

Nr 83.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändrad lydelse av 26 § 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 12 februari 1954.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; 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.

GUSTAF ADOLF.

Herman Zetterberg.

Propositionens huvudsakliga innehåll.

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering skall erhålla förlängd giltighet t. o. m. den 30 september 1955. Vid 1953 års riksdag beslöts, att den tidigare såsom villkor för statsbidrag gällande maximeringen av hyrorna för lägenheter i pensionärshem och s. k. pensionärlägenheter skulle upphöra. Det förutsattes därvid, att en viss höjning av dessa hyror skulle komma att ske. För att undgå de praktiska olägenheter, som skulle

uppkomma, därest fråga om sådan hyreshöjning droges under hyresnämnds prövning, föreslås att dessa lägenheter skall undantagas från hyresregleringslagens bestämmelser om grundhyra m. m.

I propositionen redogöres vidare för ett av hyresregleringskommittén framlagt förslag till ändrat förfarande vid hyressättning i nybyggda hus. Med det slutliga ställningstagandet till detta förslag har ansetts böra anstå tills vidare.

Förslag
till
Lag

angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag.

Härigenom förordnas, dels att 26 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 22 maj 1953 (nr 206) gäller till och med den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1955.

26 §.

(Gällande lydelse.)

(Föreslagen lydelse.)

Vad i — — — — — tillämpning därpå.

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärslägenhet, som Koningen bestämmer.

Denna lag träder i kraft den 1 april 1954.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1954 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1954, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1954 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 april 1954 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1954, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 april 1954.

¹ Senaste lydelse av 26 § se SFS 1943: 112.

F ö r s l a g

till

L a g

angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 22 maj 1953 (nr 207) gäller till och med den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1955.

F ö r s l a g

till

L a g

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 22 maj 1953 (nr 208) gäller till och med den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1955.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 5 februari 1954.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena UNDÉN, statsråden SKÖLD, ZETTERBERG, TORSTEN NILSSON, STRÄNG, ERICSSON, ANDERSSON, 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 äktenskapsskillnad 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 1954.

I skrivelse den 22 oktober 1953 har statens hyresråd hemställt, att samma lagar måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1955.

Vidare har hyresregleringskommittén inkommit med vissa förslag till ändringar i hyresregleringslagen m. m. I ett den 24 september 1953 avgivet betänkande (stencilerat) har sålunda kommittén framlagt förslag om reformering av förfarandet vid bestämmande av grundhyror i nybyggda hus. Kommittén har därefter den 23 december 1953 inkommit med en promemoria angående undantagande av pensionärshem och pensionärslägenheter från hyresregleringen (maskinskriven).

Jag anhåller att nu få upplaga dessa frågor till behandling.

Förlängning av hyresregleringen.

Inom bostadsstyrelsen har upprättats en promemoria angående läget på bostadsmarknaden hösten 1953. Den bygger på uppgifter från förmedlingsorganen i 228 kommuner och avser läget omkring den 1 oktober 1953. Förmedlingsorganen har redovisat tillhoppa över 100 000 bostadssökande, som har egen lägenhet men önskar annan sådan. Vidare redovisas omkring 97 000 sökande utan egen lägenhet, vilka är bosatta i den kommun, där de söker lägenhet. I siffran har icke inräknats 6 800 sökande, som visserligen själva bor i kommunen i fråga men har familjen boende i annan kommun. Av de 97 000 sökandena utan lägenhet är 62 procent bosatta i Stockholm, Göteborg och Malmö och 18 procent i städer med ett invånarantal mellan 30 000 och 100 000. Vidare redovisas cirka 30 000 sökande, som ej är bosatta i den kommun, där de önskar lägenhet.

En jämförelse har gjorts med läget vid motsvarande tidpunkt år 1952. Från 209 kommuner har uppgifter inkommit såväl 1952 som 1953. I dessa kommuner har antalet sökande med egen lägenhet ökat från 90 350 till 99 400, det vill säga med ungefär 10 procent. Antalet sökande utan egen lägenhet, bosatta i den kommun där de är registrerade, har ökat från 83 800 år 1952 till 96 100 år 1953 eller med ungefär 15 procent. Större delen av denna ökning faller på Stockholm, där antalet ökat från 34 000 till 41 550 eller med 22 procent. I Göteborg och Malmö uppgår ökningen till 17 respektive 14 procent och i övriga städer med mer än 30 000 invånare till omkring 10 procent. I kommuner med 10 000—30 000 invånare har ökningen varit mindre stor och i kommuner med mindre än 10 000 invånare har antalet sökande i stället något minskat. I de 209 nyssnämnda kommunerna har antalet sökande, som önskar lägenhet för att flytta till dessa kommuner, inklusive sådana sökande, som själva redan flyttat in men har familjen kvarboende i annan kommun, ökat från 31 900 år 1952 till 36 200 år 1953 eller med ungefär 13 procent. Med hänsyn till att redovisningen av antalet bostadssökande är behäftad med stora bristfälligheter har förmedlingsorganen ombetts komplettera sina redovisningar med omdömen, huruvida bristen ökat eller minskat i jämförelse med läget år 1952. Av förmedlingsorganen har 107 yttrat sig i denna fråga. Av dessa hyser en knapp tredjedel uppfattningen, att bristen ökat, en tredjedel, att den minskat, och återstoden, att den är oförändrad. Ett flertal förmedlingsorgan har vidare uppgivit, att små lägenheter nu efterfrågas mera än tidigare.

I promemorian framhålles, att det insamlade materialet icke gör det möjligt att exakt bestämma storleken av bostadsbristen. De erfarenheter, som vunnits genom mera ingående undersökningar av bostadsköerna på olika orter, hade nämligen visat så stora bristfälligheter i redovisningen, att det blivit alltmer tydligt att materialet måste bedömas med mycket stor försiktighet. Det vore av flera skäl troligt, att antalet registrerade ansökningar ökade snabbare än bostadsbristen och att antalet kunde öka även om bristen vore oförändrad eller till och med minskade något. Ökningen av antalet registrerade bostadssökande utan egen lägenhet i Stockholm, Göteborg och

Malmö vore emellertid så betydande, att det förefölle tydligt att bristen ökat i dessa städer. I sex eller sju av städerna med 30 000—100 000 invånare vore det även tydligt att läget försämrats. I samtliga städer med 30 000—100 000 invånare tillhopa vore ökningen dock ej större än att den kanske i stort sett kunde bero på bristfälligheter i redovisningen. Detta gällde i ännu högre grad kommuner med 10 000—30 000 invånare. I de minsta kommunerna syntes förbättringen vara större än vad den siffermässiga redovisningen gäve vid handen.

I detta sammanhang må vidare framhållas, att bostadsbyggandet under år 1953 ökat i jämförelse med tidigare år. Antalet under år 1953 nytillkomna lägenheter i landet beräknas sålunda till omkring 50 000 mot cirka 45 000 under år 1952 och knappt 40 000 lägenheter år 1951.

I sin förut nämnda framställning om hyresregleringens förlängning — vilken är enhällig — anför *statens hyresråd*:

Sedan hyresrådet senast gjorde underdånig framställning om hyresregleringslagstiftningens förlängning, har någon märkbar förbättring icke inträtt å bostadsmarknaden. Svår bostadsbrist råder fortfarande, framför allt i de större tätbefolkade orterna. Den rådande bristen på såväl bostäder som andra lägenheter torde komma att bestå åtminstone under de närmaste åren, därest icke en stark depression eller andra oberäkneliga omständigheter av ekonomisk natur skulle medföra en förändring i rådande förhållanden. Med hänsyn härtill synes uppenbart, att det icke kan ifrågakomma att låta lagstiftningen upphöra att gälla redan den 30 september 1954.

Enligt lämnade direktiv har hyresregleringskommittén att bland annat verkställa en översyn av gällande hyresregleringslagstiftning med hänsyn till hittills vunna erfarenheter. Hyresrådet anser sig därför icke nu böra föreslå ändring i lagstiftningen.

Hyresrådet har framhållit angelägenheten av att den föreslagna förlängningslagen om möjligt utfärdas före den 1 april 1954. Det hade såväl för parterna på hyresmarknaden som för de hyresreglerande myndigheterna uppstått vissa svårigheter, då förlängningslagen utfärdats senare på året.

Över hyresrådets framställning har efter remiss *yttranden* avgivits av socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund. Socialstyrelsen och bostadsstyrelsen tillstyrker framställningen, socialstyrelsen under framhållande att styrelsen finner uppenbart, att det med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden icke kan komma i fråga att låta hyresregleringslagstiftningen upphöra att gälla redan den 30 september 1954. Även hyresgästernas riksförbund instämmer i hyresrådets förslag. Sveriges fastighetsägareförbund anser sig icke böra motsätta sig en förlängning av lagstiftningen på ytterligare ett år men anför, att en allsidig och förutsättningslös utredning rörande möjligheterna att genom successiv avveckling av hyresregleringen återinföra normala förhållanden på bostadsmarknaden syntes vara ett oeftergivligt krav.

Hyressättningen i nybyggda hus.

Hyresregleringskommittén avgav den 9 oktober 1952 betänkande om behovsprövning på bostadsmarknaden (SOU 1952: 37), vilket föranledde vissa beslut av statsmakterna under vårsessionen med 1953 års riksdag (jfr prop. 151/1953 och riksdagens skrivelser nr 215 och 259). Kommittén har därefter ingått på en översyn av hyresregleringslagen och anslutande författningar, varvid kommittén till särskild behandling utbrutit frågan om en reformering av förfarandet för bestämmande av grundhyror i nybyggda hus.

I fråga om *det nuvarande förfarandet vid hyressättningen* i sådana hus må till en början erinras att nyproduktionen av hyreshus för närvarande i flertalet fall finansieras med stöd av statliga lån och subventioner. De bidragsformer, som i detta sammanhang särskilt påkallar uppmärksamhet, är tertiärlån och tilläggs lån. Dessa beviljas av bostadsstyrelsen eller, i vissa fall, av länsbostadsnämnd. För att erhålla lån måste sökanden förbinda sig att ej, förrän lånet är till fullo guld, utan den lånebeviljande myndighetens medgivande uttaga hyror med högre belopp än myndigheten vid varje tid godkänner. Brytes denna utfästelse, kan lånen uppsägas till betalning. Då lån beviljas, skall tillika fastställas den sammanlagda årliga hyressumma, som högst får uttagas. Den lånebeviljande myndigheten har härvid att iakttaga, att hyressumman, efter avdrag för uppskattade normala hyresförluster, icke får överskrida de beräknade årliga utgifterna för förräntning och amortering av nedlagt kapital samt för fastighetens förvaltning.

De beslut om maximihyra, som meddelas i denna ordning, utgör i princip endast lånevillkor. De avser summan av de hyror, som får uttagas för lägenheterna i en fastighet och alltså icke hyran för varje enskild lägenhet. Något annat är grundhyran. Denna fastställs av hyresnämnd, särskilt för varje lägenhet, och får vid straffpåföljd icke överskridas utan medgivande i särskild ordning. Enligt 3 § hyresregleringslagen skall grundhyran för lägenhet i nybyggt hus fastställas till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. Närmare anvisningar för förfarandet har meddelats i statens hyresråds cirkulär den 14 februari 1946. Enligt detta bör hyresnämnden, då det gäller att fastställa grundhyror i hus, för vilket beviljats tertiär- och tilläggs lån, i regel kunna inskränka sig till att på de särskilda lägenheterna fördela den hyressumma, som angivits i lånebeslutet. Då det är fråga om hus, som uppförts utan stöd av statliga lån, blir förfarandet däremot mer komplicerat. Först har nämnden att bestämma den anskaffningskostnad för fastigheten, som nämnden anser sig kunna godtaga som underlag för grundhyroras bestämmande. Nämnden beräknar därefter årliga beloppet av dels skälig förräntning av anskaffningskostnaden och dels omkostnaderna för fastigheten inklusive värdeminskning, förvaltningskostnad och oförutsedda utgifter. Sammanlagda årsbeloppet uppdelas slutligen på de särskilda lägenheterna efter deras inbördes hyresvärde. Över hyresnämndens beslut kan klagan föras hos hyresrådet.

Hyresregleringskommittén framhåller, att den nuvarande metoden för hyressättning är förenad med vissa icke oväsentliga nackdelar. Sammanfattningsvis anför kommittén härom:

Ett tekniskt betonat avgörande åligger en därför icke tillräckligt kvalificerad myndighet, hyresnämnden. Denna myndighet kan icke göra någon självständig insats och har föga tillfälle att förvärva nödig rutin. Förfarandet medför i flertalet fall en onödig omgång för fastighetsägaren. Då ett ärende överklagas hos hyresrådet förekommer i de flesta fall avsevärd tidsutdräkt och, där ärendet angår ett hus med statliga lån, uppgöres i regel en fullständig hyreskalkyl i hyresrådet, oaktat en sådan tidigare utförts av bostadsstyrelsen.

Kommittén anför vidare, att bostadsstyrelsen synes vara den mest kompetenta myndigheten för beräkning av en fastighets anskaffningskostnad. Med hänsyn till det intima samband, som rådde mellan bestämmandet av anskaffningskostnaden och beräkningen av de årliga utgifterna för en fastighet, vore det enligt kommittén mest praktiskt att dessa frågor avgjordes i ett sammanhang. En reform av förfarandet borde därför gå ut på att i största möjliga utsträckning överföra bestämmandet av anskaffningskostnad och total hyressumma till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd. I första hand borde så ske beträffande fastigheter, som finansierades med stöd av statliga lån. Starka skäl talade emellertid för att låta de lånebeviljande myndigheterna omhändertaga även hyressättningen för övriga fastigheter.

Kommittén har därför föreslagit, att det skall ankomma på bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd att fastställa sammanlagda grundhyresbeloppet för lägenheter i nybyggt hus och att hyresnämnd därefter skall fördela beloppet på lägenheterna, varvid det på varje lägenhet fallande beloppet blir dess grundhyra.

Undantagande av pensionärshem och pensionärlägenheter från hyresregleringen.

Enligt kungörelsen den 22 juni 1939 (nr 462) om statsbidrag till anordnande av pensionärshem (senaste lydelse se SFS nr 489/1953) kan statsbidrag utgå till kommun eller allmännyttigt bostadsföretag för anordnande av hem, avsedda för beredande av billiga hyresbostäder huvudsakligen åt mindre bemedlade åldringar och invalider (*pensionärshem*). Till hyresgäst i sådant hem må som regel antagas endast person, som dels antingen uppnått 60 års ålder eller utan att ha uppnått nämnda ålder åtnjuter folkpension enligt lagen om folkpensionering, dels ock kan antagas vara ur stånd att med egna medel förskaffa sig nöjaktig bostad. Hyresgäst må kunna erhålla bostad, förutom för sig själv, jämväl för person, som tillhör hans hushåll och lämpligen alltjämt bör sammanbo med honom. Vid uthyrning av lägenhet bör, på sätt som är brukligt på öppna hyresmarknaden, upprättas kontrakt med ömsesidig uppsägningssrätt.

Statsbidrag kan vidare utgå för s. k. *pensionärlägenheter*. Riktlinjer för bidragsgivningen har lämnats i propositionen nr 144/1950, varjämte bo-

stadsstyrelsen utfärdat närmare anvisningar. Syftet med dessa bidrag är att bereda pensionärer och likställda billiga hyresbostäder i vanliga flerfamiljs-hus, förvaltade av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag. Endast ett visst antal lägenheter i varje hus, i regel högst en tredjedel, avses skola disponeras som pensionärlägenheter. Statsbidraget utgår i form av ett löpande årligt tillskott till driftkostnaden för huset.

Såsom villkor för att statsbidrag skulle utgå har tidigare beträffande såväl pensionärshem som pensionärlägenheter gällt, att hyrorna icke fick överstiga vissa av staten bestämda belopp. Denna maximering av hyrorna har numera, med verkan fr. o. m. den 1 januari 1954, upphävts (se SFS nr 489/1953). Ändringen sammanhänger med vissa år 1952 beslutade och den 1 januari 1954 ikraftträdde ändringar i lagen den 29 juni 1946 (nr 431) om folkpensionering (se SFS nr 396/1952). Enligt den nya lydelsen av folkpensioneringslagen skall, där kommun så beslutat, *kommunalt bostadstillägg* utgå till pensionsberättigad som är mantalsskriven inom kommunen eller till där mantalsskriven hustru, som uppbär hustrutillägg. Kommunalt bostadstillägg utgår i princip enligt de grunder kommunen bestämmer. Kommunen skall bidra till kostnaden för bostadstilläggen med viss del, beräknad i förhållande till antalet skatteören per invånare, dock högst med tre femtedelar och lägst med en fjärdedel av kostnaden (se SFS nr 397/1952).

Frågan om upphävande av maximeringen av hyrorna för pensionärsbostäderna behandlades i propositionen nr 138/1953 angående anslag för budgetåret 1953/54 till främjande av bostadsförsörjningen m. m. Chefen för socialdepartementet erinrade därvid om att 1951 års bostadsutredning förordat en höjning av maximihyrorna för dessa bostäder. Efter att ha redogjort för innehållet i inkomna remissyttranden anförde departementschefen för egen del:

Det torde kunna ifrågasättas, huruvida behov längre föreligger att för statsbidrag till pensionärsbostäder uppställa villkor beträffande hyrorna. Kommunerna beslutar om storleken av de bostadstillägg inom folkpensioneringen som skall utgå fr. o. m. år 1954. Härav följer att det blir kommunerna som avgör, hur pensionärernas bostadskostnader skall täckas. Under sådana förhållanden bör det också ankomma på kommunerna att bestämma hyrorna i pensionärshem och pensionärlägenheter. Innehörden härav är att kommunerna själva inom ramen av självkostnaderna för dessa bostäder får avgöra, vilka hyror som skall gälla. Jag förutsätter, att kommunerna vid fastställande av hyrorna skall taga all rimlig hänsyn till pensionärernas oftast mycket begränsade hyresbetalningsförmåga och att hyrorna i varje fall inte kommer att överstiga de bostadstillägg, som utgår till pensionärer. Bestämmelserna angående maximihyror för pensionärsbostäder bör alltså upphävas fr. o. m. den 1 januari 1954, då de nya reglerna om kommunala bostadstillägg inom folkpensioneringen träder i kraft.

Riksdagen biträdde detta förslag (se statsutskottets utlåtande nr 153 och riksdagens skrivelse nr 296).

I orter, där hyresregleringslagen gäller, finns eller bör finnas grundhyror fastställda för både pensionärlägenheter och lägenheter i pensionärshem. Grundhyran för en pensionärlägenhet torde oftast motsvara grund-

hyrorna för övriga liknande lägenheter i fastigheten. I pensionärshemmen däremot överensstämmer grundhyrorna i regel med de tidigare såsom villkor för statsbidrag gällande maximihyrorna.

I sin förut nämnda, den 23 december 1953 avgivna promemoria har hyresregleringskommittén framhållit, att sedan kommunerna fått befogenhet att bestämma grunderna för de kommunala bostadstilläggen, de även bör få höja hyrorna för pensionärsbostäderna i den omfattning, som angivits i propositionen nr 138/1953. I hyresreglerade orter måste emellertid hyresnämndens tillstånd utverkas i den mån en ifrågasatt hyreshöjning överstege den för lägenheten gällande grundhyran, något som ofta kunde bli fallet i pensionärshemmen. Kommittén framhåller, att en behandling av dessa frågor vid hyresnämnd kan medföra olägenheter:

I mål om höjning av grundhyra skola hyresgästerna kallas till sammanträde inför hyresnämnden. Då fråga uppkommer om hyreshöjning i ett pensionärshem, torde antalet hyresgäster, som enligt gällande bestämmelser skola kallas, ofta vara ganska avsevärt, och många av hyresgästerna kunna väntas inställa sig vid hyresnämnden. Sannolikt skulle det med hänsyn till hyresgästernas ålder i flertalet fall vålla nämnden ett betydande arbete att för hyresgästerna klargöra innebörden av en hyreshöjning av här berört slag och skälen till att densamma borde bifallas. Med hänsyn härtill vore det önskvärt om sammanträden inför hyresnämnden kunde undvikas i här ifrågavarande fall.

Kommittén anför vidare, att något behov av kontroll från hyresnämnds sida icke finns i den mån hyreshöjningen begränsas på sätt statsmakterna förutsatt. Någon risk för att kommunerna eller de allmännyttiga bostadsföretagen skulle åsidosätta de angivna principerna för hyreshöjningen anser kommittén knappast föreligga. I och för sig behövde därför icke möta några allvarliga betänkligheter mot att undantaga pensionärsbostäderna från hyresregleringslagens bestämmelser om hyrespris och bränsletillägg. Vad däremot angår uppsägningsskyddet har kommittén ej funnit anledning göra ändring i gällande bestämmelser. För att uppsägningsskyddet ej skall bli illusoriskt måste emellertid, enligt kommitténs mening, hyresnämnd fortfarande äga befogenhet att ingripa mot en hyreshöjning, som skulle tvinga hyresgästen att avstå från lägenheten. För tillgodoseende av dessa synpunkter borde därför höjning av hyran för pensionärsbostad få ske utan tillstånd av hyresnämnd, därest den begärda hyran icke överstege det kommunala bostadstillägg, som utginge till bostadens innehavare eller, om denne vore gift, summan av de tillägg, som utginge till honom och med honom sammanboende make.

Kommittén har efter dessa överväganden utarbetat förslag till lag om ändring i 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. Förslaget torde få som *bilaga A* fogas vid detta protokoll.

Över kommitténs promemoria har efter remiss yttrandena avgivits av pensionsstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, svenska stadsför-

bundet, svenska landskommunernas förbund och Sveriges folkpensionärers riksorganisation. Flertalet remissinstanser tillstyrker kommitténs förslag eller lämnar det utan erinran. Pensionsstyrelsen och hyresrådet (majoriteten) avstyrker emellertid förslaget.

Pensionsstyrelsen framhåller, att en lagstiftning i enlighet med kommitténs förslag skulle komma att verka ganska ojämnt. På billig ort, där en skäligen hyra finge antagas i allmänhet överstiga det kommunala bostadstillägget, skulle en fullt försvarlig hyreshöjning fortfarande behöva underställas hyresnämnds prövning. I andra kommuner vore bostadstillägget avsett att täcka även andra levnadskostnader än utgifter för bostad och värme och med kommitténs förslag skulle dessa kommuner få en oinskränkt rätt att höja hyran upp till maximalt bostadstillägg. I varje fall i de största städerna skulle något formellt hinder icke föreligga att uttaga hyror, som överstege marknadshyran för bostäder, jämförliga med lägenheter i pensionärshem. I sådana orter skulle därjämte — åtminstone teoretiskt sett — uppsägningskyddet bli illusoriskt genom att hyran kunde höjas till belopp, som skulle tvinga pensionären att till hyresbetalning avstå folkpensionsmedel, som han behöfde för uppehållet i övrigt. Enligt pensionsstyrelsens mening stode valet mellan att bibehålla eller att helt slopa regleringen. Mot tanken att slopa regleringen framhåller styrelsen, att det ur kommunalekonomisk synpunkt är fördelaktigt att höja hyror så mycket som möjligt. Så bleve fallet, även om kommunen hölle hyresgästerna skadeslösa genom förhöjda kommunala bostadstillägg, eftersom staten bidroge till kostnaderna för dessa med 40—75 procent. Skulle hyresnämndernas medverkan slopas, kunde detta leda till att hyreshöjningen på sina håll bleve alltför kraftig och bli ett skäl för kommunerna att genom en hög uppskattning av bostadskostnaden för pensionärer å ålderdomshemmen söka förskaffa sig ett icke avsett statligt driftbidrag till dessa hem.

Hyresrådet anser lika med kommittén att anledning saknas att göra någon ändring beträffande uppsägningskyddet. Vad angår hyressättningen framhåller hyresrådet, att det förutsatts att kommunerna skulle hålla sig inom ramen för självkostnaderna. För säkerställande av ett objektivt bestämmande av den högsta tillåtna hyran låge det under sådana förhållanden närmast till hands att låta detta bestämmande såsom hittills ske i enlighet med reglerna i hyresregleringslagen. Att i princip undantaga pensionärsbostäderna från hyresregleringen syntes i viss mån motverka dennas syfte att förhindra en allmän höjning av hyresnivån. En hyressättning av pensionärsbostäderna, grundad på en okontrollerad självkostnadsberäkning, skulle även vara ägnad att medföra en icke önskvärd ojämnhet i hyror. Syftet med kommitténs förslag syntes kunna vinnas genom en ändring i lagens bestämmelser om muntlig förhandling. Redan enligt gällande bestämmelser kunde i vissa fall ärende om fastställande av grundhyra avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid hyresnämndens sammanträde. Hinder syntes icke möta att utvidga denna undantagsbestämmelse till att avse jämväl nu ifrågakvarande ärenden.

Ett liknande förslag framföres även av pensionsstyrelsen.

En minoritet inom hyresrådet (fastighetsägarrepresentanterna) lämnar däremot förslaget utan erinran.

Departementschefen.

Såsom framgår av den undersökning av läget på bostadsmarknaden hösten 1953, som bostadsstyrelsen låtit utföra och som refererats i det föregående, är det svårt att få en bestämd uppfattning om i vad mån bostadsbristen under det senaste året tenderat att vika. I fråga om åtskilliga mindre orter synes det dock tydligt att bristen har lättat. Å andra sidan är bostadsbristen svår i de största städerna. Det torde vara angeläget att utvecklingen av bostadsmarknaden i fortsättningen följes med särskild uppmärksamhet och att erforderliga förberedelser för de lättnader i hyresregleringen, som en förbättring av bostadsmarknadsläget kan motivera, vidtages i god tid.

Även om alltså läget på sina håll, framför allt i mindre orter, har lättat och förutsättningarna för bostadsbyggandet för närvarande framstår som jämförelsevis goda, måste man dock räkna med att det ännu kommer att dröja innan normala förhållanden kan återinträda på bostadsmarknaden. Med hänsyn härtill är det ofrånkomligt, att lagstiftningen om hyresreglering — hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. — förlänges för ytterligare ett år. Hyresrådets förslag härom har också tillstyrkts eller lämnats utan erinran i samtliga remissyttranden.

Till en lag 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. Det torde kunna beräknas, att förlängningslagen kan träda i kraft den 1 april 1954.

Vidkommande därefter de av hyresregleringskommittén föreslagna ändringarna beträffande förfarandet vid hyressättning i nybyggda hus så innebär kommitténs förslag, såsom jag förut framhållit, att beslutanderätten i dessa ärenden skulle överflyttas från hyresnämnderna till bostadsstyrelsen och, i vissa fall, länsbostadsnämnd. På hyresnämnd skulle endast ankomma att på de särskilda lägenheterna i ett hus fördela den hyressumma, som fastställts för huset i dess helhet.

Jag vill erinra om att bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas främsta uppgift är att handlägga ärenden angående lån och bidrag för främjande av bostadsförsörjningen. Under senare tid har en viss omfördelning av arbetsuppgifterna mellan olika bostadspolitiska organ verkställt. En ytterligare omläggning är aktuell. I detta sammanhang må erinras om att från bo-

stadsstyrelsen till länsbostadsnämnderna nyligen överflyttats prövningen av omkring en fjärdedel av låneärendena avseende flerfamiljshus. Härmed har dock ej slutlig ståndpunkt tagits till dessa arbetsuppgifters fördelning mellan det centrala organet och länsorganen.

En decentralisering av här ifrågavarande slag ger upphov till övergångsproblem. Det ankommer på bostadsstyrelsen att på lämpligt sätt tillse att de grunder, efter vilka länsbostadsnämndernas prövning av låneärenden sker, är riktiga och att tillämpningen av desamma blir enhetlig. Länsbostadsnämnderna tvingas att i åtskilliga frågor taga kontakt med styrelsen. Det kan sålunda icke undvikas att organisationen under en övergångstid utsätts för särskilda påfrestningar. Intill dess slutlig ställning har tagits till decentraliseringsfrågorna är det därför önskvärt, att endast om synnerliga skäl föreligger bostadsorganen påläggas nya, mera omfattande arbetsuppgifter.

I detta sammanhang må vidare erinras om att frågan om formerna för statens finansiella stöd till bostadsproduktionen för närvarande är föremål för utredning. Sålunda har genom beslut den 16 januari 1953 uppdragits åt riksbankschefen Mats Lemne att verkställa utredning angående ersättande av de nuvarande statliga bostadslånen med ett system av statliga kreditgarantier. Denna utredning är ännu icke slutförd.

De administrativa förändringar, som ett införande av ett system med kreditgarantier skulle giva upphov till, kan icke nu angivas. En viktig fördel med kreditgarantier i stället för lån har emellertid ansetts vara, att de statliga bostadsorganens arbetsuppgifter kan minskas. Det kan därför förutsättas att vid den slutliga prövningen av frågan om ett kreditgarantisystem en huvudfråga blir, vilka förenklingar i den statliga organisationen som är möjliga att företaga. En åtgärd som därvid kan komma att närmare övervägas är, om icke bostadsstyrelsens och länsbostadsnämndernas befattning med hyressättningen i fråga om nya statsbelånade hus bör inskränkas. Under sådana förhållanden kan det komma att visa sig, att ett genomförande av ett system med kreditgarantier medför sådana organisatoriska förändringar, att den av hyresregleringskommittén föreslagna ordningen beträffande hyressättningen i nya hus icke med fördel kan tillämpas.

Av det anförda framgår att olika skäl kan åberopas för att tills vidare uppskjuta det slutliga ställningstagandet till hyresregleringskommitténs förslag.

Vad slutligen angår frågan om att från hyresregleringen undantaga lägenheter i pensionärshem och de s. k. pensionärslägenheterna så gällde, i form av villkor för statsbidrag, tidigare för dessa lägenheter att hyrorna icke fick överstiga vissa bestämda belopp, som angivits i en av Kungl. Maj:t utfärdad författning. Denna maximering av hyrorna har, som jag förut framhållit, numera slopats i enlighet med beslut av 1953 års riksdag. Man har nämligen ansett att, då det numera ankommer på kommunerna att besluta om storleken av de bostadstillägg, som kan utgå inom folkpensioneringen, kommunerna också bör äga rätt att inom ramen för självkostna-

derna själva bestämma vilka hyror som skall utgå för pensionärsbostäderna. Statsmakterna har därvid förutsatt, att kommunerna skall taga all rimlig hänsyn till pensionärernas oftast mycket begränsade betalningsförmåga och att hyror i varje fall ej skall komma att överstiga de bostadstillägg, som utgår till pensionärerna.

I orter, där hyresregleringslagen gäller, skall det för närvarande finnas grundhyror fastställda för pensionärsbostäderna. Ofta har grundhyror bestämts till samma belopp som de tidigare, mycket låga maximihyror, som gällde såsom villkor för statsbidrag. En höjning av hyror kan i sådana fall icke genomföras utan medverkan av hyresnämnd. Såsom hyresregleringskommittén påvisat, skulle emellertid vissa olägenheter uppkomma, därest fråga om höjning av dessa hyror droges under hyresnämnds prövning. Nämnden är skyldig att utsätta muntlig förhandling och till denna kalla hyresvärd och samtliga hyresgäster. Med hänsyn till det stora antalet hyresgäster, särskilt i pensionärshemmen, kan man befara, att dessa förhandlingar skulle bli tidsödande och tungrodda. Även i andra hänseenden skulle förfarandet bli besvärligt. Hyresnämnd torde nämligen för att kunna bestämma grundhyror i regel bli nödsakad att företaga en beräkning av byggnadskostnaden för huset och detta kan medföra svårigheter i de fall, då åtskilliga år förflutit sedan huset färdigställdes.

En hyressättning genom hyresnämnds försorg skulle alltså vålla praktiska svårigheter. Och det bör uppmärksammas, att en sådan hyressättning knappast skulle fylla någon reell funktion. I enlighet med bestämmelserna i hyresregleringslagen bör nämligen hyresnämnd, då fråga är om hus som uppförts efter ingången av år 1942, fastställa grundhyror till samma belopp som självkostnadspriset. I praktiken lär det emellertid näppligen bli aktuellt att uttaga så höga hyror i dessa fall. Till det anförda kommer att upplåtelser av bostäder åt folkpensionärer och likställda ingår som ett led i kommunernas socialvårdande verksamhet och har föga gemensamt med hyresupplåtelser på den vanliga bostadsmarknaden. Det framstår därför som mindre fördriktigt, att det skall ankomma på hyresnämnd att avgöra, vilken ersättning som skall få uttagas för pensionärsbostäderna.

Det finns enligt min mening ingen anledning befara, att kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen skulle missbruka det förtroende, som en rätt för dem att själva bestämma hyror skulle innebära. Jag utgår med andra ord från att de — såsom statsmakterna tidigare förutsatt — icke blott skall hålla sig inom ramen för självkostnaderna utan även skall taga all rimlig hänsyn till pensionärernas begränsade betalningsförmåga. De farhågor pensionsstyrelsen uttalat för att kommunerna skulle söka skaffa sig ökade statsbidrag genom att samtidigt höja hyror och bostadstillägg torde vara överdrivna. Och skulle tendenser yppa sig till en utveckling i sådan riktning, saknas icke möjligheter att på annat sätt komma till rätta härmed. Att bibehålla hyreskontrollen enbart för att begränsa kommunernas möjligheter att erhålla statsbidrag kan icke vara riktigt. Uppgif-

ten att reglera kostnadsfördelningen mellan stat och kommun bör lösas med andra medel.

Jag finner alltså, att hyreskontrollen kan undvaras i vad angår pensionärsbostäderna. Vid detta ståndpunktstagande saknar jag anledning att närmare uppehålla mig vid det av statens hyresråd och pensionsstyrelsen framlagda förslaget att medge undantag från lagens bestämmelser om skyldighet för hyresnämnd att kalla hyresgästerna till muntlig förhandling. Jag vill dock anmärka, att förslaget endast delvis undanröjer olägenheterna av en hyressättning genom hyresnämnds försorg och att förslaget även i andra hänseenden ger anledning till erinringar.

Vad jag förut anfört om pensionärsbostadsupplåtelse som ett led i kommunernas socialvård talar i och för sig för att man borde helt undantaga dessa bostäder från hyresregleringen, alltså även från bestämmelserna om uppsägningskydd m. m. En dylik åtgärd påkallas dock icke av det intresse, som nu närmast föranlett frågans upptagande, och torde kräva ytterligare överväganden. Då hyresregleringslagen för närvarande är föremål för översyn av hyresregleringskommittén, bör man undvika att göra andra ändringar däri än sådana som framstår som trängande.

Även om uppsägningskyddet alltså tills vidare bibehålles, finns enligt min mening icke någon anledning att — såsom kommittén föreslagit — bevara ett visst mått av kontroll över hyrorna för att förhindra att bestämmelserna om uppsägningskydd kringgås. Det får nämligen anses uteslutet, att en kommun eller ett allmännyttigt bostadsföretag skulle vilja tillgripa en hyreshöjning såsom medel för att tvinga en hyresgäst att flytta.

Jag vill därför förorda, att till 26 § hyresregleringslagen fogas ett tillägg av innehåll, att de i 2—6 §§ i lagen upptagna bestämmelserna om grundhyra m. m. icke skall äga tillämpning på upplåtelse av pensionärsbostad. Vad som skall förstås med pensionärsbostad torde få bestämmas av Kungl. Maj:t i administrativ ordning.

Då någon begränsning av hyrans storlek alltså icke längre skall gälla för pensionärsbostäder, bör hyresnämnd vid tillämpning av bestämmelsen i 7 § om förlängning av hyresförhållande kunna förlänga förhållandet mot den hyra, som hyresvärden begär och hyresgästen accepterar.

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

1. lag angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; 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:

Jan-Chr. Montelius.

¹ Denna bilaga här utesluten. Lagförslagen är likalydande med de vid propositionen fogade, dock har det föreslagna andra stycket i 26 § hyresregleringslagen följande lydelse: »*Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av bostad i sådan för pensionär avsedd lägenhet, som Konungen bestämmer.*»

Förslag
till
Lag
om ändring i 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om
hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att i 26 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall införas ett andra stycket av följande lydelse:

Bestämmelserna i 3, 4 och 6 §§ skola ej äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i pensionärshem, till vilket utgått bidrag enligt kungörelsen den 22 juni 1939 om statsbidrag till anordnande av pensionärshem, med mindre vad i hyra för lägenheten sammanlagt betingas överstiger det kommunala bostadstillägg som utgår till hyresgästen och med honom sammanboende make. Lag samma vare i fråga om lägenhet, för vilken utgår pensionärshostadsbidrag.

Denna lag träder i kraft den

Utdrag av protokoll, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 12 februari 1954.

N ä r v a r a n d e:

justitieråden NISSEN,
HELLQUIST,
KARLGREN,
regeringsrådet ECKERBERG.

Enligt lagrådet den 10 februari 1954 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 5 februari 1954, 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 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; 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:
Harriet Stangenberg.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 12 februari 1954.

Närvarande:

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

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 12 februari 1954 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 5 februari 1954 remitterade förslagen till

1. lag angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
2. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; 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.

Med förmälan, att förslagen av lagrådet lämnats utan erinran, hemställer föredraganden att förslagen måtte, efter några redaktionella jämkningar i förstnämnda förslag, jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

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

Ur protokollet:
Sven Fischier.