

Nr 39

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; given Stockholms slott den 30 december 1954.

Under återopande 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 fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;
- 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 äktenskapskillnad m. m.

GUSTAF ADOLF

Herman Zetterberg

F ö r s l a g
till
L a g
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 19 mars 1954 (nr 105) gäller till och med den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1956.

Denna lag träder i kraft den 1 april 1955.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1955 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1955, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1955 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 1955 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1955, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 april 1955.

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 19 mars 1954 (nr 106) gäller till och med den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1956.

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 19 mars 1954 (nr 107) gäller till och med den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1956.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 17 december 1954.

Närvarande:

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

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, fråga om *förlängning av hyresregleringen* 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. Som 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 grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskoperation. 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 inemot 300 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 1955.

För lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§ hyresregleringslagen, och detsamma gäller beträffande lägenhet som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider (2 §). Beträffande annan lägenhet gäller enligt lagens 6 § att, om den är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, hyresnämnden äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt; nämnden äger därvid föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§.

Inom *bostadsstyrelsen* har upprättats en promemoria angående läget på bostadsmarknaden hösten 1954. Den bygger på uppgifter från förmedlingsorganen i 233 kommuner och avser läget omkring den 1 oktober 1954. Folkmängden i de undersökta kommunerna utgör något mer än 4 miljoner personer. Härav kommer ungefär en tredjedel på var och en av följande tre grupper av kommuner: de tre största städerna tillhopa, 35 kommuner med 20 000—100 000 invånare och 195 kommuner med mindre än 20 000 invånare. Förmedlingsorganen har redovisat omkring 117 000 bostadssökande, som har egen lägenhet men önskar annan sådan. Vidare redovisas nära 101 000 sökande utan egen lägenhet, vilka är bosatta i den kommun där de söker lägenhet. I denna siffra har icke medräknats nära 6 800 sökande, som visserligen själva bor i kommunen i fråga men har familjen boende i annan kommun. Av de 101 000 sökandena utan lägenhet är omkring 60 % bosatta i Stockholm, Göteborg och Malmö, något mer än en fjärdedel i kommuner med ett invånarantal mellan 20 000 och 100 000 samt något mer än en tiondel i kommuner med mindre än 20 000 invånare. Slutligen redovisas cirka 35 000 sökande, som ej är bosatta i den kommun där de önskar lägenhet.

En jämförelse har gjorts med läget vid motsvarande tidpunkt år 1953. Från 209 kommuner — vilka dock icke är desamma som redovisades i föregående års proposition i ämnet — har uppgifter inkommit såväl 1953 som 1954. I promemorian framhålles att en sammanställning av de uppgifter, som redovisats de båda åren, uppenbarligen i några fall ger en felaktig bild av utvecklingen, enär redovisningen de olika åren icke är baserad på lika många källor. Det registrerade antalet bostadssökande med egen lägenhet som önskar byta till annan lägenhet i samma kommun har ökat med 12 % (från ca 103 000 till ca 115 000). Antalet personer utan lägenhet som söker lägenhet i bosättningskommunen är nästan oförändrat — det har ökat med ett par procent; det uppgick år 1953 till ca 97 000 och år 1954 till ca 99 000. Antalet bostadssökande som önskar byta bosättningsort har ökat med ca 10 % från ca 37 000 år 1953 till ca 40 000 år 1954.

I Stockholm är totala antalet inom staden bosatta bostadssökande utan egen lägenhet ungefär oförändrat i jämförelse med år 1953 (minskning med 1 %). Antalet hushåll med barn har emellertid minskat med ca 10 %. Bostadsmarknadsläget är oförändrat eller något förbättrat i jämförelse med år 1953. I Göteborg har totalantalet ökat med ca 10 %. Ökningen hänför sig till alla grupper men är störst för icke gifta utan avsikt att ingå äktenskap. Bostadsmarknadsläget torde ha försämrats i jämförelse med föregående år. I Malmö har en förbättring av läget inträtt. Totala antalet bostadssökande utan lägenhet har minskat med ca 10 %. Minskningen berör alla kategorier men är obetydlig för icke gifta. I gruppen städer med 30 000—100 000 invånare har totalantalet ökat med ca 5 %, medan däremot antalet hushåll med barn har minskat med ca 5 % och antalet övriga gifta ännu något mera. Antalet icke gifta, såväl sökande med avsikt att ingå äktenskap som övriga, har ökat med ca 10 %. Lägenhetsunderskottet i gruppen som helhet

är av ungefär samma storlek som föregående år. I gruppen av kommuner med mindre än 10 000 invånare har antalet minskat något, sålunda har antalet bostadssökande utan egen lägenhet, som är bosatta i den kommun där de söker lägenhet, nedgått från 4 377 till 4 225.

Ökningen av antalet inom kommunen bosatta bostadssökande utan egen lägenhet, vilken mellan åren 1952 och 1953 uppgick till 15 % eller mera än för övriga grupper, har 1954 nästan upphört. Mellan åren 1953 och 1954 minskades antalet hushåll med barn utan egen lägenhet något (med ca 4 %). Antalet gifta sökande utan barn är ungefär detsamma som 1953. Antalet icke gifta bostadssökande utan barn har ökat med ca 3 000. Ökningen hänförs sig till större delen till personer, som önskar lägenhet av annat skäl än förestående giftermål. För dessa uppgår ökningen till 8 %.

Med hänsyn till att bostadsförmedlingarna torde vara inställda på att i första hand hjälpa hushåll med barn och övriga gifta, synes det bostadsstyrelsen sannolikt, att utvecklingen faktiskt varit ogynnsammare för gruppen icke gifta utan barn än för hushåll med barn och gifta utan barn. Vid en bedömning av förändringen i lägenhetsunderskottet måste enligt bostadsstyrelsen dock beaktas, att ökningen av antalet registrerade icke gifta bostadssökande sannolikt till en del är formell. Det torde nämligen föreligga en tendens till en allt fullständigare registrering och till en registrering på allt tidigare stadium. Som helhetsomdöme torde man därför — heter det i promemorian — vara berättigad att påstå, att bostadsbristen — i betydelsen av lägenhetsunderskott — i varje fall icke ökat sedan föregående höst; det förefaller snarare troligt att en viss förbättring inträffat.

I skrivelse den 25 november 1954 — vilken dock icke är enhällig — har *statens hyresråd* hemställt, att Kungl. Maj:t måtte snarast vidtaga åtgärder för att *dels* hyresregleringslagstiftningen gives förlängd giltighet till och med den 30 september 1956, med öppen lämnad möjlighet att under den fortsatta giltighetstiden vidtaga de ändringar i lagstiftningen som må finnas påkallade, *dels* — oavsett huruvida andra ändringar i lagstiftningen finnes påkallade — orter, där behov av hyresreglering visas icke föreligga, må kunna undantagas från lagstiftningens tillämpning. Till utveckling av denna sin hemställan anför hyresrådet:

Sedan hyresrådet senast gjorde framställning om hyresregleringslagstiftningens förlängning, har någon märkbar förbättring i allmänhet icke inträtt på bostadsmarknaden. Svår bostadsbrist råder fortfarande på de flesta orter, 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 oberäkneliga omständigheter skulle medföra förändring i förhållandena. Med hänsyn härtill synes det uppenbart, att det icke kan ifrågakomma att låta lagstiftningen upphöra att gälla redan den 30 september 1955.

Hyresregleringskommittén har i dagarna avlämnat ett betänkande om hyran för omöblerade lägenheter, vari föreslås vissa ändringar i hyresregleringslagen. Kommitténs förslag kunna icke utan ingående överväganden bedömas. Hyresrådet är därför icke berett att för närvarande taga ställning till desamma.

Visserligen har hyresregleringskommittén fått i uppdrag att utarbeta regler för en avveckling av hyresregleringen. Kommitténs förslag kan dock icke förväntas föreligga så tidigt, att det kan ligga till grund för lagstiftning, avsedd att gälla den tidsperiod, under vilken hyresregleringslagen härnäst kan komma att förlängas. Då det emellertid visat sig, att bostadsbristen uppenbarligen lättat på en del mindre orter, vill hyresrådet föreslå, att Kungl. Maj:t beredes möjlighet att redan under hyresregleringslagens nästa förlängningsperiod besluta om regleringens avskaffande på sådana orter, där verkställd utredning kan anses giva vid handen, att hyresreglering ej längre är erforderlig, oavsett om vederbörande ort är att hänföra till dem, som på grund av avfattningen av 1 § i lagen automatiskt lyder under denna, eller genom senare beslut förklarats skola tillhöra de hyresreglerade orterna.

Hyresrådet framhåller angelägenheten av att den föreslagna förlängningslagen utfärdas i god tid och i varje fall före den 1 april det år då lagstiftningens giltighetstid enligt senast meddelat beslut utlöper. Som skäl härför åberopar hyresrådet att det såväl för parterna på hyresmarknaden som för de hyresreglerande myndigheterna uppstått vissa svårigheter, när regleringslagen utfärdats senare på året. Det vore därför enligt hyresrådets mening önskvärt, om den principiella frågan om lagstiftningens fortsatta giltighet — oavsett huruvida ändringar i lagstiftningen är påkallade — kunde tagas upp till behandling i så god tid att förlängningslagen kunde utfärdas före den 1 april 1955.

Från hyresrådets beslut var ordföranden, f. d. landshövdingen Levinson, herrar Wibom, Fredricsson, Järtelius och Breitholtz skiljaktiga; övriga ledamöter var herrar Alexanderson och Ekedahl.

Ordföranden anförde med instämmande av herrar Fredricsson och Järtelius att, då hyresregleringskommittén enligt sina direktiv hade att utarbeta regler för en avveckling av hyresregleringen, han ansåge att det förut återgivna stycket i hyresrådets skrivelse, som började med »Visserligen» och slutade med »orterna», borde utgå samt att hyresrådets hemställan därför borde innefatta ett förslag, att Kungl. Maj:t ville vidtaga åtgärder för att hyresregleringslagstiftningen snarast möjligt gäves förlängd giltighet till och med den 30 september 1956, med öppen lämnad möjlighet att under den fortsatta giltighetstiden vidtaga de ändringar i lagstiftningen som kunde befinnas påkallade.

Herrar Wibom och Breitholtz anförde:

Förutom de av hyresrådet föreslagna åtgärderna för hyresregleringens avveckling i vissa orter anse vi, att man — utan att avvakta hyresregleringskommitténs utredning rörande en avveckling av lagen — jämväl bör vidtaga en ändring av 2 § hyresregleringslagen. Beträffande de olika hyresobjekt, som nu äro föremål för reglering, hör man således överväga i vad mån en avveckling av lagen kan förberedas därigenom, att regleringen upphäves eller uppmjukas för vissa lokaler. Därvid bör i första hand komma ifråga affärslokaler, kontor, garage m. fl. Två vägar synes man här kunna välja mellan, antingen att helt frisläppa ifrågavarande lokaler eller att för alla lokaler, som icke äro bostadslägenheter, uppmjuka regleringen på det sättet, att dessa i fortsättningen icke skola vara underkastade den s. k. snävare regleringen i 3—5 §§. I stället skulle dessa vara underkastade en reglering

i stort sett i enlighet med vad som f. n. gäller för möblerade rum och lägenheter enligt 6 §. Uppsägningsskyddet skulle tillsvidare bibehållas, men parterna äga att fritt avtala om skäligt hyresbelopp, medan hyresnämnderna skulle medgivas rätt att på ansökan av hyresgäst nedsätta uppenbart oskäliga hyresbelopp. Vi ha stannat inför att förorda det senare alternativet såsom en förberedelse till en fullständig avveckling av lagen för dessa lokalers vidkommande. Den utbredda svartabörshandeln på hyresmarknaden är särskilt framträdande, när det gäller affärs- och kontorslokaler. Alltför ofta för att icke säga regelmässigt får man vid förhyrande av dylika lokaler i dag erlægga två hyror, en till hyresvärden och en till den avträdande hyresgästen, även om sistnämnda hyra många gånger erlägges i form av ett kapitalbelopp. Någon möjlighet att komma till rätta med denna svartabörshandel genom lagstiftning torde icke föreligga.

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

Socialstyrelsen finner det uppenbart, att det med hänsyn till den alltför rådande svåra bostadsbristen på de flesta orter, framför allt i större samhällen, icke kan ifrågakomma att låta hyresregleringslagstiftningen upphöra att gälla redan den 30 september 1955. Styrelsen har dock intet att erinra mot att, såsom majoriteten av hyresrådet föreslagit, möjlighet beredes Kungl. Maj:t att redan under hyresregleringslagens nästa förlängningsperiod besluta om regleringens avskaffande på sådana orter, där verkställd utredning ger vid handen att hyresreglering ej längre är erforderlig. Styrelsen har i sitt yttrande icke berört herrar Wiboms och Breitholtz' reservation.

Bostadsstyrelsen, som hänför sig till sin förut refererade promemoria, anser det berättigat att påstå att lägenhetsunderskottet i varje fall icke har ökat sedan föregående höst; snarare förefölle det troligt, att en viss förbättring i läget inträffat. Då denna emellertid torde vara av begränsad omfattning och bostadsbristen alltför är betydande, är det enligt bostadsstyrelsens mening uppenbart att hyresregleringslagstiftningens giltighetstid måste förlängas ytterligare ett år. Beträffande majoritetens framställning att Kungl. Maj:t måtte beredas möjlighet att besluta om hyresregleringens avskaffande på sådana orter, där reglering icke längre kan anses vara erforderlig, anför bostadsstyrelsen:

De båda senaste undersökningarna av bostadsmarknadsläget har bl. a. visat, att bostadsbristen väsentligen är ett storstadsproblem och att bostadsbristen i de mindre kommunerna — sådana med mindre än 10 000 invånare — har börjat minska. Bland sistnämnda kommuner, i den mån de ingår i enkäten, finns det ett flertal med ett mycket begränsat antal redovisade sökande utan egen lägenhet. Utöver den bostadsefterfrågan, som representeras av sökande utan egen lägenhet, finns emellertid även en stor efterfrågan på större eller modernt utrustade lägenheter. En förutsättning för att hyresregleringslagstiftningen skall avskaffas på en ort är, att följden därav icke blir en av knapphet på bostäder betingad hyresstegring. Vid en avveckling av hyresregleringen torde emellertid även andra problem uppkomma, vilka för närvarande utredes inom hyresregleringskommittén. Det synes

därför styrelsen lämpligast att — i enlighet med minoritetens uppfattning — tills vidare avvakta kommitténs förslag i dessa frågor.

Beträffande det inom hyresrådet framförda minoritetsförslaget om sådan ändring i 2 § hyresregleringslagen att affärslokaler, kontor, garage m. fl. lokaler måtte undantagas från den snävare regleringen i 3—5 §§ hyresregleringslagen, säger sig bostadsstyrelsen icke äga sådan kännedom om den nuvarande hyresprishildningen beträffande och tillgången på olika typer av lokaler, att styrelsen kan uttala sig om konsekvenserna för hyresutvecklingen av ett genomförande av minoritetens förslag. Styrelsen anser emellertid — liksom beträffande avvecklingen av hyresregleringen på vissa orter — att ställning ej nu bör tagas till en eventuell uppmjukning av regleringen för lokaler, utan att detta bör ske först i anslutning till hyresregleringskommitténs kommande förslag.

Fastighetsägareförbundet säger sig under de senaste åren icke ha velat motsätta sig framställningarna från hyresrådets sida om ytterligare förlängning av hyresregleringslagen i dess nuvarande utformning, framför allt med hänsyn till att den år 1951 tillsatta hyresregleringskommittén kunde förväntas att under en nära framtid framlägga ett förslag, som skulle innebära en successiv avveckling av hyresregleringen. Då kommitténs arbete beträffande förberedandet av avvecklingen alltjämt låter vänta på sig och de olyckliga verkningarna av regleringen under de senaste åren alltmera accentuerats, anser förbundet att man redan nu i samband med en eventuell förlängning av lagen bör vidtaga vissa ändringar såsom ett första steg mot en successiv avveckling av hyresregleringslagen. Förbundet fortsätter:

Sålunda synes det för det första uppenbart, att man utan att avvakta hyresregleringskommitténs ställningstagande borde i enlighet med hyresrådets förslag vidtaga den lagändringen, att Kungl. Maj:t beredes möjlighet att redan från och med den 1 oktober 1955 besluta om regleringens avskaffande på sådana orter där hyresregleringen ej längre är erforderlig. Det förekommer nu åtskilliga orter varest hyresnämndens verksamhet nedgått till ett minimum och där hyresregleringslagen icke längre fyller någon verklig funktion. Inom statens hyresråd har vid ett par tillfällen behandlats ansökan av kommun rörande ett dylikt upphävande av lagen, vilka ansökningar emellertid på grund av avsaknad av lagbestämmelser icke kunnat bli föremål för åtgärd. Vad som här anförts för ort i sin helhet gäller givetvis i samma utsträckning del av ort. Såväl genom den automatiska tillämpningen i orter med över 2 000 invånare som genom senare utvidgningar, icke minst genom kommunsammanslagningarna, omfattar lagen i dag på många orter glesbebyggda ytterområden och även områden med ren landsbygdskaraktär. Även i sådant avseende bör det finnas möjlighet för Konungen att från lagens verksamhetsområde i en viss ort undantaga vissa områden.

Enligt förbundets uppfattning bör man även utan att avvakta hyresregleringskommitténs utredning igångsätta en avveckling av lagen såvitt avser vissa lokaler, affärslokaler, kontor, garage och dylika. I detta avseende får förbundet instämma i vad reservanterna herrar Wibom och Breitholtz anför. Affärsrörelser ha i regel sedan hyresregleringen infördes expanderat i takt med det ekonomiska livets utveckling i allmänhet. På grund härav har

en stark disproportion inträtt mellan omsättningen och vad som kan anses vara skälig hyra. Om en rörelse överlåtes mot ett anseeligt kapitalbelopp, s. k. goodwill, är detta under nuvarande förhållanden ett uttryck för att den avträdande hyresgästen tillägnar sig ett värde som åtminstone till betydande del motsvarar vad som rätteligen bort tillkomma hyresvärden. Ett sådant gynnande av affärsdrivande företag på fastighetsägarnas bekostnad måste betraktas som ett iögonfallande missförhållande. En lagändring, varigenom en skälig hyreshöjning i dylika fall skulle komma hyresvärden tillgodo, skulle ju i ingen mån påverka prisnivån eftersom den som övertar affärslokalen ifråga mot erläggande av s. k. goodwillersättning i varje fall måste förränta det investerade kapitalet i sin affärsrörelse. Med hänsyn till den utomordentligt hårda prisreglering som nu under snart tretton år vidmakthållits på hyresmarknaden synes en sådan uppjukning av hyresregleringslagen för affärslokalernas vidkommande icke kunna betraktas som annat än en rimlig kompensation för fastighetsekonomin i allmänhet.

Hyresgästernas riksförbund delar hyresrådets uppfattning, att läget på hyresmarknaden alltjämt är sådant att det icke kan komma i fråga att låta hyresregleringslagstiftningen upphöra att gälla den 30 september 1955. Förbundet kan icke finna anledning att för närvarande tillstyrka några ändringar i lagstiftningen och anser det ej heller vara påkallat att redan nu åtgärder vidtages för att Kungl. Maj:t må kunna förordna om undantagande av vissa orter från hyresreglering. En avveckling av hyresregleringen måste förväntas medföra vissa övergångsproblem, vilka bör närmare utredas. Då hyresregleringskommittén redan påbörjat utarbetandet av ett tekniskt avvecklingsprogram och i samband därmed måste komma att utreda och taga ställning till dessa övergångsproblem, synes hyresrådets förslag enligt förbundet innebära ett föregripande av denna utredning.

Departementschefen. Av den i det föregående refererade undersökning, som bostadsstyrelsen låtit företaga rörande läget på bostadsmarknaden hösten 1954, framgår att bostadsbristen i varje fall icke kan anses ha ökat sedan motsvarande tidpunkt år 1953. Tvärtom har styrelsen på grundval av det förebragta materialet ansett sig kunna draga den slutsatsen, att troligen en viss förbättring i läget inträffat under det sist förflutna året. Uppenbart är likväl att bostadsbristen alltjämt är betydande, särskilt i de största städerna, och det kan därför icke råda någon tvekan om att hyresregleringslagstiftningen — som förutom hyresregleringslagen omfattar bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. — i princip bör förlängas för ytterligare ett år. Hyresrådets förslag härom har också tillstyrkts eller lämnats utan erinran i samtliga remissyttranden.

Däremot har i ett par hänseenden delade meningar yppat sig beträffande den närmare utformningen av en förlängningslag. Till en början har sålunda fyra av hyresrådets sju ledamöter föreslagit, att Kungl. Maj:t måtte beredas möjlighet att redan under hyresregleringslagens nästa förlängningsperiod besluta om regleringens avskaffande på sådana orter, där verkställd utredning kan anses giva vid handen att hyresreglering ej längre är erforder-

derlig. Och vidare har de båda fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet i en särskild reservation föreslagit en sådan uppmjukning av regleringen i fråga om affärslokaler, kontor, garage och andra lokaler, som icke är bostadslägenheter, att dessa lokaler i fortsättningen ej skall vara underkastade den s. k. snävare regleringen i 3—5 §§ hyresregleringslagen.

Vad först beträffar frågan huruvida hyresregleringslagen nu bör ändras så, att Kungl. Maj:t beredes möjlighet att besluta om regleringens avskaffande på vissa orter, torde en lagändring med detta syfte ej i och för sig vara erforderlig med avseende å de orter, vilka icke automatiskt lyder under lagen utan genom senare beslut av Kungl. Maj:t förklarats skola tillhöra de hyresreglerade orterna. Enligt allmänna regler äger nämligen Kungl. Maj:t befogenhet att självständigt upphäva sina egna beslut. Emellertid är att märka, att hyresregleringen i vissa avseenden är så konstruerad, att den icke utan komplikationer torde kunna övergå i en oreglerad marknad. Sålunda ingriper regleringen på olika sätt i avtalsförhållandena, och det är icke klart vilka avtalsbestämmelser som skulle bli tillämpliga, om regleringen utan vidare upphörde. Det lär därför vara erforderligt att i samband med ett eventuellt beslut om regleringens avskaffande meddela vissa övergångsbestämmelser, i första hand rörande hyrestidens längd och hyrans storlek, och detta gäller vare sig beslutet blir generellt eller blott kommer att avse vissa särskilda orter och, i det senare fallet, givetvis oavsett huruvida orten automatiskt eller först genom ett Kungl. Maj:ts särskilda beslut hänförs under lagen. Då dylika övergångsbestämmelser alltså kommer att ingripa i civilrättsliga avtalsförhållanden, kunna de icke meddelas utan riksdagens samtycke eller bemyndigande.

Hyresrådets majoritet har nu tydligen menat, att detta krav på formen för bestämmelsernas antagande skulle kunna tillgodoses genom ett i lag meddelat fullmaktstadsdande, enligt vilket Kungl. Maj:t tillerkändes befogenhet att meddela erforderliga övergångsbestämmelser. Därefter skulle hyresregleringen kunna avskaffas på sådana orter, där regleringen enligt verkställd utredning ej längre ansåges erforderlig. Såsom en minoritet inom hyresrådet framhållit förhåller det sig emellertid så, att 1951 års hyresregleringskommitté enligt sina direktiv har att utreda frågan vilka övergångsbestämmelser som kan erfordras för den situation, som uppkommer när hyresregleringen — helt eller delvis, i riket i dess helhet eller blott på vissa orter — skall upphöra. Visserligen har kommittén på grund av andra arbetsuppgifter ännu icke slutfört denna del av sitt uppdrag, men enligt vad kommitténs ordförande uppgivit kommer detta att ske under loppet av tredje kvartalet år 1955. Med hänsyn härtill kan det enligt min mening icke anses välbetänkt att, innan kommittén framlagt sitt förslag i ämnet, antaga ett sådant fullmaktstadsdande som förutsättes för genomförande av det av hyresrådets majoritet förordade förslaget. Det är enligt min mening påkallat att riksdagen får taga ställning till övergångsbestämmelserna. Skulle det, sedan kommitténs förslag väl föreligger, befinnas önskvärt och lämpligt att utan dröjsmål genomföra en lagändring, kan detta ske redan under hyresregleringslagens nästa förlängningsperiod.

Vad härefter beträffar frågan huruvida affärslokaler, kontor, garage och andra dylika lokaler bör undantagas från den s. k. snävare regleringen i lagens 3—5 §§, så torde även här gälla att övergångsbestämmelser kan bli aktuella, om man överför vissa lägenheter från den kategori som är underkastad nämnda regler till den grupp som följer de mindre restriktiva bestämmelserna i lagens 6 §. Då jämväl detta spörsmål kan väntas bli behandlat av hyresregleringskommittén, synes det — alldeles oavsett vilken ställning som i sak bör intagas till frågan — ej lämpligt att föregripa kommitténs utredning.

Såsom hyresrådet enhälligt framhållit har det såväl för parterna på hyresmarknaden som för de hyresreglerande myndigheterna uppstått vissa svårigheter, när förlängningslagen utfärdats så sent på året, att den ej kunnat träda i kraft senast den 1 april det år då lagstiftningens giltighet enligt senast meddelat beslut utlöper. Hyresrådet har därför ansett det önskvärt, att den principiella frågan om lagstiftningens fortsatta giltighet — oavsett huruvida ändringar i lagstiftningen är påkallade — tages upp till behandling i så god tid att en förlängningslag kan utfärdas före den 1 april 1955. Jag delar helt hyresrådets uppfattning i denna del och jag finner det sålunda angeläget att de praktiska olägenheter, som under tidigare år uppstått genom att förlängningen av hyresregleringslagstiftningen fördröjts av olika ändringar i denna lagstiftning, så vitt möjligt undvikes. Hyresregleringskommittén har i mitten av november 1954 överlämnat ett betänkande om hyran för omöblerade lägenheter (SOU 1954: 34), innefattande förslag till lag om ändring av 3, 5, 20 och 23 §§ hyresregleringslagen. Remissbehandlingen av detta betänkande kommer icke att vara avslutad förrän i slutet av januari 1955 och jag torde därför icke förrän i mars kunna vara beredd att taga ståndpunkt till förslaget. Jag vill därför föreslå att den principiella frågan om hyresregleringslagstiftningens fortsatta giltighet nu upptages till behandling i syfte att för riksdagen framlägga förslag till en förlängningslag, som kan träda i kraft redan den 1 april 1955. Därest ändringar i hyresregleringslagstiftningen kan befinnas påkallade av hyresregleringskommitténs betänkande om hyran för omöblerade lägenheter, torde särskild proposition därom senare under sessionen kunna framläggas för riksdagen.

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 blivit utfärdad.

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

1. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

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 rege-
ringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

Harriet Stangenberg

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

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 28 december 1954.

Närvarande:

justitieråden LECH,
REGNER,
GÖSTA LIND,
regeringsrådet LORICHS.

Enligt lagrådet den 22 december 1954 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 17 december 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 fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;

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 byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet, hovrättsrådet S. Denmark.

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 30 december 1954.

Närvarande:

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

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, lagrådets den 28 december 1954 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 17 i samma månad remitterade förslagen till

1. lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;
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 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