktlinjerna för upplåtelse av lägenheter om ett rum och kök eller större lägenheter.

2. *Åtgärder med avseende å upplåtelse eller överlåtelse av bostadsrättslägenheter, som förut varit tagna i bruk.*

Den lokala organisationen skall verka för att dess medlemmar vid överlåtelser och uthyrningar av bostadsrättslägenheter iakttaga de under b) angivna riktlinjerna samt i vad på organisationen ankommer själv följa desamma.

Svenska riksbyggens appell till de till företaget anknutna bostadsrättsföreningarna.

Appellen har samma innehåll som H.S.B:s riksförbunds appell.

Sveriges allmännyttiga bostadsföretags (SABO) appell till anslutna företag.

(Samma ingress som i byggnadsindustriförbundets appell.)

Under hänvisning till förestående vill SABO härmed anmoda de till organisationen anslutna företagen att vidtaga följande åtgärder med avseende å upplåtelse av lediga bostadslägenheter.

a) Å ort, där kommunal bostadsförmedling finnes, skall denna lämnas rätt att anvisa bostadssökande till lediga bostadslägenheter.

b) Å ort, där kommunal bostadsförmedling icke finnes, skall företaget vid upplåtelse av lediga bostadslägenheter följa de av Sveriges Fastighetsägareförbund angivna riktlinjerna för upplåtelse av lägenheter om ett rum och kök eller större lägenheter.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 13 mars 1953.

N ä r v a r a n d e:

justitieråden NISSEN,
HELLQUIST,
KARLGREN,
regeringsrådet ECKERBERG.

Enligt lagrådet denna dag tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 6 mars 1953, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till

1) 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;

2) lag angående ändrad lydelse av 4, 7 och 12 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; samt

3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av e. o. hovrättsassessorn Ulf Lundvik.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

Olle Lundberg.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 13 mars 1953.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, ZETTERBERG, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, LINGMAN, HEDLUND, LINDELL, NORDENSTAM.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 13 mars 1953 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 6 mars 1953 remitterade förslagen till

1. 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;
2. lag angående ändrad lydelse av 4, 7 och 12 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag; samt
3. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Föredraganden anför härefter följande.

Förslagen har av lagrådet lämnats utan erinran. Såsom jag framhållit vid remissen av förslagen till lagrådet torde vissa medel komma att erfordras för bidrag till täckande av fastighetsägarorganisationernas kostnader för här avsedd verksamhet. I brist på närmare erfarenheter torde ett belopp av 75 000 kronor böra beräknas härför.

Med åberopande av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte genom proposition föreslå riksdagen

dels jämlikt § 87 regeringsformen att antaga de upprä-
tade lagförslagen,

dels ock att till *Kostnader för genomförande av en behovs-
prövning på bostadsmarknaden* för budgetåret 1953/54 un-
der femte huvudtiteln anvisa ett anslag av 75 000 kronor.

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

Ur protokollet:

Olle Hellberg.