

Nr 11.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition 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., dels ock motioner, som väckts i anledning av propositionen.

Genom en den 12 februari 1954 dagtecknad proposition, nr 83, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande 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.

Härigenom förordnas, dels att 26 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, 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 pensionärlägenhet, som Konungen 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

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

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.

2) 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.

3) 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.

I samband med propositionen har utskottet behandlat fyra i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

inom första kammaren

nr 414 av herr *Ewerlöf m. fl.* samt

nr 415 av herr *Norling* och herr *Persson, Ola*,

ävensom inom andra kammaren

nr 530 av herrar *Gustafsson i Skellefteå* och *Nyberg* samt

nr 531 av herr *Hjalmarson m. fl.*

I motionerna I: 414 och II: 531, vilka är likalydande, hemställes att riksdagen i anledning av förevarande proposition måtte

»1) antaga följande

Förslag

till

Lag

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

Härigenom förordnas, dels att 1 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 22 maj 1953 (nr 206) gäller t. o. m. den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1955.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola, där Konungen så förordnar, äga tillämpning i stad, köping, municipalsamhälle eller annan tätbebyggd ort eller del därav.

Vad nedan — — — å municipalsamhälle.

26 §.

Vad i — — — tillämpning därpå.

Ej heller skall vad i denna lag stadgas äga tillämpning på upplåtelse av bostad i enfamiljshus, tvåfamiljshus där den ena lägenheten bebos av ägaren själv, fastighet som äges av kommun, kommunal stiftelse eller kommunalt bolag eller sådant pensionärshem eller sådan pensionärlägenhet som Konungen bestämmer.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1954.

2) besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa,

a) att hyresregleringskommittén får i uppdrag att i god tid före 1955 års riksdag framlägga förslag till sådana ändringar av hyresregleringslagen att en succesiv avveckling av hyresregleringen kan komma till stånd,

b) att vederbörande instanser gives sådana anvisningar att hyressättningen, så länge hyresregleringen består, innefattar utrymme för erforderliga reparationer och underhåll;

3) antaga följande

Förslag

till

Lag

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

Härigenom förordnas, dels att 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt rubriken till 11 § skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att 5—10 §§ samma lag jämte rubriken till 5 § skola upphöra att gälla, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 22 maj 1953 (nr 207) gäller t. o. m. den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1955.

Om upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.

11 §.

Förening, som — — — lägenheten upplåtits.

Vad i 4 § första stycket stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

16 §.

Den som — — — eller fängelse.

Till enahanda straff dömes den som bryter mot 4 § första eller andra stycket, 11 § andra stycket i vad det hänför sig till 4 § första stycket, eller mot 12 §. Vad i — — — där sägs.

Den som underlåter att lämna uppgift, varom föreskrift meddelats enligt 4 § tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1954.»

I motionen I: 415 hemställes, »att riksdagen med bifall i övrigt till Kungl. Maj:ts proposition nr 83 med förslag om fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. måtte avslå förslaget till ändring av 26 §».

I motionen II: 530 föreslås, »att riksdagen måtte för sin del besluta sådan ändring av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., att möjligheter öppnas för avveckling helt eller delvis av hyresregleringen på

orter, där bostadsförsörjningen kan befinnas tillfredsställande, och särskilt i de fall framställning härom sker från de kommunala myndigheterna; samt att utskottet utarbetar förslag till erforderlig ändring i lagtexten».

Beträffande motiveringen i propositionen och motionerna får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till propositionen och motionerna.

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.

Inledning.

De i propositionen framlagda förslagen ävensom vad som anföres om ifrågasatt ändring av förfarandet vid bestämmande av grundhyror i nybyggda hus grundas dels å en skrivelse den 22 oktober 1953 från statens hyresråd, dels å ett betänkande (stencilerat) den 24 september 1953 och en promemoria (maskinskriven) den 23 december 1953 från hyresregleringskommittén.

Statens hyresråd har i sin skrivelse hemställt att lagstiftningen om hyresreglering, vilken för närvarande är bestämd att gälla till och med den 30 september 1954, måtte erhålla fortsatt giltighet under ytterligare ett år. Med sagda lagstiftning avses lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen), lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) samt lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Hyresregleringskommitténs betänkande den 24 september 1953 innefattar förslag om viss ändring av förfarandet vid bestämmande av grundhyror i nybyggda hus. I promemorian den 23 december 1953 föreslås att pensionärshem och pensionärlägenheter undantages från hyresregleringen.

Över hyresrådets framställning har *remissyttranden* avgivits av socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund.

Över hyresregleringskommitténs promemoria den 23 december 1953 har *remissyttranden* avgivits av pensionsstyrelsen, bostadsstyrelsen, statens hyresråd, svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund och Sveriges folkpensionärers riksorganisation.

Kommitténs betänkande den 24 september 1953 har ej varit föremål för remissförfarande.

De tre frågorna om hyresregleringens förlängning, om hyressättningen i nybyggda hus och om undantagande av pensionärshem och pensionärslägenheter från hyresregleringen behandlas här nedan var för sig.

Hyresregleringens förlängning.

Läget på bostadsmarknaden. I propositionen redogöres för en inom bostadsstyrelsen upprättad promemoria angående läget på bostadsmarknaden hösten 1953. Härom hänvisas till propositionen.

Statens hyresråd. I sin förut nämnda framställning om hyresregleringens förlängning framhåller hyresrådet bl. a. angelägenheten av att 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.

Yttrandena. *Socialstyrelsen*, *bostadsstyrelsen* och *Hyresgästernas riksförbund* tillstyrker hyresrådets framställning. Ej heller *Sveriges fastighetsägareförbund* motsätter 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.

Departementschefen. Chefen för justitiedepartementet, *statsrådet Zetterberg*, anförde vid lagrådsremissen:

»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.»

Hyressättningen i nybyggda hus.

Gällande bestämmelser. Grundhyran, d. v. s. den hyra som hyresvärden jämlikt hyresregleringslagen icke får överskrida, fastställs av hyresnämnd, särskilt för varje lägenhet. 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.

Tertiär- och tilläggs lån beviljas av bostadsstyrelsen eller, i vissa fall, av länsbostadsnämnd. I lånebeslutet fastställs — såsom ett lånevillkor — den sammanlagda årliga hyressumma, som högst får uttagas för lägenheterna i fastigheten.

Då hyresnämnd skall fastställa grundhyran för lägenheter i hus, som uppförts utan stöd av statliga lån, har nämnden att bestämma den anskaffningskostnad för fastigheten, som nämnden anser sig kunna godtaga som underlag för grundhyornas 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. Kommittén framhåller, att den nuvarande metoden för hyressättning är förenad med vissa icke oväsentliga nackdelar, samt uttalar, att ett tekniskt betonat avgörande åligger en därför icke till-

räckligt kvalificerad myndighet, hyresnämnden. Bostadsstyrelsen syntes vara den mest kompetenta myndigheten för beräkning av en fastighets anskaffningskostnad.

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.

Departementschefen. Departementschefen framhåller bl. a., att en viss överflyttning av låneärenden från bostadsstyrelsen till länsbostadsnämnderna nyligen ägt rum, varvid dock slutlig ståndpunkt ej tagits till dessa arbetsuppgifters fördelning mellan det centrala organet och länsorganen. Det kunde icke undvikas, att decentraliseringen under en övergångstid utsatte organisationen för särskilda påfrestningar. Intill dess slutlig ställning tagits till decentraliseringsfrågorna vore det därför önskvärt, att endast om synnerliga skäl föreläge bostadsorganen pålades nya, mera omfattande arbetsuppgifter.

Härjämte erinrar departementschefen om att särskild utredning f. n. pågår angående ersättande av de nuvarande statliga bostadslånen med ett system av statliga kreditgarantier, samt fortsätter:

»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 förut sättas 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.»

Undantagande av pensionärshem och pensionärslägenheter från hyresregleringen.

Gällande bestämmelser om statsbidrag m. m. 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 bil-

liga hyresbostäder huvudsakligen åt mindre bemedlade åldringar och invalider (*pensionärshem*). 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. *pensionärslägenheter*. Riktlinjer för bidragsgivningen har lämnats i propositionen nr 144/1950, varjämte bostadsstyrelsen utfärdat närmare anvisningar. Syftet med dessa bidrag är att bereda pensionärer och likställda billiga hyresbostäder i vanliga flerfamiljshus, förvaltade av kommun eller allmännyttigt bostadsföretag. Endast ett visst antal lägenheter i varje hus, i regel högst en tredjedel, avses skola disponeras som pensionärslägenheter. 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 pensionärslägenheter 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 uttalade i propositionen, att kommunerna själva inom ramen av självkostnaderna för pensionärshemmen och pensionärslägenheterna borde få avgöra, vilka hyror som skulle gälla, samt tillade:

»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 pensionärerna. 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).

Hyresregleringskommittén. I sin förut omnämnda, den 23 december 1953 avgivna promemoria framhöll kommittén, att i hyresreglerade orter hyresnämndens tillstånd måste utverkas för höjning av hyrorna för pensionärsbo-

städer i den mån den ifrågasatta hyran överstege grundhyran, något som ofta kunde bli fallet i pensionärshemmen. Enligt kommitténs mening kunde en behandling av dessa frågor vid hyresnämnd medföra olägenheter. Något behov av kontroll från hyresnämnds sida förefunnes ej heller i den mån hyreshöjningen begränsades på sätt statsmakterna förutsatt. I och för sig behövde därför icke möta några allvarliga betänkligheter mot att undantaga pensionärsbostäderna från hyresregleringslagens bestämmelser om hyrespris och bränsletillägg. Vad däremot anginge uppsägningskyddet hade kommittén ej funnit anledning göra ändring i gällande bestämmelser. För att uppsägningskyddet ej skulle 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.

Yttrandena. Flertalet remissinstanser tillstyrker kommitténs förslag eller lämnar det utan erinran. Pensionsstyrelsen och hyresrådet (majoriteten) avstyrker emellertid förslaget.

Pensionsstyrelsen uttalar, att enligt dess mening valet stode mellan att bibehålla eller att helt slopa regleringen. Mot tanken att slopa regleringen framhåller styrelsen, att det ur kommunalekonomisk synpunkt är fördelaktigt att höja hyrorna 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 åldersdomshemmen 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 samt motsätter sig även den av kommittén föreslagna ändringen. 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 ifrågasvarande ärenden.

Ett liknande förslag framföres även av pensionsstyrelsen.

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

Departementschefen. Departementschefen anför bl. a. följande:

»I orter, där hyresregleringslagen gäller, skall det för närvarande finnas grundhyror fastställda för pensionärsbostäderna. Ofta har grundhyrorna bestämts till samma belopp som de tidigare, mycket låga maximihyror, som gällde såsom villkor för statsbidrag. En höjning av hyrorna 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 grundhyrorna 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 grundhyrorna 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 upplåtelse av bostäder åt folkpensionärer och likställda ingår som ett led i kommunernas socialvårdande verksamhet och har föga gemensamt med hyresupplåtelse på den vanliga bostadsmarknaden. Det framstår därför som mindre följdriktigt, 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 hyrorna 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. Uppgiften 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 när-

mare 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 pensionärsbostadsupplåtelseerna 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 uppsägningsskydd 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 uppsägningsskyddet alltså tills vidare bibehålles, finns enligt min mening icke någon anledning att — såsom kommittén föreslagit — bevara ett visst mått av kontroll över hyror för att förhindra att bestämmelserna om uppsägningsskydd 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 förordna, 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.»

Utskottet.

Propositionens uppgifter om bostadsbristen visar, att denna fortfarande är synnerligen omfattande, möjligen med undantag för en del mindre samhällen. Förhållandena medger följaktligen ännu icke, att hyresregleringen häves. Utskottet tillstyrker därför den föreslagna utsträckningen av giltighetstiden för hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

I motionerna I: 414 och II: 531 yrkas bl. a. dels (under 1.) viss ändring av 1 § hyresregleringslagen, innebärande i huvudsak att lagen icke såsom nu obligatoriskt skall gälla å vissa orter utan att tillämpningen utan undantag skall vara beroende av Kungl. Maj:ts förordnande, dels ock (under 2 a) riksdagsskrivelse till Kungl. Maj:t med begäran att hyresregleringskommit-

tén får i uppdrag att i god tid före 1955 års riksdag framlägga förslag till sådana ändringar av hyresregleringslagen att en successiv avveckling av hyresregleringen kan komma till stånd. Frågan om hyresregleringens gradvisa avveckling har också upptagits i motionen II: 530, vari föreslås att riksdagen måtte för sin del besluta sådan ändring av hyresregleringslagen att möjligheter öppnas för avveckling helt eller delvis av hyresregleringen på orter, där bostadsförsörjningen kan befinnas tillfredsställande, och särskilt i de fall framställning härom sker från de kommunala myndigheterna.

Av utskottets ställningstagande till frågan om hyresregleringens förlängning har framgått att utskottet betraktar regleringen såsom direkt beroende av bostadsbrisen. Att utskottet anser regleringen böra avvecklas, så snart normala förhållanden inträder på bostadsmarknaden, behöver därför knappast utsägas. Denna inställning till regleringen torde för övrigt vara allmän. Tydligt är emellertid att förberedelser erfordras för att bemästra den situation, som uppkommer då regleringen skall upphöra. Eftersom regleringen på olika sätt ingriper i hyresavtalen, skulle det icke utan vidare stå klart vilka avtalsbestämmelser som vore tillämpliga efter regleringens hävande. Med beaktande härav har departementschefen uppdragit åt hyresregleringskommittén att överväga frågan om vilka särskilda föreskrifter som erfordras vid övergången från en reglerad marknad till en fri sådan. Därvid har i direktiven för kommittén uttalats, att bestämmelserna i regleringslagstiftningen måhända bör upphävas successivt. Det har också antytts, att regleringen kan behöva hållas vid makt olika länge på olika orter. Sistnämnda tanke överensstämmer ju nära med vad som i såväl motionerna I: 414 och II: 531 som i motionen II: 530 framhålls som önskvärt. Dessa motioner synes emellertid vilja förorda, att lokala avvecklingar av regleringen skulle få komma till stånd redan innan hyresregleringskommitténs utredning av berörda spörsmål hunnit slutföras. Ett beslut av denna innebörd kan utskottet icke finna lämpligt. Det naturliga torde vara att avvakta de förslag kommittén kan komma att framlägga.

Utskottet vill emellertid framhålla angelägenheten av att hyresregleringskommittén snarast slutför sitt arbete, såvitt avser möjligheten att påbörja en successiv avveckling av hyresregleringen. Särskild uppmärksamhet synes därvid böra ägnas det förhållandet att regleringen i många fall omfattar rena landsbygdsområden, vilka i administrativt avseende tillhör samma kommun som en tätort. För dessa landsbygdsområden utan egentlig hyresmarknad har genom regleringen uppstått ett onödigt ingrepp i den enskildes frihet. Önskvärt vore, att sådana områden i ökad utsträckning kunde undantagas från hyresreglering. Vidare bör enligt utskottets mening övervägas att som ett led i avvecklingen av regleringen ändra 1 § hyresregleringslagen i överensstämmelse med de synpunkter som framförts i motionen II: 530.

I motionerna I: 414 och II: 531 föreslås vidare (under 2 b) riksdagsskrivelse till Kungl. Maj:t med hemställan att »vederbörande instanser gives sådana anvisningar att hyressättningen, så länge hyresregleringen består,

innefattar utrymme för erforderliga reparationer och underhåll». Då hyresregleringskommittén, i den mån den finner anledning därtill, torde kunna upptaga även ett sådant spörsmål till behandling, synes någon riksdagens åtgärd i detta avseende icke erforderlig. Utskottet får alltså avstyrka motionsyrkandena i denna del.

I anslutning till den i propositionen föreslagna ändringen av 26 § hyresregleringslagen, innebärande att pensionärshem och pensionärslägenheter undantages från hyresregleringen, har framförts två skilda motionsyrkanden. I motionen I: 415 hemställs om avslag på propositionen i denna del. I motionerna I: 414 och II: 531 åter yrkas dels att från hyresregleringen undantages icke blott pensionärshem och pensionärslägenheter utan även bostad i enfamiljshus, tvåfamiljshus där den ena lägenheten bebos av ägaren själv samt fastighet som äges av kommun, kommunal stiftelse eller kommunalt bolag, dels ock vissa ändringar i bostadskontrollagen, innebärande att prisregleringen vid överlåtelse av bostadsrätt upphäves.

Vad angår det i motionen I: 415 framställda yrkandet vill utskottet ansluta sig till vad departementschefen anfört om den föreslagna ändringen av 26 §. Härav framgår bl. a., att denna ändring icke är ägnad att försämra läget för pensionärerna, eftersom det ju förutsättes att dessa erhåller full kompensation för hyreshöjningarna i form av ökade kommunala bostadstillägg. I stället kan den komma att innebära vissa förbättringar, särskilt för de pensionärer som förhyr bostad i den öppna marknaden. Utskottet har alltså intet att erinra mot propositionen i denna del. I följd härav avstyrkes motionen I: 415.

I fråga om de förslag till längre gående begränsningar i hyresregleringen, som framställs i motionerna I: 414 och II: 531, anser utskottet att hyresregleringskommitténs arbete bör slutföras, innan riksdagen tar ståndpunkt. Även dessa båda motioner avstyrkes således.

Vad slutligen angår hyressättningen i nybyggda hus ansluter sig utskottet i huvudsak till vad departementschefen anfört härom i propositionen. Utskottet anser sålunda i likhet med departementschefen att det slutliga ställningstagandet till hyresregleringskommitténs förslag i detta hänseende bör uppskjutas tills vidare.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte antaga de genom propositionen framlagda lagförslagen;

B. att motionerna I: 414 och II: 531, i den mån de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört i sin motivering, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

C. att motionen I: 415 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd; samt

D. att motionen II: 530, i den mån den ej kan anses besvarad genom vad utskottet ovan anfört i sin motivering, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 11 mars 1954.

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD.

Vid detta ärendes behandling har närvarit

från första kammaren: herrar Oswald, Albert Hermansson*, Lindahl, Grym, Ivar Nilzon, Axel Jansson, Ebbe Ohlsson och Herbert Hermansson;

från andra kammaren: herrar Andersson i Mölndal, Nyberg, Persson i Appuna, Bengtsson i Halmstad, Carlsson i Stockholm, Nilsson i Östersund, Jansson i Benestad och Östlund.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar Ebbe Ohlsson och Östlund, vilka ansett
att utskottet bort, med den motivering som upptagits i motionerna I: 414
och II: 531, hemställa,
att riksdagen måtte med bifall till samma motioner, I: 414
och II: 531,

1) för sin del antaga följande förslag till

L a g

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

Härigenom förordnas, dels att 1 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 22 maj 1953 nr 206) gäller t. o. m. den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1955.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola, där Konungen så förordnar, äga tillämpning i stad, köping, municipalsamhälle eller annan tätbebyggd ort eller del därav.

Vad nedan — — — å municipalsamhälle.

26 §.

Vad i — — — tillämpning därpå.

Ej heller skall vad i denna lag stadgas äga tillämpning på upplåtelse av bostad i enfamiljshus, tvåfamiljshus där den ena lägenheten bebos av ägaren själv, fastighet som äges av kommun, kommunal stiftelse eller kommunalt bolag eller sådant pensionärshem eller sådan pensionärlägenhet som Konungen bestämmer.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1954.

2) besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa,

a) att hyresregleringskommittén får i uppdrag att i god tid före 1955 års riksdag framlägga förslag till sådana ändringar av hyresregleringslagen att en successiv avveckling av hyresregleringen kan komma till stånd,

b) att vederbörande instanser gives sådana anvisningar att hyressättningen, så länge hyresregleringen består, innefattar utrymme för erforderliga reparationer och underhåll;

3) för sin del antaga följande förslag till

L a g

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

Härigenom förordnas dels att 11 och 16 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt rubriken till 11 § skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att 5—10 §§ samma lag jämte rubriken till 5 § skola upphöra att gälla, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 22 maj 1953 (nr 207) gäller t. o. m. den 30 september 1954, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1955.

Om upplåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.

11 §.

Förening, som — — — lägenheten upplåtits.

Vad i 4 § första stycket stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

16 §.

Den som — — — eller fängelse.

Till enahanda straff dömes den som bryter mot 4 § första eller andra stycket, 11 § andra stycket i vad det hänför sig till 4 § första stycket, eller mot 12 §. Vad i — — — där sägs.

Den som underlåter att lämna uppgift, varom föreskrift meddelats enligt 4 § tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 1954.
