

## Nr 20

*Utlåtande i anledning av väckta motioner angående ändringar i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. jämte därmed sammanhängande lagstiftning.*

Tredje lagutskottet har behandlat nio inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nämligen inom första kammaren

nr 114 av herr *Jansson, Erik*,

nr 172 av herr *Persson, Karl*,

nr 362 av herr *Andersson, Alvar*, och

nr 390 av herr *Ewerlöf m. fl.*

samt inom andra kammaren

nr 144 av herrar *Hedqvist* och *Johansson* i Södertälje,

nr 439 av herrar *Gustafsson* i Skellefteå och *Widén*,

nr 440 av herr *Carlsson* i Bakeröd *m. fl.*,

nr 484 av herr *Hjalmarson m. fl.* och

nr 485 av herrar *Munktell* och *Nygren*.

Motionerna I: 362 och 390 samt II: 439, 440, 484 och 485 har väckts i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 39 till innevarande års riksdag, vilken proposition innefattade förslag till lagar om förlängning av gällande hyresregleringslagstiftning, d. v. s. ovannämnda lag den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. samt lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. Propositionen har behandlats av tredje lagutskottet. Av skäl, som redovisas i utskottets utlåtande, nr 4, i anledning av propositionen, har utskottet vid behandlingen av denna ej behandlat jämväl de motioner, som väckts i anledning av densamma, utan bordlagt nämnda motioner i avvaktan på att klarhet skulle vinnas, huruvida någon proposition rörande ändringar i hyresregleringslagstiftningen komme att framläggas under innevarande vårsession.

Då det numera visat sig, att någon proposition av antytt innehåll icke är att vänta före vårsessionens slut, har utskottet till behandling upptagit de ifrågakvarande motionerna I: 362 och 390 samt II: 439, 440, 484 och 485. I samband härmed har utskottet behandlat även motionerna I: 114 och 172 samt II: 144, vilka väckts utan samband med propositionen nr 39 men berör hyresregleringslagstiftningen.

### Yrkandena i motionerna m. m.

1. *Motionerna I: 114 och II: 144.* I motionerna, vilka är likalydande, föreslås, »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om snabba åtgärder i syfte att eliminera de missförhållanden på bostadsmarknaden som bl. a. tar sig uttryck i att till oskäligt höga priser sälja s. k. ideella andelar i fastigheter».

2. *Motionen I: 172.* I motionen yrkas, »att riksdagen beslutar, att hyresregleringen i hus byggda före 1940 slopas och att en fri hyresmarknad i dessa hus medges».

3. *Motionerna I: 362 och II: 440.* I motionerna, vilka är likalydande, hemställs, att riksdagen måtte besluta, att hyresregleringen av affärslokaler, kontor, garage och andra dylika lokaler uppmjukas i enlighet med vad som i motionerna sägs, samt att erforderlig lagtext utformas av utskottet.

Den i motionerna föreslagna ändringen innebär, att för de angivna lokalerna, som nu är underkastade bestämmelserna i 3—5 §§ hyresregleringslagen, i stället skulle i huvudsak gälla den mindre snäva regleringen enligt 6 § i lagen.

4. *Motionerna I: 390 och II: 484.* I motionerna, vilka är likalydande, framlägges dels förslag till lagändringar i form av utarbetat förslag till ny lagtext och dels yrkande om riksdagsskrivelse till Kungl. Maj:t av här nedan angivet innehåll.

Den föreslagna lagtexten har följande lydelse.

**1) Lag angående ändrad lydelse av 1, 2 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, 2 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 19 mars 1954 (nr 105) gäller t. o. m. den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1956.

#### 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.

#### 2 §.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del utnyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§.

## 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 1955.

---

**2) 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 19 mars 1954 (nr 106) gäller t. o. m. den 30 september 1955, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1956.

*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 1955.

---

Enligt motionärernas yrkande om riksdagsskrivelse skulle i denna hemställas,

a) att hyresregleringskommittén får i uppdrag att i god tid före 1956 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.

5. *Motionen II: 439.* I motionen hemställes, »att riksdagen måtte dels 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 finnas tillfredsställande, samt att utskottet utarbetar förslag till erforderlig ändring i lagtexten; dels besluta i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om förslag till sådant undantagande från hyresregleringslagen av statsbelånade hyresfastigheter som här ovan ifrågasatts».

Den i motionen ifrågasatta ändringen beträffande statsbelånade hyresfastigheter innebär, att hyresnämnds befattning med hyror i sådana fastigheter skulle inskränkas till det fall, att någon hyresgäst vore missnöjd med hyresvärdens fördelning på de särskilda lägenheterna av den maximihyra för hela fastigheten, som bostadsstyrelsen såsom ett lånevillkor fastställt. Uppsägningskyddet för hyresgästerna skulle enligt motionärernas mening därvid bibehållas.

6. *Motionen II: 485.* I motionen föreslås, att riksdagen måtte »företaga sådan ändring i 2 § hyresregleringslagen att avtal om upplåtelse av bensinstation icke faller under nämnda lags tillämpningsområde samt att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderlig lagtext».

---

Beträffande de skäl som anförts till stöd för motionärernas yrkanden får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas i det följande, hänvisa till motionerna.

### Gällande rätt

Hyresregleringslagstiftningen omfattar 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. I det följande redogöres för vissa bestämmelser i de båda förstnämnda lagarna, som beröres av yrkandena i motionerna.

Hyresregleringslagens 1 § reglerar hyresregleringens omfattning i lokalt avseende. Där stadgas, att lagen äger tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, samt, efter särskilt förordnande av Kungl. Maj:t, jämväl i annan tätbebyggd ort.

I fråga om hyresregleringens konstruktion må först framhållas, att det finns två olika former av hyresreglering, en snävare som behandlas i 3—5 §§ och en mindre ingripande som avses i 6 §.

Den snävare regleringen omfattar dels bostadslägenheter, som uthyres omöblerade, och dels lägenheter, som uthyres för annat ändamål än för att användas som bostad — i huvudsak sålunda affärslokaler, kontor och garage — dock ej om hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. Innebörden av denna snävare reglering är i huvudsak, att hyran i princip ej får överstiga den för ifrågavarande lägenhet gällande grundhyran, vilken fastställs enligt särskilda regler.

Den mindre ingripande hyresregleringen enligt 6 § avser sådana lägenheter, som icke är underkastade regleringen enligt 3—5 §§, sålunda dels bostadslägenheter, som uthyres i möblerat skick, och dels affärslokaler, kontor, garage etc. med varierande hyra. Med »lägenhet» avser hyresregleringslagen även enstaka rum. Vid denna mindre ingripande reglering gäller icke någon allmän, automatiskt verkande spärr för hyrorna. Det står således parterna fritt att avtala om de hyresbelopp, som de anser skäligen. För hyresreglering enligt 6 § fordras ett individuellt beslut angående den enskilda lägenheten. Härom stadgas att hyresnämnden, om hyran är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. Därvid äger nämnden också föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad den snävare regleringen enligt 3—5 §§. Uppsägningsskydd föreligger vid båda formerna av hyresreglering.

I 26 § hyresregleringslagen stadgas vissa undantag från lagens tillämpningsområde. Bl. a. gäller lagen icke i fråga om upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärlägenhet, som Konungen bestämmer.

Syftet med bostadsrättskontrollagen är att förebygga, att hyresregleringen kringgås genom att fastigheter upplåtes som »föreningshus» i stället för att hyras ut. Enligt bostadsrättskontrollagen har dels ett särskilt kontrollförfarande anordnats beträffande upplåtelse av bostadsrätt och dels föreskrivits, att överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag fordrar godkännande av vederbörande hyresnämnd, som har att pröva vederlagets skälighet.

### Inom hyresrådet framställda ändringsförslag

Några motionsyrkanden har helt eller delvis samma syfte som vissa förslag, som under hösten 1954 framställdes inom statens hyresråd i samband med att hyresrådet beslöt att hos Kungl. Maj:t göra framställning om förlängning av hyresregleringen. För dessa förslag och deras vidare behandling lämnas därför här en redogörelse.

**Hyresrådet.** I skrivelse den 25 november 1954 till Kungl. Maj:t hemställde hyresrådet om Kungl. Maj:ts åtgärder för att ge hyresregleringslagstiftningen 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 finnas påkallade. Vidare föreslog hyresrådet i skrivelsen, att Kungl. Maj:t skulle vidtaga åtgärder för att — oavsett huruvida andra ändringar i lagstiftningen funnes påkallade — orter, där behov av hyresreglering visades icke föreligga, måtte kunna undantagas från lagstiftningens tillämpning. Sistnämnda förslag återfinnes i motionerna I: 390 samt II: 439 och 484.

Inom hyresrådet reserverade sig tre av de fyra i beslutet deltagande ledamöterna mot det sist angivna förslaget samt uttalade — under hänvisning till att 1951 års hyresregleringskommitté enligt sina direktiv hade att utarbeta regler för en avveckling av hyresregleringen — att hyresrådets hemställan endast bort avse en förlängning av hyresregleringslagstiftningen.

I motsatt riktning — sålunda för ytterligare förslag om ändring i lagstiftningen — reserverade sig två av de ledamöter som i nyss angiven del utgjorde hyresrådets majoritet. Dessa båda ledamöter, vilka utgjorde fastighetsägarrepresentanter i hyresrådet, anförde i sin reservation följande.

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, bör 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 i fråga 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 erlägga 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.

Dessa båda reservanternas förslag om uppmjukning av hyresregleringen beträffande affärslokaler, kontor, garage etc. återfinnes i motionerna I: 362 och 390 samt II: 440 och 484.

**Remissyttrandet.** Över hyresrådets framställning har efter remiss *yttranden* avgivits av socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund. Samtliga remissinstanser tillstyrker uttryckligen förlängning av hyresregleringen eller förklarar sig icke vilja motsätta sig densamma.

Beträffande det förslag hyresrådets majoritet framlagt rörande åtgärder för att orter, där behov av hyresreglering visas icke föreligga, må kunna undantagas från hyresregleringslagstiftningens tillämpningsområde, är meningarna delade bland remissinstanserna. Förslaget tillstyrkes uttryckligen av fastighetsägareförbundet, medan socialstyrelsen förklarar sig intet ha att erinra mot att Kungl. Maj:t erhåller sådan möjlighet till lokal avveckling av hyresregleringen som förslaget innebär. Bostadsstyrelsen och Hyresgästernas riksförbund avstyrker förslaget under åberopande av att 1951 års hyresregleringskommitté erhållit i uppdrag att utarbeta regler för en avveckling av hyresregleringen samt att kommitténs förslag härom bör avvaktas.

Det av de två reservanterna i hyresrådet framförda förslaget tillstyrkes av fastighetsägareförbundet men avstyrkes av bostadsstyrelsen och Hyresgästernas riksförbund under hänvisning till hyresregleringskommitténs ännu ej avslutade arbete. Socialstyrelsen berör i sitt yttrande ej detta förslag.

**Departementschefen i proposition nr 39/1955.** I denna proposition, vari Kungl. Maj:t framlade förslag till förlängning till och med den 30 september 1956 av hyresregleringslagstiftningen, uttalade sig föredragande departementschefen, statsrådet Zetterberg, jämväl om de övriga inom hyresrådet framlagda förslagen. Statsrådet anförde därvid följande.

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. Så-

lunda 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, kan 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 fullmaktss stadgande, 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 fullmaktss stadgande 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.

### Hyresregleringskommittén

I ett av 1951 års hyresregleringskommitté i oktober 1954 avgivet delbetänkande (SOU 1954: 34) föreslogs bl. a. vissa bestämmelser i hyresregleringslagen, som syftade till att förhindra att lagen kringginges genom försäljning till överpris av ideella andelar i fastighet, vilka andelar för enats med anvisning på en lägenhet i fastigheten. I detta syfte föreslogs förbud att mot högre vederlag än vederbörande hyresnämnd godkände över-



låta mindre fastighetsandel än en fjärdedel. Förbudet skulle dock endast gälla fastigheter, varå finnes hus med mer än fyra lägenheter. De närmare reglerna rörande kontrollen föreslogs utformade i överensstämmelse med dem, som gäller i fråga om kontrollen av bostadsrättsöverlåtelse. Det spörsmål detta förslag från kommittén avser att lösa har tagits upp till behandling i motionerna I: 114 och II: 144, i vilka det emellertid säges vara tvivelaktigt, om kommitténs förslag är tillräckligt.

Vid remissbehandlingen av kommitténs nyss angivna betänkande ställde sig flertalet remissorgan, som uttalat sig om den ifrågasatta kontrollen över försäljning av ideella andelar i fastighet, positiva därtill. Bland dessa remissorgan kan nämnas socialstyrelsen, bostadsstyrelsen och Hyresgästernas riksförbund. Förslaget avvisades av några remissinstanser, bland vilka kan nämnas hyresrådet — två reservanter yrkade dock på tillstyrkande — Sveriges fastighetsägareförbund och Stockholms handelskammare.

Hyresregleringskommitténs betänkande med däri framlagda förslag är f. n. under prövning inom justitiedepartementet.

### Utskottet

Samtliga motioner utom motionerna I: 114 och II: 144 har det gemensamt, att de åsyftar en successiv avveckling eller eljest en uppmjukning av hyresregleringen. Motionerna I: 114 och II: 144 åter innehåller yrkande om utvidgning av regleringen i visst hänseende. De förslag om uppmjukningar som framlägges är av skiftande natur.

Vad först angår frågan om en successiv avveckling av hyresregleringen överensstämmer motionsyrkandena härom till sitt syfte nära med det förslag, som hyresrådet framlade i sin ovan (s. 6) omnämnda skrivelse den 25 november 1954 till Kungl. Maj:t. I de likalydande motionerna I: 390 och II: 484 föreslås att 1 § i hyresregleringslagen erhåller sådan lydelse, att lagen icke såsom nu obligatoriskt skall gälla å vissa orter utan att tillämpningen utan undantag skall vara beroende av Kungl. Maj:ts förordnande. Av motiveringen i motionerna framgår, att motionärerna åsyftar ett upphävande av hyresregleringen i ett flertal samhällen. I motionen II: 439 framlägges ej som i de båda nyss nämnda motionerna något utarbetat förslag till lagtext. I stället hemställs, att riksdagen för sin del beslutar sådan ändring av hyresregleringslagen, att möjligheter öppnas för avveckling, helt eller delvis, av hyresregleringen på orter, där bostadsförsörjningen kan finnas tillfredsställande. Motionärerna överlämnar till utskottet att utarbeta förslag till erforderlig ändring i lagtexten.

Vid behandlingen tidigare år av frågan om hyresregleringens förlängning har tredje lagutskottet vid flera tillfällen — senast i utlåtandet nr 11 till 1954 års riksdag — uttalat, att utskottet betraktar regleringen såsom

direkt beroende av bostadsbristen samt anser att regleringen bör avvecklas, så snart normala förhållanden inträder på bostadsmarknaden. Utskottet har emellertid också framhållit att, eftersom regleringen på olika sätt ingriper i hyresavtalen, det icke utan vidare skulle stå klart, vilka avtalsbestämmelser som vore tillämpliga efter regleringens hävande. 1951 års hyresregleringskommitté har i uppdrag bl.a. att överväga frågan, vilka särskilda föreskrifter som erfordras vid övergången från en reglerad marknad till en fri sådan. Med beaktande härav har utskottet de senaste åren intagit den ståndpunkten, att någon avveckling av hyresregleringen icke lämpligen kan påbörjas, innan kommittén framlagt förslag till övergångsbestämmelser samt detta förslag resulterat i den lagstiftning, som kan finnas erforderlig. Utskottet har icke funnit anledning att nu intaga någon annan ståndpunkt. Då det i motionerna I: 390 samt II: 439 och 484 förordas, att avvecklingen påbörjas utan avvaktan på förslag till övergångsbestämmelser, kan utskottet därför icke ansluta sig till dessa motionsyrkanden.

Utskottet vill emellertid understryka vad utskottet i utlåtandet nr 11 vid föregående års riksdag anförde om angelägenheten av att hyresregleringskommittén snarast slutför sitt arbete, såvitt avser möjligheten att påbörja en successiv avveckling av hyresregleringen. Enligt en uppgift av chefen för justitiedepartementet i propositionen nr 39 vid årets riksdag (s. 11) torde ett betänkande i denna fråga vara att vänta från kommittén under loppet av tredje kvartalet i år. Utskottet förutsätter att de förslag, vartill kommitténs arbete i denna del kan föranleda, framläggas för riksdagen snarast och om möjligt vid 1956 års riksdag.

Vad härefter angår de förslag till lagändringar som åsyftar en uppmjukning av hyresregleringen är dessa av skiftande innehåll. I motionen I: 172 yrkas sålunda, att hyresregleringen slopas i hus, byggda före år 1940. I motionerna I: 362 och II: 440 föreslås en uppmjukning så till vida att affärslokaler, kontor, garage och andra dylika lokaler, som nu är underkastade bestämmelserna i 3—5 §§ hyresregleringslagen om grundhyra m.m., i stället i huvudsak hänföres under den mindre snäva regleringen enligt 6 § i lagen. Denna sistnämnda innebär som ovan nämnts att parterna i princip själva genom avtal sinsemellan överenskommer om skälig hyra, vilken dock under vissa förutsättningar kan jämkas av vederbörande hyresnämnd. Dessa regler gäller nu bl. a. för lägenheter, som uthyres i möblerat skick. — Det förslag till ändrad lagtext som framläggas i motionerna I: 390 och II: 484 innebär, utöver den nyss behandlade frågan om lokal avveckling av hyresregleringen, dels i princip samma uppmjukning beträffande affärslokaler, kontor, garage etc. som yrkas i motionerna I: 362 och II: 440, dels undantagande från hyresregleringen av enfamiljshus, tvåfamiljshus där den ena lägenheten bebos av ägaren själv samt fastighet som äges av kommun, kommunal stiftelse eller kommunalt bolag, dels slopande av den i hyresregleringen ingående priskontrollen vid överlåtelse

av lägenhet, som innehas med bostadsrätt eller därmed jämställd besittningsrätt. — Motionen II: 439 innehåller, utöver det redan omnämnda yrkandet om lokal avveckling av hyresregleringen, ett förslag att statsbelånade hyresfastigheter i viss utsträckning skall undantas från hyresregleringen. Enligt motionärernas mening erfordras ej något fastställande av grundhyror i sådana fastigheter, eftersom bostadsstyrelsen i samband med långivningen såsom ett lånevillkor fastställer den maximihyra som sammanlagt får uttagas för bostadslägenheterna i den ifrågavarande fastigheten. För lägenheter av annat slag brukar bostadsstyrelsen samtidigt fastställa särskilda maximihyror. Motionärerna framhåller att fördelningen av maximihyran på de särskilda bostadslägenheterna borde kunna överlämnas till fastighetsägaren, med rätt dock för hyresgäst att vända sig till hyresnämnd för att få dess prövning härav. — I motionen II: 485 slutligen föreslås ett mera speciellt undantag från hyresregleringen, nämligen såvitt angår avtal om upplåtelse av bensinstation. Motionärerna överlämnar åt utskottet att utarbeta härför erforderlig lagtext.

Beträffande samtliga dessa motionsyrkanden om uppmjukningar i hyresregleringen torde gälla vad som ovan uttalats beträffande regleringens avveckling eller sålunda att övergångsbestämmelser kan bli erforderliga och att resultatet av hyresregleringskommitténs arbete i denna del därför bör avvaktas, innan någon lagändring vidtages. I den mån yrkandet i motionen II: 439, att statsbelånade hyresfastigheter i viss utsträckning skall undantagas från hyresregleringen, avser nytillkomna fastigheter, erfordras dock inga övergångsbestämmelser. Rent principiellt kan utskottet emellertid ej finna det tilltalande att skapa en sådan kategoriklyvning mellan fastigheter, där hyresregleringen gäller, och fastigheter, som i hög grad lämnas utanför regleringen. Motionsyrkandet sammanfaller f.ö. delvis med det förslag till hyressättning i nybyggda hus, som hyresregleringskommittén framlagt i ett den 24 september 1953 dagtecknat betänkande. Detta förslag berördes av chefen för justitiedepartementet i propositionen nr 83 till 1954 års riksdag med förslag om förlängning av hyresregleringslagstiftningen. Departementschefen framhöll där, att en särskild utredning påginge angående ersättande av de nuvarande statliga bostadslånen med ett system av statliga kreditgarantier samt att resultatet kunde tänkas bli att såväl bostadsstyrelsens som länsbostadsnämndernas befattning med hyressättningen i nya statsbelånade hus inskränktes. Under sådana omständigheter ansåg departementschefen att det slutliga ställningstagandet till hyresregleringskommitténs förslag borde uppskjutas. Utskottet delar denna mening samt anser att samma skäl talar för att ej heller f. n. företaga den i motionen II: 439 föreslagna ändringen beträffande hyresregleringen i fråga om de statsbelånade hyresfastigheterna.

Utöver vad nu sagts rörande yrkandena om uppmjukning i hyresregleringen vill utskottet tillägga, att starka skäl jämväl av annan art talar mot

bifall till yrkandet, att hyresregleringen skall slopas i hus, byggda före år 1940. Följden av en sådan åtgärd skulle på grund av den rådande bostadsbristen kunna bli, att fastighetsägarna betingade sig högre hyra för lägenheterna i de äldre husen än den hyra, som tillåtes i nybyggda hus med deras i regel högre standard. Däremot hör enligt utskottets mening uppmärksamhet ägnas åt spørsmålet, huruvida ägarna av de äldre husen genom de s. k. generella hyreshöjningar som medgivits erhållit tillräcklig kompensation för ökade reparations- och underhållskostnader.

I fråga om affärslokaler, kontor, garage m. m. kan tilläggas, att det enligt utskottets mening icke synes lämpligt att i nu rådande situation med stor efterfrågan på sådana lägenheter — i fråga om garage bör därvid de senaste årens stora ökning av bilparken uppmärksammas — uppmjuka hyresregleringen på det sätt som föreslagits i motionerna I: 362 och II: 440 samt I: 390 och II: 484. — Vad angår yrkandet i motionen II: 485 rörande upplåtelse av bensinstation delar utskottet motionärernas uppfattning så till vida, att utskottet anser att spørsmålet är förtjänt av uppmärksamhet. Utskottet förutsätter, att hyresregleringskommittén under sitt fortsatta arbete tar upp frågan till närmare undersökning.

Av det ovan sagda framgår, att utskottet icke kan förorda bifall till något av de motionsyrkanden, som avser lagändringar, åsyftande en successiv avveckling eller eljest en uppmjukning av hyresregleringen. Med hänsyn till vad utskottet uttalat om angelägenheten av att de förslag, vartill hyresregleringskommitténs arbete kan föranleda, snarast möjligt föreläggas riksdagen, finner utskottet ej heller anledning att i vidare mån tillmötesgå förslaget i motionerna I: 390 och II: 484 om särskild hemställan till Kungl. Maj:t i denna fråga. Vad åter angår yrkandet i samma motioner, att riksdagen hos Kungl. Maj:t skall begära anvisningar till de hyresreglerande myndigheterna att hyressättningen skall innefatta utrymme för erforderliga reparationer och underhåll, har denna fråga ovan antytts vid behandlingen av yrkandet i motionen I: 172 om slopande av hyresregleringen i äldre hus. Härutöver anser utskottet ej något uttalande erforderligt.

Det återstående motionsyrkandet, framställt i motionerna I: 114 och II: 144, åsyftar åtgärder för att motverka försäljning av fastighetsandelar till överpris, varvid överpriset beror på att köparen tillförsäkras bostadslägenhet i fastigheten i fråga. Här är det alltså närmast fråga om en utvidgning av hyresregleringen. Ett förslag i ämnet har, såsom ovan (s. 8—9) nämnts, framlagts av hyresregleringskommittén. Förslaget är beroende på Kungl. Maj:ts prövning. Utskottet finner uppenbart, att de av motionärerna påtalade förhållandena är osunda. Då frågan, vilka åtgärder som lämpligen bör vidtagas för att stävja dessa missförhållanden, torde vara av ganska invecklad art, synes det utskottet lämpligast att resultatet av Kungl. Maj:ts prövning avvaktas. Utskottet förutsätter, att denna prövning i görligaste mån påskyndas, och anser därför ej anledning föreligga att f. n. föreslå

någon riksdagens åtgärd i frågan. Utskottet avstyrker således även yrkandet i motionerna I: 114 och II: 144.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

**A.** att motionerna I: 114 och II: 144 med yrkande om åtgärder mot försäljning till oskäligt höga priser av ideella fastighetsandelar icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

**B.** att motionen I: 172 med yrkande, att hyresregleringen slopas i hus byggda före 1940, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

**C.** att motionerna I: 362 och II: 440 med yrkande om viss ändring i hyresregleringen i fråga om affärslokaler, kontor, garage och andra dylika lokaler ävensom motionerna I: 390 och II: 484 till den del de innehåller motsvarande yrkande icke måtte föranlåta någon riksdagens åtgärd;

**D.** att motionerna I: 390 och II: 484 samt motionen II: 439 till den del nämnda motioner innehåller yrkande, avseende möjlighet till avveckling av hyresregleringen på vissa orter, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

**E.** att motionerna I: 390 och II: 484, i den mån de ej behandlats under **C.** eller **D.** här ovan, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

**F.** att motionen II: 439 till den del den innehåller yrkande om undantagande i viss utsträckning av statsbelånade hyresfastigheter från gällande hyresreglering icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd; samt

**G.** att motionen II: 485 med yrkande om sådan ändring i 2 § hyresregleringslagen, att avtal om upplåtelse av bensinstation icke faller under lagens tillämpningsområde, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 28 april 1955

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

*Vid detta ärendes behandling har närvarit:*

från första kammaren: herrar Osvald, Albert Hermansson, Lindahl,\* Ivar Nilzon, Axel Jansson, Ebbe Ohlsson och Erik Olsson;\*

från andra kammaren: herrar Andersson i Mölndal, Nyberg,\* Levin, Andersson i Dunker,\* fru Torbrink, herrar Carlsson i Stockholm,\* Bengtsson i Halmstad och Munktell.\*

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

### Reservation

av herrar *Munktell* och *Ebbe Ohlsson*, vilka anfört:

I de likalydande motionerna I: 390 och II: 484 har framställts konkreta förslag till en successiv avveckling av hyresregleringen. Vi anser det framlagda förslaget väl befogat. Starka skäl talar nämligen för att en avveckling av den ifrågavarande kristidsbetonade regleringen snarast bör påbörjas. I synnerhet är detta viktigt för att söka åstadkomma en normal bostadsmarknad med en marknadsmässig prispildning för bostäderna. En fri prispildning utgör nämligen den grundläggande förutsättningen för att produktionskostnaderna för bostadsbyggandet genom rationalisering av byggnadsmetoderna, förbättring av planlösningarna, förkortning av byggnadstiderna etc. skall kunna pressas. Jämväl det förhållandet att det allmänna ränteläget justerats något uppåt gör det angeläget att den fastlåsning av hyrorna, som tillsammans med statens och kommunernas direkta engagemang på bostadsmarknaden lett till en svärbemästrad desorganisation på bostadsmarknaden, icke förvärras genom ett fasthållande av hyresregleringen. De erfarenheter som under senare år vunnits från exempelvis Finland och Belgien i vad avser där påbörjade försök till avveckling av hyresregleringen stöder oss i vår uppfattning att regleringen även i Sverige redan nu bör successivt slopas.

Vidkommande de förslag till avveckling som lagts fram i de ovan nämnda motionerna vill vi endast på en punkt förorda en jämkning därav. Den uppmjukning av regleringen beträffande affärslokaler, kontor, garage m.fl. lokaler, som föreslagits, synes nämligen, med hänsyn till de olikartade och många gånger speciella lokala förhållanden, som kan råda i enskilda städer och orter, böra ske endast om de kommunala myndigheterna anser omständigheterna vara sådana att åtgärden är lämplig och erforderlig.

Enligt uppgift av chefen för justitiedepartementet i proposition nr 39 vid årets riksdag torde ett betänkande av 1951 års hyresregleringskommitté, såvitt avser möjlighet att påbörja en successiv avveckling av regleringen, vara att vänta under loppet av tredje kvartalet i år. Det synes oss angeläget att de förslag kommittén sålunda kommer att framlägga föranleder proposition till 1956 års riksdag.

På grund av vad sålunda anförts får vi hemställa,

A. att riksdagen måtte i anledning av motionerna I: 390 och II: 484

1) antaga följande

*Förslag*

till

*Lag angående ändrad lydelse av 1, 2 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.*

Härigenom förordnas, att 1, 2 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

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.

2 §.

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 §§. Samma lag vare, där Konungen så förordnar, beträffande lägenhet, som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyra den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

26 §.

Vad i — — — tillämpningen därpå.

Ej heller skall vad i denna lag stadgas äga tillämpning på upplåtelse av bostad i enfamiljshus, i 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 1955.

---

2) 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 ock att 5—10 §§ samma lag jämte rubriken till 5 § skola upphöra att gälla.

*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 1955.

---

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

a) att hyresregleringskommittén får i uppdrag att i god tid före 1956 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.

B. att motionerna I: 114 och II: 144, I: 172, I: 362 och II: 440, II: 439 och II: 485, i den mån de icke kan anses besvarade med vad ovan under 1) anförts, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.