

Nr 4

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Genom en den 30 december 1954 dagtecknad proposition, nr 39, 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) 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.

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

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

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

Läget på bostadsmarknaden. I propositionen redogöres för en inom bostadsstyrelsen upprättad promemoria angående läget på bostadsmarknaden hösten 1954. Härom hänvisas till propositionen (s. 5—6).

Statens hyresråd. 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.

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 hyresrådets

hemställan endast 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 bl. a.:

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 tills vidare bibehållas, men parterna äga att fritt avtala om skäligt hyresbelopp, medan hyresnämnderna skulle medgivnas rätt att på ansökan av hyresgäst nedsätta uppenbart oskäliga hyresbelopp. Vi ha stannat inför att förordna det senare alternativet såsom en förberedelse till en fullständig avveckling av lagen för dessa lokalers vidkommande.

Remissyttranden. 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 intel 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 hyresrådets ledamöter Wibom och Breitholtz 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. Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, anför bl. a. följande:

»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.

Vad 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 hänförts 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 fullmaktstadsagande, 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 fullmaktstadgande 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.»

Efter att härefter ha givit sin anslutning till hyresrådets uttalande om angelägenheten av att lagarna om förlängning av hyresregleringslagstiftningen utfärdas före den 1 april 1955, fortsätter departementschefen: »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.»

Utskottet

I anledning av förevarande proposition har väckts sex motioner, nämligen inom första kammaren

nr 362 av herr *Andersson, Alvar*, samt

nr 390 av herr *Ewerlöf m. fl.*;

ävensom inom andra kammaren

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.* samt

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

Motionärerna yrkar vissa ändringar i hyresregleringslagstiftningen. Därjämte hemställes i motionerna I: 390 och II: 484, som är likalydande, om vissa andra åtgärder. I den nu föreliggande propositionen föreslås emellertid att till behandling i detta sammanhang skall upptagas endast den principiella frågan om hyresregleringslagstiftningens fortsatta giltighet. Det förut-sattes därvid, att möjlighet skall finnas att under den fortsatta giltighets-tiden vidtaga de ändringar i lagstiftningen, som må finnas påkallade. Det föreslagna förfarandet motiveras med angelägenheten av att en förlängnings-lag skall kunna träda i kraft redan den 1 april 1955. Departementschefen förutskickar, att särskild proposition om ändringar i lagstiftningen på grund-val av ett av hyresregleringskommittén i november 1954 avgivet delbetänkande (SOU 1954: 34) kan komma att framläggas senare under innevarande session. Ingen av de motioner, som enligt vad som angivits väckts i anledning av den nu föreliggande propositionen, innehåller något yrkande som står i strid med den föreslagna förlängningen. Ej heller i övrigt har någon motion med sådant yrkande väckts.

Under dessa omständigheter har utskottet ansett sig böra nu behandla endast propositionen samt bordlägga motionerna i avvaktan på att klarhet vinnes, huruvida någon proposition rörande ändringar i hyresregleringslag-stiftningen kommer att framläggas under riksdagens vårsession. På detta sätt möjliggöres en gemensam behandling av samtliga förslag till ändringar i nämnda lagstiftning.

Vad alltså angår den principiella frågan om förlängning av hyresregle-ringslagstiftningen framgår av de i propositionen lämnade uppgifterna om läget på bostadsmarknaden hösten 1954, att bostadsbristen i varje fall icke kan anses ha ökat sedan motsvarande tidpunkt år 1953. Snarare synes läget ha förbättrats något. Såsom departementschefen framhåller är det emellertid uppenbart att bostadsbristen alltjämt är betydande, särskilt i de största stä-derna. Hyresregleringen bör därför fortbestå under den tid, som förordas i propositionen. Utskottet tillstyrker således den föreslagna förlängningen av hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestäm-melser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,
att riksdagen måtte antaga de genom förevarande proposition framlagda lagförslagen.

Stockholm den 16 februari 1955

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Osvald, Lindahl, Grym, Ivar Nilzon, Ebbe Ohlsson, Boo, William Ohlsson och Georg Carlsson; samt

från andra kammaren: herrar Andersson i Löbbo, Andersson i Mölnadal, Johansson i Torp, Nyberg, Carlsson i Stockholm, Bengtsson i Halmstad, Munktell och Jansson i Benestad.
