

Nr 28

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 6 april 1956 dagtecknad proposition, nr 168, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under återopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

1) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag (hyresregleringslag);

2) lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag (bostadsrättskontrollag);

3) lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.;

4) lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört; samt

5) lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

På hemställan av utskottet i dess utlåtande nr 21 har riksdagen för sin del antagit de delar av propositionen, som innehållit förslag till fortsatt förlängning till och med den 30 september 1957 av hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen samt ändring av 8 a § hyresregleringslagen och förslag till lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m., varefter Kungl. Maj:t den 7 juni 1956 funnit gott förordna i enlighet härmed (se SFS nr 303—305).

I samband med behandlingen av återstående delar av propositionen har utskottet även behandlat

dels sju före propositionens avlämnande väckta motioner, nämligen inom första kammaren

nr 354 och 355 av herrar *Norling* och *Öhman* samt

nr 458 av herr *Ewerlöf m. fl.*

samt inom andra kammaren

nr 274 och 275 av herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.*,

nr 289 av herr *von Friesen* och

nr 596 av herr *Hjalmarson m. fl.*

dels ock fjorton i anledning av propositionen väckta motioner, nämligen inom första kammaren

- nr 583 av herr *Larsson, Nils Theodor, m. fl.*,
 - nr 584 av herr *Magnusson*,
 - nr 585 av herrar *Norling* och *Persson, Helmer*,
 - nr 586 av herr *Bergh, Ragnar*,
 - nr 587 av herr *Lindblom m. fl.* och
 - nr 588 av herrar *Lindblom* och *De Geer*
- samt inom andra kammaren
- nr 766 av herr *Rubbestad m. fl.*,
 - nr 767 av herr *Engkvist m. fl.*,
 - nr 768 av herr *Gezelius m. fl.*,
 - nr 769 av herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.*,
 - nr 770 av fröken *Wetterström*,
 - nr 771 av herr *Ståhl*,
 - nr 772 av herr *Ståhl m. fl.* och
 - nr 773 av herr *Carlsson* i Stockholm *m. fl.*

Av motionerna är följande parvis likalydande, nämligen I: 354 och II: 275, I: 355 och II: 274, I: 458 och II: 596, I: 583 och II: 766, I: 584 och II: 770, I: 585 och II: 769, I: 586 och II: 768, I: 587 och II: 772 samt I: 588 och II: 771.

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

Över motionerna II: 289 samt I: 354 och II: 275 har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver inhämtats yttrande från statens hyresråd, varjämte på begäran av utskottet yttrande avgivits, beträffande förstnämnda motion av bostadsförmedlingarna i Stockholm, Göteborg och Malmö samt beträffande de båda sistnämnda motionerna av Svenska arbetsgivareföreningen och Landsorganisationen.

Propositionens huvudsakliga innehåll jämte inledning

En successiv avveckling av hyresregleringen föreslås skola påbörjas den 1 juli 1956. Genom beslut av Kungl. Maj:t skall sålunda hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen kunna bringas att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt hyresreglering. Skulle avvecklingen föra med sig stora hyresstegringar, skall dock hyresregleringen kunna återinföras. Vidare föreslås, att bestämmelserna i hyresregleringslagen om hyreskontroll (men ej stadgandena om uppsägningsskydd) skall upphöra att vara tillämpliga i fråga om lägenheter i hus, för vilket utgått tertiär- eller egnahemslån, vilket slutligt beviljats efter den 30 juni 1956. Hyrorna för sådana lägenheter skall i fortsättningen bestämmas i samband med lånets beviljande. Hyresregleringen skall dock gripa in, om lånet uppsäges till betalning eller om lägenhet uthyres i andra hand. I fråga om bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse föreslås slutligen att hyresregeringslagen skall vara tillämplig endast för de minsta hotelens och pensionatens del.

Tillika föreslås vissa materiella ändringar i lagstiftningen. Bl. a. skall grundhyran kunna nedsättas, om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller om de hyresgäst tillkommande förmånerna påtagligt inskränkts.

Avvecklingen av hyresregleringen ger upphov till särskilda problem. Sålunda erfordras övergångsbestämmelser för att i olika hänseenden reglera förhållandena under tiden närmast efter avvecklingen. Förslag till sådana övergångsbestämmelser framlägges. I propositionen framhålles vidare, att den allmänna hyreslagen i motsats till hyresregleringslagen icke bereder hyresgästen ett tillfredsställande skydd i hans besittning till den förhyrda lägenheten. För att råda bot mot denna brist föreslås en lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst, avsedd att träda i tillämpning i de fall, när hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd icke gäller. Lagen förutsättes skola gälla som ett provisorium för de närmaste åren. Avsikten är att senare utarbeta definitiva bestämmelser i ämnet, vilka då bör infogas i den allmänna hyreslagen. Enligt den föreslagna nya lagen får hyresgäst i princip rätt till nytt hyresavtal, då den tidigare hyrestiden löper ut. Principen måste dock vidkännas åtskilliga undantag. Hyresvillkoren skall i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst. Kan de ej enas, skall avtalet upptaga de villkor, som hyresvärden fordrar. Begär han hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförbara lägenheter i orten, eller annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden, eller är hans krav eljest otillbörligt, skall dock avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet. Tillämpningen av den nya lagen föreslås skola ankomma på allmän domstol dock med rätt för parterna att i stället vända sig till medlingsnämnd för hyrestvister.

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 bostadskooperation. Båda lagarna äger tillämpning i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal vid 1942 års ingång uppgick till minst 2 000, samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i inemot 300 andra orter. Till hyresregleringslagen ansluter sig lagen den 7 juni 1956 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning 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 1957.

I sitt den 27 september 1955 dagtecknade slutbetänkande (SOU 1955: 35) har hyresregleringskommittén framlagt förslag om en successiv avveckling av hyresregleringen. Förslaget förutsätter att hyresregleringslagstiftningen i princip erhåller förlängd giltighetstid samtidigt som lagen bringas att upphöra för vissa slag av lägenheter och möjlighet öppnas att sätta lagen ur kraft för särskilda orter.

Förslaget om avveckling av hyresregleringen aktualiserar frågan om ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen. De mest trängande av de hithörande spörsmålen har upptagits i en inom justitiedepartementet utarbetad promemoria om besittningsskydd för hyresgäst, dagtecknad den 28 november 1955 (SOU 1955: 46).

AVVECKLING AV HYRESREGLERINGEN

Regional avveckling

Hyresregleringskommitténs förslag

En något utförligare redogörelse för kommitténs förslag än den nedan intagna återfinnes i propositionen (s. 15—16).

Kommittén framhåller, att man med hänsyn till risken för avsevärda, knapphetsbetingade hyreshöjningar icke bör avveckla hyresregleringen i ett marknadsläge med påtaglig bostadsbrist. Däremot ger enligt kommitténs mening flera skäl vid handen, att man bör skrida till avveckling, innan balans uppnåtts mellan tillgång och efterfrågan.

Kommittén framhåller vidare, att förutsättningarna för en avveckling ej kan antagas komma att föreligga samtidigt i alla hyresreglerade orter. För den skull förordas, att man gör försök att i enstaka orter upphäva regle-

ringen (regional avveckling) något före den tidpunkt då balans kan väntas uppnådd mellan tillgång och efterfrågan. I vilket marknadsläge en sådan avveckling bör genomföras, finner kommittén icke möjligt att generellt ange. Det får ankomma på den beslutande myndigheten att efter noggrann analys av bostadssituationen i ifrågakommande orter och andra inverkan omständigheter taga ståndpunkt härtill. Avvecklingen bör genomföras genom särskilt beslut för varje ort. I den mån förutsättningar härför föreligger meddelas beslut för allt fler orter. Handhavandet av avvecklingen bör ankomma på Kungl. Maj:t.

Ehuru kommittén ej finner anledning antaga, att avvecklingen kommer att föranleda några mera avsevärda hyreshöjningar eller några omfattande uppsägningsaktioner, anser dock kommittén, att som en säkerhetsåtgärd bör finnas möjlighet att återinföra regleringen. Förekomsten av en sådan möjlighet torde också kunna verka återhållande på hyreshöjningarna och uppsägningarna under tiden närmast efter avvecklingen.

En reservant inom kommittén, herr Järtelius, framhåller att tillgängliga uppgifter icke ger vid handen att hyresmarknaden ens i småorterna så förbättrats, att riskerna för hyresstegringar och obilliga uppsägningar är eliminerade. Reservanten motsätter sig därför förslaget om regional avveckling i varje fall så länge regler om skydd mot obilliga uppsägningar icke införlivats med den allmänna hyreslagstiftningen.

Vid sidan av den regionala avvecklingen förordar kommittén en kategori mässig avveckling d. v. s. en avveckling av hyresregleringen beträffande vissa särskilda hyresobjekt i orter, där regleringen i övrigt behålles. För kommitténs förslag lämnas i det följande en närmare redogörelse härför (s. 8, 13, 15 och 18).

Remissyttranden

Över hyresregleringskommitténs betänkande har efter remiss yttranden avgivits av ett stort antal myndigheter och sammanslutningar (prop. s. 23 och 25 ff).

De av kommittén framförda förslagen att låta den totala avvecklingen av hyresregleringen ske regionalt har vunnit allmän anslutning bland remissmyndigheterna. I fråga om tidpunkten och förutsättningarna för en regional avveckling är meningarna dock delade.

Kommitténs förslag, att en avveckling bör kunna genomföras försöksvis i enstaka orter redan innan balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåtts under förutsättning, att det ej råder ett marknadsläge med påtaglig bostadsbrist har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av åtskilliga remissinstanser (prop. s. 26). I flera av yttrandena framhålles som önskvärt, att samtidigt som hyresregleringen avvecklas regler om besittningsskydd för hyresgäst införes i den allmänna hyreslagstiftningen, *Kommerskollegium* och *Tjänstemännens centralorganisation* anser att besittningsskyddsregler utgör en förutsättning härför.

Vissa remissmyndigheter anser att avvecklingen bör kunna ske tidigare än vad kommittén föreslagit. En del hörda organisationer framhåller bl. a. att avvecklingen bör ske efter en tidsbestämd plan, som bör utarbetas med utgångspunkt från att hela regleringssystemet skall ersättas av en fri hyresmarknad vid en given framtida tidpunkt. *Sveriges fastighetsägareförbund* åberopar här även fastighetsägarorganisationernas opinionsskapande verksamhet som ett korrektiv mot missbruk.

Å andra sidan anser åtskilliga remissmyndigheter att någon avveckling av hyresregleringen icke bör genomföras förrän full balans eller i det närmaste full balans råder på hyresmarknaden.

Statens hyresråd (majoriteten) menar att stor försiktighet bör iakttagas vid bedömande av huruvida sådan grad av balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåtts, att en avveckling kan äga rum.

Härtill kommer några remissinstanser som utöver balans på hyresmarknaden förutsätter regler om besittningsskydd.

En särskild ståndpunkt intar *bostadsstyrelsen*, som anser att regleringen icke bör avvecklas i en ort förrän en reserv av moderna hyreslägenheter har uppkommit samt att det för barnfamiljernas del är angeläget att uppsägningsskyddet består till dess knappheten på bostäder är hävd.

Departementschefen

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, anför bl. a. följande (prop. s. 38).

Lagstiftningen om hyresreglering tillkom och har upprätthållits för att mildra verkningarna av den brist på bostäder och andra lägenheter, som rått i vårt land alltsedan början av 1940-talet. Regleringen har alltså en klar kristidskaraktär. Det ligger i sakens natur att en sådan lagstiftning icke bör behållas i vidare omfattning eller under längre tid än som är nödvändigt. Någon meningsskiljaktighet torde icke heller råda om att hyresregleringen bör avvecklas så snart omständigheterna det medger.

När en avveckling skall göras, även om detta blott sker i begränsad utsträckning, måste vissa lagtekniska problem vara lösta. Hyresregleringen är nämligen så konstruerad, att den icke utan komplikationer kan 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 upphör. Det behövs därför övergångsbestämmelser, i första hand rörande hyras storlek och hyrestidens längd. Under hyresregleringens giltighetstid har vidare den uppfattningen vuxit sig stark i vida kretsar, att hyresgäst även under normala tider bör åtnjuta skydd mot obefogade uppsägningar från hyresvärdens sida. Som jag kommer att utveckla i det följande, bereder den allmänna hyreslagen icke hyresgästen ett tillfredsställande skydd i hans besittning till den förhyrda lägenheten. Hyresregleringen torde därför icke kunna avvecklas förrän en reform genomförts på denna punkt. I de nämnda frågorna föreligger nu utarbetade förslag.

Av läget på bostadsmarknaden i början av innevarande år synes framgå att bostadsbristen icke visat tendens att lätta. I flertalet större och medelstora orter föreligger alltjämt ett betydande underskott på bostadslägenheter. Å andra sidan vore det förhastat att draga den slutsatsen av materialet, att läget skulle omöjliggöra en avveckling även i begränsad utsträckning. Det är med hänsyn till vad som framkommit visserligen uppenbart, att hyresregleringen icke nu kan avvecklas i sin helhet. Men det bör vara möjligt att påbörja en successiv avveckling av regleringen redan under innevarande år.

Starka skäl talar för en regional avveckling. Redan nu torde det finnas orter, som omfattas av hyresregleringen men där denna bör kunna upphävas utan olägenhet. För framtiden har man också att räkna med att förutsättningarna för en avveckling kommer att inträda vid skilda tidpunkter i olika orter. Jag vill därför tillstyrka förslaget om regional avveckling.

Vad angår förutsättningarna för att beslut skall kunna meddelas om avveckling av hyresregleringen i viss ort eller del av ort, är det självfallet att lagstiftningen icke bör bringas att upphöra så länge i orten råder en påtaglig bostadsbrist. Å andra sidan skulle det föra för långt att kräva, att full balans inträtt mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden. Frågan om vid vilken tidpunkt en avveckling lämpligen kan genomföras torde få bedömas från fall till fall under beaktande av den sannolika framtida utvecklingen på bostadsmarknaden i orten. Det bör framhållas, att de regler, som i det följande kommer att förordas om besiktningsskydd för hyresgäst, bereder flertalet hyresgäster ett värn, som är i viss mån likvärdigt med uppsägningsskyddet enligt hyresregleringslagen. Å andra sidan har bestämmelserna icke till ändamål att reglera hyresnivån i orten. De kan alltså icke ersätta hyresregleringen i en påtaglig bristsituation. Med hänsyn härtill bör också, såsom hyresregleringskommittén förordat, hyresregleringen kunna återinföras, om det skulle visa sig att avvecklingen för med sig stora hyresstegringar.

Såsom kommittén föreslagit torde beslut om regional avveckling böra meddelas av Kungl. Maj:t. Att för beredning av ärendena inrätta en särskild nämnd synes icke erforderligt. Uppgiften torde i stället böra ankomma på hyresrådet. (Departementschefens förslag till lagändring återfinnes i 1 § första stycket hyresregleringslagen, prop. s. 3.)

Lagrådet

Lagrådet har i detta avsnitt av propositionen icke haft någon erinran.

Motioner

I motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.*, som väckts före propositionens avlämnande, anföres bl. a. att vissa av motionärerna framförda förslag om kategorimässig avveckling av

hyresregleringen bör kompletteras med en regional avveckling på de orter där förhållandena medger detta. Motionerna utmynnär i en hemstälkan

»dels att riksdagen måtte med gillighet från och med den 1 oktober 1956 avveckla hyresregleringen på sätt och i den omfattning i motionen föreslagits,

dels att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till de författningsändringar som föranledes av bifall till ovanstående förslag, samt

dels att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa att förslag om plan för en total avveckling av hyresregleringen framlägges för riksdagen senast under vårriksdagen 1957.»

I motionerna I: 585 och II: 769 av herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.* framhåller motionärerna, att avveckling av regleringen på en enskild ort, som kan framdrivas helt godtyckligt av en kommunal majoritet, torde medföra icke bara en avsevärd hyresstegring på ifrågavarande ort utan även spekulationsbetonade åtgärder från byggmästarhåll, som kunde använda den »fria» orten som operationsfält. Motionärerna hemställer därför bl. a. att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts förslag till ändring av 1 § hyresregleringslagen, enligt vilket Kungl. Maj:t skulle få möjlighet att förordna om regleringens hävande i viss ort.

Kategorimässig avveckling

STATSBELÅNADE HUS

Hyresregleringskommittén

Kommittén föreslår (prop. s. 16) att *lägenheter i statsbelånade hus* i viss utsträckning undantas från hyresregleringslagens bestämmelser om hyrans storlek men däremot ej från dess regler om uppsägningsskydd. Hyrorna i dessa hus är underkastade en särskild kontroll enligt de författningar, som reglerar den statliga långivningen. Enligt den nu gällande kungörelsen den 30 juni 1948 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus bestämmer det lånebeviljande organet (bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd) för varje fastighet ett sammanlagt högsta hyresbelopp, vilket icke får överskridas vid äventyr att lånet säges upp. I förekommande fall uppdelas det högsta tillåtna hyresbeloppet i en summa för bostadslägenheterna och en summa för affärs- och andra lokaler i huset.

Kommittén hävdar, att hyresregleringsmyndigheternas tillsyn utan nämnvärd olägenhet kan undvaras, när det finnes statlig kontroll över hyrorna via långivningen. Därest man undantar de statligt belånade husen från hyresregleringen, vinner man den fördelen, att hyresnämnderna och hyresrådet befrias från det huvudsakliga arbetet med prövning av hyra för nybyggda hus. Kommittén anför:

Även om lånemyndigheterna icke skulle ha möjligheter att ingripa beträffande fördelningen av lägenhetshyror, synes det ej vara anledning be-

fara, att fastighetsägarna skulle missbruka sina möjligheter att bestämma över fördelningen i sådan utsträckning att man med hänsyn därtill behöver avstå från här ifrågavarande avvecklingsmöjlighet.

Beträffande de hus, för vilka statliga lån beviljats jämlikt de författningar, som gällde före den 1 juli 1946, upphör kontrollen över hyrorna efter tio år. För de senare belånade husen uppgår däremot kontrolltiden till 40 år eller, i ett mindre antal fall, till 30 år. Med hänsyn till att sålunda de äldre husen blir fria från länemyndigheternas kontroll senast under loppet av år 1956, föreslår kommittén att från hyresregleringen skall undantas endast de hus, för vilka lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs lån för flerfamiljshus eller senare författningar i samma ämne.

Vidare är att märka, att fastighetsägaren kan frigöra sig från länemyndigheternas kontroll genom att inlösa lånen. Kommittén anser att hyresregleringslagen då åter bör träda i tillämpning.

Den av länemyndigheterna utövade kontrollen gäller endast fastighetsägaren-låntagaren. Kommittén finner därför erforderligt, att uthyrningar i andra hand fortfarande faller in under hyresregleringen.

Någon anledning att undantaga lägenheter i statsbelånade hus från reglerna om uppsägningsskydd finner kommittén icke föreligga.

Inom kommittén anmärker herr Järtelius, att förutsättningen för att hyresregleringslagen skall kunna hävas i dessa fall är att den lånegivande myndigheten har eller får befogenhet att ingripa i fråga om det sammanlagda hyresbeloppets fördelning på de särskilda lägenheterna samt att myndigheten utövar en effektiv övervakning av att maximihyrorna icke överskrides.

Remissyttranden

Kommitténs förslag att upphäva regleringen av hyror beträffande vissa statsbelånade hus har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av ett flertal myndigheter och sammanslutningar (prop. s. 29).

Ett stort antal remissmyndigheter tillstyrker förslaget allenast under förutsättning, att de långivande myndigheterna eller annan myndighet får befogenhet att kontrollera fastighetsägarens fördelning av totalhyran på de olika lägenheterna. Yttranden i sådan riktning har avgivits av bl. a. *statens hyresråd* (majoriteten), *socialstyrelsen*, *bostadsstyrelsen*, *Svenska stadsförbundet* och *Landsorganisationen*.

Statens hyresråd framhåller att hyresvärden eljest kan ordna det så att han bor hyresfritt själv och därjämte gynnar vissa hyresgäster på de andras bekostnad.

Flertalet av de nu angivna remissmyndigheterna föreslår att det skall ankomma på bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd att uppdelat hyresbeloppet på de olika lägenheterna.

Bostadsstyrelsen hävdar dock att ett överflyttande av fördelningsuppgiften på dessa organ icke skulle medföra någon administrativ förenkling, eftersom de nya arbetsuppgifterna i viss mån skulle bli helt väsensskilda från dem som nu åvilar bostadsmyndigheterna. Dessutom saknade dessa lämplig organisation för ärendenas handläggning. För detta vore hyresnämnderna mera lämpade, särskilt som reglerna om uppsägningskydd, vilka tillämpades av hyresnämnderna, skulle behållas för ifrågavarande huskategori.

Kommitténs förslag i denna del avstyrkes av ett antal remissinstanser, som i allmänhet grundar sitt ställningstagande på att en avveckling av hyresregleringen icke kan genomföras med mindre man uppdrar åt bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd att bestämma hyran för varje särskild lägenhet samt att en sådan åtgärd icke kommer att medföra någon administrativ förenkling.

Departementschefen (vid lagrådsremissen, prop. s. 41)

Vad angår tanken att avveckla hyresregleringen i fråga om lägenheter i statsbelånade hyreshus, har kommitténs förslag härom i princip tillstyrkts av det stora flertalet remissmyndigheter. Även jag finner det möjligt och lämpligt att nu genomföra en avveckling på denna punkt. Såsom kommittén framhållit är hyrorna i dessa hus föremål för en i viss mån dubbel kontroll. I samband med att lånet beviljas, bestämmer bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd det högsta hyresbelopp som sammanlagt får uttagas för lägenheterna i huset. I förekommande fall uppdelas summan på ett belopp för bostäderna och ett för övriga lokaler i huset. Uttages högre hyra än som medgivits, kan lånet sägas upp till betalning. Vid sidan härav fastställer hyresnämnd grundhyra för varje enskild lägenhet i huset.

Det nu skildrade systemet synes onödigt komplicerat. Det bör kunna räcka med den hyreskontroll, som utövas av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd. En förutsättning härför är dock, såsom flera remissmyndigheter också framhållit, att det lånebeviljande organet bestämmer icke blott den totala hyressumman utan även hyran för varje lägenhet. Detta bör kunna ske på ett enkelt sätt, som icke medför någon större belastning för det beslutande organet. Jag vill förorda, att det skall ankomma på fastighetens ägare att, sedan det totala hyresbeloppet fastställts, inkomma med förslag om hur beloppet skall fördelas på de olika lägenheterna. Förslaget bör hos det kommunala förmedlingsorganet för låneärenden hållas tillgängligt för hyresgäster eller hyressökande i fastigheten så att dessa får tillfälle att framställa sina erinringar. Förmedlingsorganet bör därefter översända förslaget med eget yttrande till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd, som meddelar beslut. Härvid bör fastighetsägarens förslag icke frångås, om det ej är uppenbart att fördelningen skulle leda till obilliga konsekvenser såsom t. ex. om fastighetsägaren velat gynna sig själv eller viss hyresgäst på de övrigas bekostnad. Den nu förordade ordningen för hyrans uppdelning på lägenheterna torde kunna genomföras i administrativ väg.

Mot det föreslagna systemet kan möjligen erinras, att enligt vad chefen för socialdepartementet uttalat i årets statsverksproposition (jfr bilaga 26 s. 12) de lånebeviljande organen förutsättes icke skola utöva kontroll över hyrorna för affärslokaler i hus som framdeles byggs. Om detta förslag ävensom vad jag här förordat vinner riksdagens bifall skulle följaktligen hyrorna för affärslokaler i nytillkommande statsbelånade hus icke bli underkastade någon form av kontroll. Emellertid bör här observeras, att på grund av byggnadskostnadernas storlek de hyror, som medgives för affärslokaler i nybyggda hus, redan nu uppgår till så höga belopp, att det i praktiken ofta torde vara svårt att utfå den legala hyran. Vid sådant förhållande torde det vara utan nämnvärd praktisk betydelse om hyreskontrollen helt häves för dessa lokaler.

I vad angår hus, för vilka lån redan slutligt beviljats och grundhyra fastställts, skulle ett upphävande av hyresregleringen icke medföra några jämförliga fördelar. Att omedelbart överföra kontrollen av hyrorna i dessa hus till bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd skulle däremot draga med sig vissa praktiska olägenheter. Jag vill för den skull förorda, att tills vidare endast lägenheter i sådana statsbelånade hus, för vilka lån slutligt beviljats efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande, undantas från hyresregleringen.

Såsom anmärkts av bostadsstyrelsen och statens hyresråd bör avvecklingen omfatta icke blott hus, som uppförts med stöd av tertiärlån, utan även hus, för vilka utgått egnahemslån. Regeln synes enklast kunna uttryckas så, att hyresregleringen icke skall gälla upplåtelse av lägenhet i hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra. Undantaget torde vidare, såsom kommittén förordat, böra omfatta endast upplåtelse i första hand samt upphöra att vara tillämpligt, om lånet uppsäges till betalning.

Kommittén har förordat, att avvecklingen i vad avser de statsbelånade husen skall omfatta allenast reglerna om hyrans storlek. Övriga bestämmelser i hyresregleringslagen, såsom stadgandena om uppsägningsskydd, skulle alltså kvarstå. Jag tillstyrker förslaget.

Lagrådet (prop. s. 103)

Genomföres det remitterade förslaget skulle alltså mellan affärslokaler i statsbelånade nya hus och dylika lokaler i andra nya hus uppkomma den olikheten, att hyrorna för de förra bli helt fria medan de senare allttjämt skola vara underkastade hyreskontroll. Att göra en sådan åtskillnad synes principiellt stötande och bör därför undvikas. Då den i remissprotokollet anförda synpunkten torde äga giltighet även beträffande affärslokaler i nya hus som icke äro statsbelånade, erbjuder sig möjligheten att undantaga jämväl dessa från hyreskontrollen. I samband med behandlingen av kommitténs förslag om kategorimässiga undantag från lagens tillämpning har

emellertid departementschefen uttalat att i fråga om affärslokaler och andra dylika lägenheter det vore uppenbart, att en avveckling i enlighet med kommitténs förslag i dagens läge skulle komma att medföra olägenheter, som icke helt skulle kunna motverkas genom reglerna om besittningsskydd. Med hänsyn härtill anser sig lagrådet icke böra hemställa om den utvidgning av undantaget från hyresregleringen som ovan antytts. I stället förordas sådan jämkning av förslaget beträffande de statsbelånade husen, att bestämmelsen blott får avseende å lägenheter, för vilka låneorganen angivit den hyra som må uttagas.

Departementschefen (prop. s. 120)

Skäl kan onekligen anföras för att i förevarande hänseende likställa affärslokaler i samtliga nytillkommande hus. Att härvid välja den av lagrådet förordade utvägen att behålla hyresregleringen för lokaler i statsbelånade hus synes emellertid icke praktiskt. Med en sådan ordning skulle man icke vinna samma lättnad i hyresnämndernas och hyresrådets arbetsböda som enligt det remitterade förslaget. Det är nämligen att märka att de hyresreglerande myndigheterna knappast kan se frågan om hyra för affärslokaler isolerad utan måste bilda sig en uppfattning om anskaffningskostnaden för huset i dess helhet.

Å andra sidan är jag icke beredd att nu förorda att hyresregleringen slopas även för affärslokaler i nytillkommande icke statsbelånade hus. Man måste bl. a. beakta att vissa komplikationer kan tänkas uppkomma om hyresnämnd skall ha att på grundval av en beräkning av anskaffningskostnaden för huset fastställa grundhyra för allenast en del av lägenheterna däri. Frågan kräver därför ytterligare överbäganden och torde få upptagas framdeles. I avbidan härpå synes den lösningen ligga närmast till hands att — därest hyresregleringen, såsom jag vill förorda, slopas beträffande affärslokaler i nytillkommande statsbelånade hus — låneorganen, om riksdagen icke har något att erinra häremot, tills vidare skall äga fastställa maximihyror för dessa lokaler enligt samma regler som för bostäderna.

(Departementschefens lagändringsförslag återfinnes i 26 § andra stycket hyresregleringslagen.)

Motioner

I motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.* yrkas att undantag från hyresregleringen skall göras fr. o. m. den 1 oktober 1956 för bl. a. alla bostadslägenheter i statligt belånade flerfamiljshus. Därjämte hemställas att den fördelning på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet, som nu verkställas av hyresnämnd, skall överlätas på fastighetsägaren.

Herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.* yrkar i motionerna I: 585 och II: 769, att ändringsförslaget till 26 § hyresregleringslagen måtte avslås.

NYTILLKOMMANDE FRIA HUS

Hysesregleringskommittén

Kommittén föreslår (prop. s. 18) vidare, att man från hyresregleringen undantar *lägenheter i nytillkommande s. k. fria hus*, d. v. s. hyreshus som färdigställt efter lagändringens ikraftträdande och som finansierats utan statliga lån. Dessa lägenheter skulle helt undantas från hyresregleringslagen, alltså även från reglerna om uppsägningssskydd. Kommittén anser nämligen, att förutsättningar saknas att i dessa fall bevara uppsägningssskyddet. Kommittén anför:

Det har sedan länge varit endast en mycket obetydlig del av det genom nyproduktion åstadkomna tillskottet av bostadslägenheter som finansierats utan statligt lånestöd, och denna utveckling måste uppenbarligen bli starkt accentuerad under nuvarande läge på kreditmarknaden.

Då nyproduktionen enligt kommitténs i andra sammanhang framförda förslag blir till helt övervägande del undantagen från hyresregleringen, ter det sig naturligt att ifrågasätta, om icke bostadslägenheterna i nytillkommande fria hus kunde få följa samma regler; — — —

Det är vanskligt att göra något bestämt uttalande om resultatet av en oreglerad hyressättning i nu förevarande bestånd. Då finansieringen av dessa hus måste ske utan att den räntelindring får tillgodonjutas som statsbelåningen medför, blir dock den efter nybyggnadskostnaderna avpassade hyresnivån såpass hög, att genom en hyreshöjning därutöver uthyrningen av lägenheterna kan riskeras. — — —

Då frågan om hyreskontroll för de nytillkommande fria bostadshusen är utan reell betydelse för hyresregleringen i stort, kan det vara anledning att tillvarata den möjlighet till ökat experimentbyggande som möjligen här kan föreligga.

Mot kommitténs förslag under denna punkt reserverar sig ledamöterna herr Järtelius och fru Elsa Johansson. Herr Järtelius framhåller, att den nuvarande kreditåtstramningen icke med säkerhet kan förutsättas bli bestående lika länge som bostadsbristen. Man måste också räkna med möjligheten att den fria hyressättningen lockar fram betydligt mer kapital än som för närvarande investeras i icke statsbelånade fastigheter. Särskilt i de största städerna skulle utan tvivel lägenheter kunna uthyras mot hyror, som ligger väsentligt högre än vad byggnadskostnaderna ger anledning till. Kommitténs förslag skulle också säkerligen föra med sig en snedvridning av produktionen i riktning mot ökat antal smålägenheter. — Liknande synpunkter framföres av fru Johansson.

Remissyttranden (prop. s. 31)

Tanken att avveckla hyresregleringen helt beträffande s. k. fria hus har godtagits av åtskilliga remissorgan, vilka anfört i huvudsak samma skäl som kommittén.

Förslaget avstyrkes av ett stort antal remissmyndigheter, bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge, statens hyresråd* (majoriteten), *socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, femton hyresnämnder, Svenska stadsförbundet, Landsorganisationen, Tjänstemännens centralorganisation* och *Statstjänstemännens riksförbund*.

Ur dessa yttranden må här återgivas följande.

Statens hyresråd (majoriteten) uttalar, att man måste räkna med att, om kommitténs förslag genomföres, hyrorna i dessa hus kommer upp i en väsentligt högre nivå än den som skulle uppkomma, därest regleringen avvecklas i sin helhet i orten, samt att detta skulle medföra sociala olägenheter för hyresgästerna.

Bostadsstyrelsen tillbakavisar kommitténs uppfattning, att de s. k. fria husen icke kommer att utgöra någon större andel av nyproduktionen. Styrelsen framhåller, att denna andel år 1954 visserligen endast uppgick till 5 procent men att en lättnad i kreditmarknadsläget och en fortsatt minskning av statens generella subvention torde medföra, att andelen kommer att öka, om de fria husen undantages från hyresregleringen. Enligt styrelsens mening har kommittén vidare undervärderat riskerna för att hyresnivån kommer att bli hög i de fria husen.

Departementschefen (prop. s. 41)

Jag delar remissmyndigheternas tvekan inför lämpligheten att nu genomföra en så omfattande avveckling som kommittén föreslagit. I många orter är läget på bostadsmarknaden ännu sådant att den största varsamhet måste iakttagas när det gäller att lätta på regleringen. Att släppa hyrorna fria för bostäder i nytillkommande icke statsbelånade hus kan komma att medföra kraftiga hyresstegringar och andra missförhållanden.

Motioner

I motionen II: 773 av herr *Carlsson* i Stockholm *m. fl.* yrkas bl. a. att från hyresregleringen skall fritagas fastigheter som färdigställes efter den 1 oktober 1956 och som helt finansieras utan statliga lån.

I motiveringen till motionen anföres bl. a.:

Det finns anledning anta att en stor del av de icke statsbelånade nybyggnader som genom den föreslagna åtgärden skulle komma till stånd skulle uppföras i städernas centralare delar, varigenom kommunerna skulle få en värdefull hjälp vid genomförandet och ekonomiserandet av den på många håll önskvärda och aktuella saneringsverksamheten. — — — Man måste emellertid realistiskt räkna med att det inom den frivivna sektorn till en början sker en anpassning uppåt av hyresnivån. Men med hänsyn till att det bland de bostadssökande alltid torde finnas sådana med tillräcklig betalningsförmåga för att efterfråga dessa i förstone sannolikt ganska fåtaliga lägenheter skulle möjligheterna till uthyrning dock vara tillfredsställande.

Därigenom skulle samtidigt av dessa innehavda lägenheter ställas till bostadsmarknadens förfogande.

Motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.* innehåller bl. a. ett yrkande att bostadslägenheter i nytillkommande privatfinansierade hus fr. o. m. den 1 oktober 1956 bör undantagas från hyresregleringen.

LÄGENHETER FÖR ANNAT ÄNDAMÅL ÄN BOSTAD

Hyresregleringskommittén (prop. s. 19)

Lägenheter, som är eller blir upplåtna för annat ändamål än bostad, föreslås vidare skola helt undantas från hyresregleringen. Kommittén framhåller till en början, att det finnes skäl av social art, som talar emot att nu häva hyresregleringen beträffande dessa lägenheter. Rätt till fri hyresättning skulle säkerligen leda till hyreshöjningar, i varje fall för lokaler med mera centralt läge. Många hantverkare och andra mindre företagare skulle nödgas upphöra med sin verksamhet eller också söka sig till mindre välbelägna och därför billigare lokaler.

Den sociala aspekten bör enligt kommitténs mening dock icke vara ensam avgörande. Flera skäl talar för en avveckling. Kommittén anför:

Det torde icke kunna bestridas, att hyresstoppet och uppsägningskyddet berett innehavarna av de bästa lokalerna av rörelsen oberoende vinster. Över huvud bör det förhållandet icke bortskymmas, att en långvarig hyresreglering i fråga om de för affärslivets behov disponerade hyresobjekten leder till kapitalöverflyttningar och inkomstförskjutningar som icke äro affärsmässigt betingade. Alltför många tillfälliga omständigheter äro härvid avgörande för att dessa förskjutningar skola kunna anses ur allmän synpunkt önskvärda.

På bostadsmarknaden räknar man ju med att genom ökad byggnadsverksamhet så småningom få balans mellan tillgång och efterfrågan. För affärslokalernas del äro emellertid problemen icke likartade. Efterfrågan på lokaler med goda affärslägen kommer alltid att överstiga tillgången. Man kan icke hoppas att genom ökad byggnadsverksamhet åstadkomma balans på marknaden såvitt angår dylika lokaler. Det finns därför ingen anledning vänta sig att ett upphävande av regleringen skulle i någon väsentlig mån medföra mindre störningar om avvecklingen i tiden förbundes med avvecklingen i övrigt av hyresregleringen.

Vad särskilt angår förut berörda hantverkare och andra mindre företagare är det vanligt att de disponera lokaler i en centralt belägen äldre stadsbebyggelse, där de bygga sin existens på det goda läget i kombination med den billiga hyran. Denna torde blott kunna förekomma i fastigheter som äro eller snart bli saneringsmogna. Dessa företagares lokalbehov bör icke få hindra saneringsprojektens genomförande, och de bli knappast hjälpta med att erhålla lokaler i samhällenas yttre områden.

Kommittén, som finner risken för inflationsverkningar vara föga påtaglig om affärshyrorna släpps fria, diskuterar även frågan, om icke nyproduktionen kan komma att till men för bostadsförsörjningen inriktas på

affärslokaler, om dessa undantas från regleringen. Härvid framhålles, att utvecklingen kan kontrolleras genom den statliga långivningen och genom de bestämmelser, som meddelas vid fastställande av stadsplan. Gentemot invändningen, att fastighetsägarna kan frestas att på affärslokalerna övervältra den ökning i förvaltningskostnaderna, för vilken de anser sig icke ha fått kompensation genom medgiven hyreshöjning för bostadslägenheterna, framhåller kommittén, att hyresnivån för lokalerna i huvudsak torde komma att bestämmas av tillgång och efterfrågan.

Vid ett övervägande av dessa synpunkter finner kommittén, att de starkaste skälen talar för att hyresregleringen bör generellt upphävas beträffande alla lägenheter, vilka är uthyrda för annat ändamål än bostad.

Även på denna punkt har kommitténs förslag föranlett reservationer av herr Järtelius och fru Elsa Johansson. Herr Järtelius framhåller, att ett upphävande av hyresregleringen för affärslokaler skulle komma att leda till talrika uppsägningar grundade på personliga motsättningar mellan hyresvärd och hyresgäst. Man får vidare räkna med kraftiga hyreshöjningar; om man undantar allenast en del av lägenhetsbeståndet från regleringen, kommer nämligen denna del att utsättas för ett mycket starkt tryck. Hyreshöjningarna måste komma att orsaka svårigheter för många mindre affärsidkare. Starka sociala skäl talar därför för att hyresregleringen för affärslägenheter bibehålles. Reservanten bestrider riktigheten av kommitténs uppfattning att hyresregleringen skulle hindra saneringsverksamheten. Ett upphävande av hyreskontrollen för affärslägenheterna skulle däremot dra med sig en avsevärd stegring av fastighetsvärdena, vilket i sin tur måste komma att verka hämmande och fördyrande på saneringsprojektet. Gentemot majoritetens uttalande, att svårigheterna för lokal innehavarna icke blir mindre, om utvecklingen uppskjutes till dess att hyresregleringen kan hävas även i övrigt, gennämmer herr Järtelius, att ett allenast förbättrat läge på hyresmarknaden måste förmodas komma att innebära, att det inom något mindre centralt belägna stadsdelar kan uppbringas ersättningslokaler för de affärsidkare, som måste fråntråda sina lokaler i centrum. — Även fru Johansson finner, att affärslokalerna icke för närvarande kan undantas från hyresregleringen.

Remissyttrandet (prop. s. 33)

Förslaget att upphäva hyresregleringen för affärslokaler och andra lägenheter, som är eller blir upplåtna för annat ändamål än bostad, tillstyrkes av åtskilliga remissorgan, däribland *kommerskollegium, statens priskontrollnämnd* (majoriteten), *överståthållarämbetet* och *två länsstyrelser, sex hyresnämnder, Sveriges grossistförbund, Sveriges industriförbund, samtliga handelskamrar* och *Kooperativa förbundet*. Remissmyndigheterna framhåller härvid bl. a. att hyresregleringen i fråga om affärslokaler medfört en otillfredsställande bundenhet, som för-

hindrar rationalisering av affärsdriften och förorsakar en oekonomisk splittning av verksamheten i skilda lokaler och orter.

Sveriges fastighetsägareförbund tillägger, att den opinionsbildande verksamhet, som kan påräknas från fastighetsägarna och deras organisationer, kommer att verka tillbakahållande på såväl uppsägningarna som hyreshöjningarna.

Några av remissmyndigheterna förutsätter vid sitt ställningstagande att lokal innehavarna tillförsäkras besittningsskydd.

Ett antal remissmyndigheter — *Svea hovrätt, statens hyresråd* (majoriteten), *bostadsstyrelsen, fyra hyresnämnder* och *Sveriges advokatsamfund* — motsätter sig att regleringen helt avvecklas för lokalernas del men förordar att regleringen lättas genom att lokalerna överföres till den lindrigare formen av hyresreglering enligt 6 § hyresregleringslagen.

Bostadsstyrelsen uttalar, att vissa skäl kan anföras för en avveckling, att å andra sidan en sådan sannolikt leder till orimliga hyresstegringar, som via förhöjda markvärden försvårar en rationell förnyelse av gammal centrumbebyggelse samt att man ej heller kan bortse från de sociala konsekvenserna. Styrelsen anser dock att en viss anpassning av lokalhyrorna uppåt är motiverad.

Ett stort antal remissmyndigheter avstyrker helt kommitténs förslag i denna del, bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge, tre länsstyrelser, femton hyresnämnder, Svenska stadsförbundet, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation, Landsorganisationen, Tjänstemännens centralorganisation, Sveriges akademikers centralorganisation* och *Statstjänstemännens riksförbund*.

Departementschefen (prop. s. 41)

Vad angår affärslokaler och andra dylika lägenheter är det uppenbart att en avveckling i enlighet med kommitténs förslag i dagens läge skulle komma att medföra olägenheter, som icke helt skulle kunna motverkas genom reglerna om besittningsskydd. De närmast berörda hyresgästernas organisationer — *Sveriges köpmannaförbund, Sveriges hantverks- och småindustriorganisation* m. fl. — har också motsatt sig en avveckling på denna punkt.

Motion

I motionen II: 767 av herr *Engkvist* m. fl. hemställes,

»att riksdagen måtte antaga följande tillägg till 7 § i hyresregleringslagen:

Förening som har till uppgift att bereda befolkningen eller en väsentlig del därav å en ort lokaler för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt, är dock berättigad

att efter uppsägning tillträda lokal, som är uthyrd av föreningen, under förutsättning att avsikten med uppsägningen är att föreningen bättre skall kunna fylla sitt samhällseliga syfte.»

Motiveringen innehåller sammanfattningsvis bl. a. följande.

F. n. utgår i regel ett visst statligt och kommunalt stöd för hållande av samlingslokaler för ideella ändamål. Det är emellertid trots detta praktiskt taget omöjligt att driva en samlingslokal endast med de hyror, som för- eningslivet på en ort kan betala. Om ifrågavarande samlingslokaler i fort- sättningen skall kunna drivas i för eningsregi, erfordras ekonomiseringsmög- ligheter av annan art än tillfällig uthyrning. På många håll har föreningar, som äger dylika samlingslokaler, hyrt ut dessa till privata biografägare. Ge- nom hyresregleringslagen har lokalernas ägare dock icke kunnat tillgodo- göra sig vinsten av dessa nöjeställningar. Det synes rimligt att in- komsten av nöjesanordningar i dessa samlingslokaler kan tillförsäkras lo- kalägarna. De sociala skäl, som åberopas till förmån för bibehållande av hyresregleringen beträffande affärs- och hantverkslokaler, synes sakna be- tydelse med avseende på den kommersiella nöjesverksamhet, som f. n. be- drives i samlingslokalerna av privata företagare. I detta fall måste sam- hallets intresse av goda samlingslokaler äga företräde före en biograf- ägares privatekonomiska intressen.

Motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.* innehåller bl. a. ett yrkande, att lägenheter uthyrda för annat ändamål än bostad (kommersiella lokaler etc.) fr. o. m. den 1 oktober 1956 bör un- dantagas från hyresregleringen, ehuru därvid uppsägningsskyddet bör bibe- hållas under ytterligare tre år.

MÖBLERADE ENKELRUM

Hyresregleringskommittén (prop. s. 20)

Den kategorimässiga avvecklingen föreslås slutligen omfatta även *vissa möblerade lägenheter*. Kommittén åsyftar härvid främst möblerade enkel- rum. I betänkandet anföres:

Det torde vara klart, att hyresregleringen medfört en minskad benägen- het att hyra ut möblerade rum dels på grund av risken för uthyraren att ej kunna bli av med en olämplig hyresgäst, dels såsom en följd av den re- lativa hyressänkningen. — — — En förbättring av uthyrningsviljan i före- varande hänseende synes vara önskvärd under alla förhållanden. Om ut- budet av möblerade rum ökades, skulle enpersonshushållens konkurrens om de minsta bostadslägenheterna uppenbarligen minska.

Givetvis föreligger viss risk för att en avveckling av regleringen beträff- ande möblerade rum i en bristsituation kan verka hårt mot de ensamstå- ende. Å andra sidan är det icke uteslutet, att upphävande av hyreskontroll- en och än mera uppsägningsskyddet kan föranleda ökat utbud av dessa hyresobjekt. Härigenom skulle olägenheterna av regleringens upphävande mildras.

Kontrollen över nu ifrågavarande hyresförhållanden torde numera fungera på sådant sätt, att uthyrarna i regel få ut en hyra, som de finna tillräcklig. Det torde för närvarande vara så, att frågan om skäligheten av hyran för ett möblerat rum i flertalet fall drages under hyresnämnds prövning endast om hyresgästen blir uppsagd. Med hänsyn härtill kan ifrågasättas, om hyreskontrollen över de möblerade rummen numera har lika stor betydelse som tidigare.

Kommittén finner med hänsyn till det anförda övervägande skäl tala för att regleringen avvecklas beträffande möblerade lägenheter. Med hänsyn till de möjligheter att kringgå lagen, som eljest skulle uppkomma, förordar dock kommittén att man inskränker sig till att undantaga möblerade enkelrum. Till dessa bör räknas även lägenheter, som omfattar, förutom ett rum, t. ex. toalettrum eller del i kök.

Herr Järtelius framhåller i avgiven reservation, att man icke i nuvarande läge bör beröva dessa hyresgäster det skydd, som hyresregleringslagen bereder dem. Det finnes, framhåller herr Järtelius, så mycket mindre anledning att göra detta som man i tillämpningen övergått till en mera liberal behandling av dessa fall än tidigare.

Remissyttranden (prop. s. 35)

Den föreslagna avvecklingen av hyresregleringen beträffande möblerade rum har tillstyrkts av ett stort antal remissorgan, däribland två hovrätter, statens hyresråd (majoriteten), socialstyrelsen, överståthållarämbetet och tre länsstyrelser, femton hyresnämnder, Hyresgästernas spar-kasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. och Sveriges advokatsamfund. Länsstyrelsen i Malmöhus län ifrågasätter dock, om icke regleringen alltjämt bör gälla i vissa orter, exempelvis i universitetsstäderna.

Förslaget har avstyrkts av bl. a. en hovrätt, bostadsstyrelsen, statens pris-kontrollnämnd, en länsstyrelse, nio hyresnämnder, Svenska stadsförbundet, Hyresgästernas riksförbund, Landsorganisationen och Tjänstemännens centralorganisation.

Landsorganisationen påpekar, att hyresnämnderna i vad gäller uppsägningsskyddet tillämpar en för hyresvärden liberal praxis, som icke torde hämma uthyrningsviljan. Organisationen ifrågasätter, om icke en avveckling i vissa fall kan medföra ett minskat utbud, och anför som exempel härpå, att genom hyreshöjningen hyresinkomsten av ett mindre antal uthyrda rum blir tillräcklig för uthyraren och att denne då föredrar att behålla flera rum för egen räkning. Vidare uttalar landsorganisationen att, även om det är riktigt att hyreskontrollen nu är av begränsad omfattning med hänsyn till att hyresnämnderna endast sällan får tillfälle att bedöma hyrornas skälighet, man dock bör räkna med att hyreskontrollen haft en viss allmänt återhållande effekt på hyressättningen, och att en avveckling därför skulle medföra hyreshöjningar. Liknande synpunkter framföres från flera andra håll.

Departementschefen (prop. s. 41)

Vad slutligen beträffar de möblerade enkelrummen är att märka, att reglerna om besittningsskydd, som bör utformas för mera normala förhållanden, icke lämpligen kan göras tillämpliga på dessa lägenheter. En avveckling av hyresregleringen skulle därför här ställa stora grupper av hyresgäster, ofta personer med små inkomster, utan varje skydd mot hyreshöjningar och obefogade uppsägningar. I nuvarande läge på hyresmarknaden kan jag alltså icke tillstyrka, att hyresregleringen generellt upphäves för de tre nu nämnda slagen av lägenheter.

Motioner

I motionen II: 773 av herr *Carlsson* i Stockholm *m. fl.* hemställs, att från hyresreglering bl. a. skall fritagas möblerade enkelrum.

Motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.* innehåller ett yrkande, att möblerade rum (uthyrningsrum) fr. o. m. den 1 oktober 1956 bör avvecklas från hyresregleringen.

ÖVRIGA LOKALER

I motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.* hemställs, att de *mindre bostadshusen* (en- och tvåfamiljshusen) skall undantagas från hyresregleringen fr. o. m. den 1 oktober 1956.

Som motivering härför anföres:

Någon anledning att göra någon åtskillnad mellan denna kategori och flerfamiljshusen föreligger icke, då exempelvis statsbelånade tvåfamiljshus i fråga om hyreskontrollen är underkastade samma bestämmelser som de statsbelånade flerfamiljshusen. Det personliga förhållande som ofta råder mellan hyresvärd och hyresgäst i tvåfamiljshus, där ägaren bebor den ena lägenheten, gör det än angelägnare att avskaffa regleringen i dessa huskategorier. Ett ytterligare skäl för att dessa fastigheter ej skall omfattas av hyresregleringen utgör även den nya formen för beskattning av villafastigheter, vilken kan innebära att villaägaren får skatta för ett högre bostadsvärde för den våning han själv bebor än som motsvarar det belopp han erhåller i hyra av sin hyresgäst, vilken bebor en likvärdig våning i samma hus. Denna orättvisa kan korrigeras genom ett borttagande av hyresregleringen för dessa fastigheter.

Hyresregleringskommittén, som stannat för att icke föreslå att dylika lägenheter skulle fritagas från hyresregleringen, har i betänkandet (IV s. 15—17) anfört i huvudsak följande.

På många mindre orter är hyreslägenheterna i tvåfamiljshus, där den ena lägenheten disponeras av ägaren, helt dominerande på hyresmarknaden. Även i större orter finnes ofta ett ansenligt bestånd tvåfamiljshus. Om denna huskategori ställdes utanför hyresregleringslagen, skulle detta innebära

ett väsentligt steg mot en fri hyresmarknad. Någon annan omständighet ägnad att i sådant fall hindra knapphetsbetingade prisstegringar kan icke framdragas än att det mera personligt färgade förhållande, som råder mellan hyresvärd och hyresgäst i ett tvåfamiljshus, skulle avhålla den förre från att vid en fri hyresmarknad uttaga de hyror, som marknadsläget skulle medge. Enligt kommitténs uppfattning skulle dock denna faktor icke få sådan betydelse att den på något avgörande sätt skulle påverka prisbildningen. Även hyresgäster i tvåfamiljshus behöver uppsägningsskydd. Något större bostadstillskott skulle troligen icke tillföras marknaden genom att hyresregleringen avskaffades i fråga om tvåfamiljshusen. — De fall då bruttohyran för den uthyrda delen är så låg, att den efter avdrag för omkostnader exklusive ränta, som belöper på denna del, icke skulle uppgå till 3 procent av det på den uthyrda delen belöpande taxeringsvärdet, torde höra till undantagen och knappast motivera ett slopande av hyresregleringen. — Frågan om en avveckling av hyresregleringen för enfamiljshus är av underordnad betydelse. Det synes naturligtast att låta uthyrning av lägenheter i en- och tvåfamiljshus följa samma rättsregler.

I samma motioner yrkas även fr. o. m. den 1 oktober 1956 undantag för lägenheter som innehaves med bostadsrätt. Som skäl här för anföres att någon principiell skillnad mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försäljning av t. ex. en villafastighet icke föreligger.

Liknande synpunkter anföres i motionerna I: 584 av herr *Magnusson* och II: 770 av fröken *Wetterström*, i vilka det bl. a. heter, att de invändningar som framförts mot en kategorimässig avveckling av regleringen — hyresstegringar och obefogade uppsägningar — icke kan riktas mot ett upphävande av bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt. Motionerna utmynnar i en hemställan,

>att riksdagen vid behandlingen av proposition nr 168 måtte 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 4 mars 1955 (nr 88) gäller t. o. m. den 30 september 1956, skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1957.

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 § i tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Denna lag — — — Svensk författningssamling.

Bestämmelserna i 4, 11 och 12 §§ skola ej gälla, om avtal träffats eller anvisning å lägenhet skett före lagens ikraftträdande i orten.

Lagen äger — — — 30 september 1943.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.»

I förevarande sammanhang bör nämnas att *hyresregleringskommittén* med anledning av motioner vid tidigare riksdagar i samma syfte (I: 414 och II: 531 år 1954 samt I: 390 och II: 484 år 1955) i sitt betänkande (IV s. 95—97) — utan att närmare ingå på frågan om det finns anledning att bibehålla de hyresreglerande myndigheternas kontroll över bostadsrättsöverlåtelserna — övervägt en ändring av 6 § bostadsrättskontrollagen för att få en enklare och säkrare metod att beräkna bostadsrättens värde.

I motionerna I: 458 av herr *Ewerlöf m. fl.* och II: 596 av herr *Hjalmarson m. fl.* yrkas därjämte, att det fr. o. m. den 1 oktober 1956 bör överlämnas till kommunerna att fastställa hyran i alla de av dem ägda fastigheterna.

Hyresregleringskommittén har övervägt samma fråga och icke funnit det tilltalande, att skilda företagsformer behandlas olika (IV s. 15).

Övergångsproblem vid avveckling av hyresregleringen

I fråga om lämplig tid för avvecklingens ikraftträdande framhåller *hyresregleringskommittén* (prop. s. 22), att en avveckling vid annan tidpunkt än den, som sammanfaller med utgången av hyresregleringens förlängning, i vissa fall skulle kunna vålla svårigheter.

Departementschefen (prop. s. 43) invänder härutinnan, att det kan vara förenat med vissa fördelar att välja en annan tidpunkt än den 1 oktober.

Bland annat torde avvecklingen komma att försiggå under lugnare förhållanden, om den icke anknytes till en tidpunkt, då ett stort antal hyresavtal löper ut.

HYRESVILLKOR

Villkorens innehåll

Hyresregleringskommittén (prop. s. 22) anförde beträffande frågan vilken hyra som skall utgå och vilka hyresvillkor i övrigt som skall tillämpas under tiden från avvecklingsdagen fram till den tidpunkt, då nytt avtal blir gällande, bl. a. följande.

Frågan om hyresavtalets innehåll under övergångstiden bör enligt kommitténs mening lösas från rent praktiska utgångspunkter och på sådant sätt, att så få anledningar till tveksamhet och tvister uppkommer som möjligt. Kommittén förordar, att under nämnda tid skall utgå samma hyra och gälla samma villkor i övrigt, som var tillämpliga vid tiden för avvecklingen. Härigenom kommer visserligen i vissa fall att utgå hyra, som icke tidigare varit laglig. Kommittén menar emellertid, att en bestämmelse om att endast legala hyror skall utgå blott i ytterligt få fall skulle bli tillämpad i praktiken. Om hyresnämnd eller hyresrådet efter avvecklingens ikraftträdande meddelar beslut, varigenom hyran eller annat villkor bestämmes på sätt som avviker från parternas avtal, och beslutet skall gälla vid tidpunkten för avvecklingen, bör beslutets innehåll också bli avgörande under övergångstiden. Emellertid bör det stå parterna fritt att under hyresregleringens giltighet träffa avtal om hyresvillkoren för tiden därefter. För att ett sådant avtal skall kunna beaktas måste dock fordras, att det klart framgår att avtalet ingåtts speciellt med tanke på regleringens upphävande. I den mån ej annat avtalats, skall även belopp, som utgått på grund av beslut om generell hyreshöjning, fortsätta att utgå under övergångstiden.

Remissinstanserna (prop. s. 37) har i allmänhet lämnat övergångsbestämmelserna utan erinran.

Departementschefen (prop. s. 44—46) anför bl. a. följande.

De centrala övergångsproblemen hänför sig till frågan om vilka hyresvillkor som skall gälla för tiden från avvecklingen fram till dess nytt avtal blir tillämpligt. Utgångspunkten bör här vara den, att avtalet skall tillämpas enligt sin ordalydelse i den mån icke särskilda skäl föranleder till annat. Om avtalet upptar en hyra, som icke överstiger det belopp som fått uttagas enligt hyresregleringslagen, bör följaktligen den avtalade hyran utgå även i fortsättningen. I den mån hyresregleringen trätt emellan och förändrat rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, kan avtalet däremot icke tilläggas samma betydelse. Parterna har här icke kunnat betrakta avtalet som normerande för rättsförhållandet sig emellan, och det skulle medföra mind-

re lämpliga konsekvenser att låta avtalet bli tillämpligt enligt sin ordalydelse. Hyresregleringskommittén har för dessa fall föreslagit, att efter avvecklingen skall utgå samma hyra och iakttagas samma hyresvillkor i övrigt, som faktiskt tillämpades under tiden närmast dessförinnan. Denna lösning synes mig icke helt lyckad. Om hyresvärden uttagit högre hyra än som var medgiven, skall han enligt kommitténs förslag, till vilket jag ansluter mig, även efter hyresregleringens upphörande kunna drabbas av straff och återbetalningsskyldighet. Det synes vid sådant förhållande icke rimligt, att han skall vara berättigad att för tiden efter avvecklingen kunna utkräva en hyra, som tidigare varit illegal. Jag vill därför förordna, att hyran i detta fall skall utgå med det belopp, som lagligen högst fått uttagas under tiden närmast före avvecklingen.

Hyresregleringskommittén har förordnat, att det skall få stå parterna fritt att i avtal, som träder i tillämpning under hyresregleringens giltighetstid, överenskomma om hyresvillkor, som skall gälla först efter avvecklingen. En sådan regel skulle dock draga med sig åtskilliga tolkningssvårigheter och andra olägenheter. Man måste befara att hyresvärdarna i stor omfattning skulle begagna en sådan möjlighet till att utkräva hyreshöjning. Det skulle ställa sig mycket svårt att bereda dem, som redan inflyttat i huset, ett skydd mot alltför vittgående krav. Det är att märka att reglerna om besittningsskydd förutsättes icke gripa in i en dylik situation, där fråga kan bli om avflyttning medan hyresregleringen ännu gäller. Ej heller hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd skulle i sin nuvarande utformning kunna lämna en verksam hjälp. Jag kan därför icke tillstyrka kommitténs förslag. En helt annan sak är att de nu föreslagna bestämmelserna icke blir tillämpliga på avtal, som väl slutits under hyresregleringslagens giltighetstid men allenast avser tiden därefter. För ett sådant fall finns icke någon anledning att frångå avtalets ordalydelse, och den som redan förhyr lägenhet i huset åtnjuter skydd mot alltför vittgående krav enligt reglerna om besittningsskydd.

Statens hyresråd har fäst uppmärksamheten på det fall, att ändrade grunder för generell hyreshöjning beslutes för tid efter avvecklingen. Det skulle medföra åtskilliga komplikationer, därest ett sådant beslut skulle behöva beaktas även i hyresförhållanden, som icke längre är underkastade hyresregleringen. Problemet förlorar för övrigt, i betraktande av de i regel korta avtalstiderna och vad nyss anförts om praxis vid meddelande av beslut om generell hyreshöjning, det mesta av sin betydelse, därest avvecklingen anknytes till annan tidpunkt än den 1 oktober t. ex. den 1 januari. Man kan nämligen då i regel räkna med att avtalen löpt ut innan någon ändring genomföres i fråga om den generella hyreshöjningen. Jag finner därför ingen anledning frångå den tidigare förordade grundsatsen, att hyran under övergångstiden skall utgå med samma belopp, som skolat utgå vid tiden för avvecklingen.

(Dep.chefens förslag till lagbestämmelse såvitt nu är i fråga återfinnes i förslag till lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört § 2.)

I motionerna I: 588 av herrar Lindblom och De Geer och II: 771 av herr Ståhl hemställas,

»att riksdagen i anledning av proposition nr 168 måtte besluta, att § 2 i det vid propositionen fogade förslaget till lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, skall erhålla följande lydelse:

Har hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det lagen upphört att gälla, skall avtalet för nämnda tid anses upptaga den hyra, som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde, såframt ej parterna genom avtal, som särskilt avser sådan tid, annat överenskommit. Är — — — beslutet.»

Av motionärernas motivering må här intagas följande:

Fördelarna av att vid tidpunkt då hyresregleringslagen alltjämt är gällande kunna sluta s. k. långtidsavtal och därvid även kunna reglera hyran för tid efter det regleringen upphört äro uppenbara och ömsesidiga. Långtidsavtal förekommer vanligtvis när det gäller större uthyrningsobjekt såsom t. ex. banker, apotek, myndigheter såsom posten m. fl. samt också större affärsrörelser. Å ena sidan kan det vara fråga om att vid nybyggnad eller ombyggnad utforma lokalen med hänsynstagande till hyresgästens speciella önskemål, å andra sidan kan det vara fråga om fall, där hyresgästen måste nedlägga stora kostnader för specialinredning. För sådana objekt är det långt ifrån ovanligt att man i dagens läge sluter avtal som t. ex. innehåller den bestämmelsen, att hyran vid hyresregleringslagens upphörande skall för återstående del av hyrestiden avgöras av skiljemän eller att man från och med nämnda tidpunkt sammankopplar hyran med levnadskostnadsindex eller kommerskollegii partiprisindex. Det synes icke föreligga grundad anledning att vare sig förbjuda dylika avtal eller upphäva deras verkningar. Det synes heller icke vara rimligt att låta lagens verkningar kanske sträcka sig fem å tio år efter det att lagen upphört att gälla. — — —

Hyresavtalets fortbestånd

Hyresregleringskommittén (prop. s. 22) förklarade bl. a., att hyresnämnd icke kan ogiltigförklara uppsägning, som avser avflyttning å dag efter det regleringens giltighetstid utgått samt att ej heller beslut jämlikt 8 § om förlängning av hyresförhållande kan meddelas för längre tid än regleringen gäller.

Departementschefen (prop. s. 46) yttrar härom bl. a.

Om hyresnämnd förklarat en uppsägning ogiltig, torde det vara uppenbart att man även för tiden efter det hyresregleringen upphört har att betrakta förhållandet såsom om någon uppsägning icke skett. Har däremot hyresnämnd förlängt ett hyresförhållande eller konstituerat ett nytt sådant, lär beslutet enligt gällande regler icke ha någon verkan sedan hyresregleringen upphört. I övergångsbestämmelserna till hyresregleringslagen stadgas nämligen, att föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, ej äger tillämpning längre än denna är gällande. På denna punkt synes en ändring påkallad. Det skulle uppenbarligen medföra åtskilliga olägenheter, om ver-

kan av hyresnämndens beslut i dessa fall skulle upphöra i samma ögonblick som hyresregleringen avvecklas. Det kan enligt min mening icke möta något hinder mot att låta nämndens beslut få gälla även för tiden efter avvecklingen. Jag förordar att en bestämmelse av sådant innehåll medtas. Jag vill tillägga, att hyresnämnd självfallet bör undvika att utforma sina beslut så, att de binder parterna lång tid efter det hyresregleringen upphört.

Det hittills sagda har avseende på den situationen, att det tidigare hyresförhållandet utlöper, medan ännu hyresregleringen gäller. Utgår tiden för det äldre avtalet först efter avvecklingen, bör hyresnämnden däremot i princip icke vara behörig att befatta sig med frågan om uppsägningens giltighet eller förlängning av hyresförhållandet eller att konstituera ett nytt sådant. Emellertid måste beaktas, att vid den tidpunkt, då ärendet bringas inför hyresnämnden, det kanske ännu icke är känt, om och när hyresregleringen skall upphöra. Enligt min mening bör lösningen vara den, att hyresnämnd skall äga upptaga och avgöra ärende om ogiltigförklaring av uppsägning m. m. utan hinder av att ovisshet råder om hyresregleringens fortsatta bestånd. Skulle det sedermera visa sig, att regleringen upphört vid den i ärendet aktuella tidpunkten, bör beslutet icke desto mindre lända till efterrättelse. Villkorliga beslut bör alltså icke meddelas. Sedan besked lämnats om att hyresregleringen skall upphöra vid viss tidpunkt, bör däremot hyresnämnd självfallet icke längre befatta sig med uppsägningar m. m. som hänför sig till tiden därefter.

(Departementschefens förslag till lagbestämmelse har upptagits i § 3.)

Övriga frågor

Angående övergångsbestämmelser till bostadsrättskontrollagen, se departementschefens uttalande i prop. s. 47 samt lagbestämmelse i 4 § förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Vad gäller ärende, som anhängiggjorts hos hyresnämnd före avvecklingen, uttalar departementschefen (prop. s. 48) att sådant ärende bör kunna handläggas och avgöras i den ordning som förut gällt. Hyresnämnd bör därför finnas även under tiden närmast efter avvecklingen. Likaså bör hyresrådets verksamhet icke omedelbart upphöra i händelse av en total avveckling. Däremot bör hyresnämnd efter avvecklingen icke längre äga upptaga nya ärenden. Ett undantag är dock påkallat för sådana ärenden, som avses i 10 § bostadsrättskontrollagen. Det ligger i sakens natur att det här mången gång kan vara omöjligt för parterna att anhängiggöra ärendet före avvecklingstidpunkten.

(Departementschefens lagförslag har intagits i § 5.)

ÖVRIGA ÄNDRINGAR I HYRESREGLERINGSLAGEN

Sänkning av grundhyra

Departementschefen (prop. s. 80) anför bl. a.

Enligt 3 § andra stycket hyresregleringslagen äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må nämnden sálunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Sänkning av grundhyran förutsättes däremot förekomma endast om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter.

Det har visat sig föreligga ett behov av att kunna bestämma grundhyran till lägre belopp även i vissa andra situationer än den i lagen angivna. Det rör sig om de fall, då någon del av lägenheten eller av de med lägenheten förenade förmånerna frångått hyresgästen eller då lägenhets underhåll under längre tid försumrats med påföljd att lägenheten nedsjunkit i en lägre klass. Dessa fall saknade egentlig aktualitet vid tiden för lagens tillkomst. Den allmänna hyreslagens regler om lägenhetens skick m. m. är här icke till fyllest. Reglerna hänför sig nämligen väsentligen till vad som i det särskilda fallet är avtalat mellan hyresvärd och hyresgäst men tillgodoser icke det samhällsintresse, som upphår hyresregleringslagen, d. v. s. att förhindra att knappheten på lägenheter medför en uppressning av hyresnivån.

De hyresreglerande myndigheterna har ansett sig kunna bestämma lägre grundhyra även i de nu angivna fallen. Frågan om lagenligheten av den praxis, som här framvuxit, har dock på senare tid föranlett delade meningar. Såsom förordats av hyresregleringskommittén i dess betänkande om hyran för omöblerade lägenheter synes det därför lämpligt att meddela en uttrycklig bestämmelse för dessa fall.

Om lägenhetens skick nedgått på grund av att underhållet eftersatts, bör grundhyran också kunna nedsättas. Liksom för närvarande åtgärder för normalt underhåll icke kan föranleda att grundhyran höjes, bör emellertid brister i fråga om det löpande underhållet ej få medföra att grundhyran sänkes. För att så skall få ske bör krävas, att underhållet eftersatts under en längre följd av år med påföljd att lägenheten nedsjunkit i en lägre klass. Möjligheterna att höja grundhyran och att sänka den bör i görligaste mån vara lika.

Jag vill därför förorda, att andra stycket av 3 § hyresregleringslagen ändras så, att däri utsäges att grundhyran skall kunna nedsättas även i det fall, att lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts.

Om hyresvärden, sedan grundhyran nedsatts, vidtar rättelse, bör grundhyran åter kunna höjas med stöd av andra stycket första punkten. Hinder bör icke möta mot att hyresnämnd, för att undvika dubbelarbete, förordnar att dess beslut om nedsättning av grundhyra skall träda i kraft först vid senare tidpunkt och vara beroende av att hyresvärden icke dessförinnan vidtar rättelse.

Bostadsupplåtelser i hotell- och pensionatrörelse

I det följande må beaktas att sedan propositionen skrevs beslut fattats om upphävande fr. o. m. den 1 januari 1957 av 1947 års prisregleringslag och dess ersättande med en särskild beredskapslagstiftning. (SFS 1956: 236—237.) Följaktligen gäller fr. o. m. den 1 januari 1957 icke längre någon prisreglering för hotell- och pensionatrörelse.

Departementschefen (prop. s. 82) anför med anledning av de följdverkningar för hyresregleringslagens del, som prisregleringslagens upphävande medför, bl. a. följande.

26 § första stycket hyresregleringslagen innehåller i sin nuvarande lydelse bl. a. en bestämmelse om att vad i lagen stadgas icke skall äga tillämpning på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå. Prisregleringslagen gäller för sådan hotell- eller pensionatrörelse, som omfattar minst nio för gästers härbärgerande avsedda rum. Hyresregleringslagen är följaktligen tillämplig endast för småhotellens och småpensionatens del.

Det skulle av flera skäl icke vara lämpligt att låta hyresregleringslagen bli tillämplig på bostadsupplåtelser i de hotell eller pensionat, som nu är undantagna från lagens giltighetsområde. Varken bestämmelserna om hyrans storlek eller reglerna om uppsägningsskydd kan här utan olägenhet tillämpas. Man torde därför böra ändra hyresregleringslagen så, att bostadsupplåtelser i större hotell eller pensionat icke kommer att efter prisregleringens eventuella upphörande falla in under hyresregleringen. Vid sådant förhållande talar goda skäl för att man bör upphäva hyresregleringen även i fråga om de hotell och pensionat, som för närvarande omfattas därav. Emellertid måste härvid beaktas, att begreppet hotell- eller pensionatrörelse icke är fullt skarpt avgränsat. Enligt gällande författning i ämnet, stadgan den 8 juni 1917, förstås med hotell- eller pensionatrörelse verksamhet, som avser att åt resande eller andra mot betalning tillhandahålla möblerad bostad, vare sig ensamt eller i förening med förplägnad. Såsom också uttalats under förarbetena till författningen (se prop. nr 80/1917 s. 29) blir denna åtminstone under vissa omständigheter att tillämpa på en verksamhet för uthyrning av vanliga möblerade rum. Med hänsyn härtill synes det icke tillrådligt att från hyresregleringen generellt undantaga bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse. Nyssnämnda stadga anvisar emellertid en annan utväg. Flertalet bestämmelser i författningen, däribland den som

stadgar att för rörelsen kräves länsstyrelsens tillstånd, äger tillämpning endast å större hotell och pensionat. Särskilt tillstånd kräves icke för rörelse, för vilken användes byggnad eller lägenhet, som innehåller högst fyra för gästers härbärgerande avsedda rum och icke är avsedd för mottagande samtidigt av flera gäster än åtta, under förutsättning tillika att byggnaden eller lägenheten icke utgör del av hotell eller pensionat av större omfattning. En tillfredsställande avgränsning synes kunna vinnas, därast man från hyresregleringslagen undantar bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken tillstånd kräves enligt stadgan den 8 juni 1917.

I motionerna I: 585 och II: 769 av herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.* har yrkats avslag å ändring av 26 § hyresregleringslagen.

Skydd vid uppsägning från s. k. industribostäder

I motionerna I: 354 av herrar *Norling* och *Öhman* och II: 275 av herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.* föreslås,

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om förslag till lag avsedd att i de fall, där hyresgäst i s. k. industribostäder uppsagts till avflyttning på grund av slutad anställning, bereda erforderligt hyresskydd till dess annan lämplig bostad ordnats, exempelvis genom kommunalt organs försorg».

Motionärerna finner det egendomligt, att enskilda företag, som hyr ut bostäder till sina anställda, genom ett stadgande i hyreskontraktet kan sätta ur spel en lag, som riksdagen beslutat i syfte att tillförsäkra dem som bebor hyreslägenheter erforderligt skydd. Den omständigheten, att industribostäderna utgör ett dominerande inslag i hyresbeståndet på vissa platser, gör det enligt motionärerna påkallat med åtgärder för att bereda hyresgästerna i dessa hus åtminstone ett visst mått av hyresskydd.

I yttrande över motionerna förklarar sig *statens hyresråd* (majoriteten) anse, att motionerna icke bör föranleda vidare åtgärd, och anför bl. a.:

Vid avgörande av frågor om tvångsförlängning av hyresavtal skall hyresnämnden väga hyresvärdens och hyresgästens intressen mot varandra.

Då ett arbetsavtal, som enligt vad ovan sagts utgör förutsättning för ett hyresavtal, skall upphöra, utfaller denna intresseavvägning enligt hyresrådets rättstillämpning i princip så att jämväl hyresavtalet skall upphöra, därvid hyresgästen dock bör erhålla skäligt rådrum för att anskaffa annan bostad. Detta rådrum bestämmes efter omständigheterna i det särskilda fallet. Bland omständigheter som därvid komma i betraktande må nämnas vilkendera parten som uppsagt anställningen, anställningstidens längd, anledningen till uppsägningen, hyresgästens familjeförhållanden samt arbetsgivaren-hyresvärdens intresse av att förfoga över bostaden till förmån för dem som äro anställda hos honom.

Hyresregleringskommittén har i sitt betänkande IV om hyresregleringens avveckling *m. m.* (SOU 1955: 35) diskuterat hithörande frågor och ansett en avvägning efter i huvudsak de riktlinjer, som nu tillämpas av hyresrådet, vara lämplig.

Att på sätt motionärerna synas åsyfta tillerkänna hyresgäster i nu ifrågavarande bostäder en generell rätt att utan hänsyn till de villkor under

vilka hyresavtalet ingåtts förhyra bostaden till dess annan lämplig bostad ställes till deras förfogande skulle innebära att dessa hyresgäster erhöles en mera gynnad ställning än som enligt nuvarande lagstiftning tillkommer hyresgäster i allmänhet. Bärande skäl för dylika åtgärder finner hyresrådet icke ha förebragts.

En minoritet av två ledamöter i hyresrådet sympatiserar med tankegången i motionerna men anser icke någon lagändring erforderlig, enär det endast skulle behövas att den gällande hyresregleringslagen beträffande ifrågavarande bostäder tillämpades strikt.

Svenska arbetsgivareföreningen avstyrker bifall till motionerna.

Landsorganisationen, som förklarar sig icke ha något att erinra mot att frågan utredes, eventuellt i samband med behandlingen av en allmän och permanent lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst, yttrar bl. a.:

Det förefaller uppenbart att det ofta måste vara mycket svårt att vid en uppsägning göra en riktig avvägning mellan arbetsgivarens intresse av att kunna disponera bostaden för nyanställd arbetskraft och den anställdes önskemål att få behålla densamma. Under alla förhållanden bör det dock tillses att hyresgästen erhåller skälig tid för att skaffa annan bostad.

Hyresregleringskommittén har om hithörande fråga i betänkandet (IV s. 56—58) uttalat bl. a.:

Då en personalbostad uthyres till en anställd får denne redan vid avtalets ingående kännedom om hyresvärdens särskilda intresse av att kunna disponera bostaden när anställningen upphör och han förpliktar sig att respektera detta intresse. Hyresgästen är sålunda i dessa fall medveten om att hans hyresrätt är beroende av att ett visst förhållande — arbetsanställningen — kommer att äga bestånd. Häri ligger onekligen en viss skillnad gent emot de vanliga hyresavtalen, vid vilka parterna i allmänhet torde utgå ifrån att hyresgästen såvitt på värden ankommer skall få nyttja lägenheten till dess någon vid avtalets ingående oförutsedd omständighet inträffar. Med utgångspunkt från att ingångna avtal, som icke äro ur allmän synpunkt förkastliga, böra av lagstiftningen respekteras, synes därför huvudregeln böra vara, att en hyresgäst, som innehar personalbostad på ovan angivna villkor, skall lämna denna vid anställningens upphörande, därvid han dock, om detta ej tillförsäkrats honom i avtalet, bör åtnjuta skäligt rådrum för att ordna sin bostadsfråga. Regeln synes böra gälla även om anställningens upphörande beror på åtgärd från hyresvärdens sida, åtminstone om dennes handlande är befogat med hänsyn till arbetsförhållandena. I enlighet med vad nu sagts finner kommittén ovan omfördälda praxis riktig.

Som förut nämnts har framförts förslag att praxis i hithörande mål borde lagfästas. Med hänsyn till att det endast såvitt angår de personalbostäder, som tillskapats av eller under medverkan av arbetsgivaren, synes föreligga möjligheter till ett enhetligt bedömande och till att samtliga mål rörande personalbostäder endast utgöra en mindre del av målen om tillämpning av 7 eller 8 § anser kommittén dock icke, att skäl därtill föreligger.

Kommunal fördelning av hyreslägenheter

I motionerna I: 355 av herrar *Norling* och *Öhman* och II: 274 av herr *Johansson* i Stockholm *m. fl.* yrkas »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om förslag till lag om fördelning av hyreslägenheter efter behovsprincip genom samhälleligt (kommunalt) organ, avsedd att tillämpas i landets största städer samt i övriga tätorter med svår bostadsbrist, där ett mer avsevärt bestånd av hyreslägenheter förefinnes».

Motionärerna anmärker att, oaktat kommunala förmedlingsorgan finns i flera större städer, det i avsaknad av lagstiftning på området endast är en mindre del av de ledigblivna lägenheterna — huvudsakligen det årliga nytillskottet jämte ledigblivna lägenheter i kommunalt ägda fastigheter — som ligger under förmedlingsorganens kontroll.

Motionärerna vill därför lägga alla ledigblivna hyreslägenheter i händerna på samhälleligt organ.

Avgiftsbeläggning av kommunal bytesförmedling

I motionen II: 289 hemställer herr *von Friesen*, »att riksdagen måtte besluta om sådan ändring av 10 och 11 §§ hyresregleringslagen, att det blir möjligt för städerna att uttaga ersättning för sådan bostadsförmedlingsverksamhet, som avser att bereda personer, som redan inneha egen bostadslägenhet, möjlighet att genom byte erhålla annan lägenhet inom samma stad».

10 och 11 § hyresregleringslagen i de delar som nu är i fråga lyder:

§ 10. Konungen äger förordna, att i kommun, där denna lag äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad.

§ 11. Ej må någon mottaga, träffa avtal om eller begära gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och som är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan gottgörelse utgå enligt grunder, som bestämmes av hyresnämnden. — — —

Vad motionären riktar sig mot är att dessa bestämmelser ej möjliggör för de kommunala bostadsförmedlingarna att uttaga avgift av bytessökande. Han anför till motivering för sitt yrkande sammanfattningsvis följande.

Bostadsförmedlingarna var tänkta såsom ett slags kristidsorgan med uppgift nästan uteslutande att fördela bostäder mellan bostadslösa sökande. Den efter hand minskade flyttningen från gamla bostadshus medförde emellertid i åtminstone de större städerna, att bostadsförmedlingarna vanligtvis kunde ställa lägenheter till förfogande allenast i nybyggda hus, där hyrorna är mycket höga. För att bereda sådana bostadslösa sökande, som icke kunde mottaga lägenheter i nybyggda hus, möjlighet att erhålla önskade billigare bostäder i äldre hus, blev det nödvändigt för bostadsförmedlingarna att jämväl förmedla byten av lägenheter. Medan antalet bostadslösa sökande

väsentligt minskat har antalet personer, som hos bostadsförmedlingarna ansöker om byte av bostad, undergått avsevärd ökning. Det synes icke oskäligt, att personer, vilka är lyckliga nog att äga bostad och som genom förmedlingarnas bistånd kan byta lägenhet, får ersätta förmedlingarna deras arbete härmed.

Statens hyresråd förklarar i yttrande över motionen att hyresrådet icke har något att erinra mot att hithörande frågor närmare utredes.

Malmö stads fastighetsnämnd framhåller bl. a., att avgifterna synes få debiteras i efterhand, sedan hyresavtalet blivit klart, vilket kan medföra svårigheter med inkassering av en del avgifter. Om klassificeringen av de bostadssökande i bostadslösa och icke bostadslösa blir avgörande för avgiftsbeläggning, skulle detta medföra att även bostadssökande med utdömningsbara lägenheter behövde betala avgift, såvida man icke skulle ge sig in på att bedöma innehavda lägenheters beskaffenhet. Den tekniska sidan av frågan om införande av avgiftsbelagd förmedling torde, om frågan blir aktuell, tarva en grundlig utredning. Fastighetsnämnden slutar sitt yttrande med att uttala sin tveksamhet om lämpligheten av att inrätta avgiftsbelagda kommunala bostadsförmedlingar.

Göteborgs stads bostadsförmedling (majoriteten) finner sig icke kunna tillstyrka den av motionären föreslagna ändringen och framför bl. a. följande synpunkter till stöd för sin uppfattning. Ett organ, som till väsentlig del tillkommit av hänsyn till allmänna sociala intressen, bör betalas av det allmänna. Att skilja mellan bostadslösa och bytessökande kan vara en oriktig generalisering, när det gäller exempelvis trångbodda familjer i omödrarna lägenheter. Ekonomiskt sett är betydelsen av motionärens förslag ringa. Ur allmän bostadspolitisk synpunkt är det betänkligt att försvåra bytescirkulationen. I Göteborg måste under de närmaste åren utflyttas tusentals hyresgäster från saneringsmogna bostadsområden. Ur stadsplane- och trafiksynpunkt är det dessutom angeläget att underlätta omflyttning till förmån för kortare avstånd mellan bostad och arbetsplats.

Tre ledamöter av sju inom styrelsen för Göteborgs stads bostadsförmedling reserverar sig för ett yttrande, som uttrycker den uppfattningen, att städerna bör beredas möjlighet att uttaga ersättning av alla bytessökande oberoende av bostadsort. Deras motivering går bl. a. ut på att denna möjlighet icke kommer att utnyttjas av kommunerna annat än då detta finnes skäligt, att det är principiellt felaktigt, att en kommunal institution ej tager ersättning för sådana tjänster, som kommer endast en begränsad del av kommunens medlemmar till godo, samt att, om bytessökande måste erlägga en årlig expeditionsavgift, de inaktuella ansökningarna snart skulle kunna bortgallras.

Stockholms stads bostadsförmedling uttalar, att mot bakgrunden av dagens bostadssituation, där många bytesframställningar är oavvisliga med hänsyn till de individuella förhållandena, frågan om avgiftsbeläggning f. n. synes sakna aktualitet i Stockholm.

REGLER OM BESITTNINGSSKYDD FÖR HYRESGÄST**Frågans tidigare behandling och gällande rätt (prop. s. 49)**

Tanken att hyresgäst bör äga rätt att vid hyrestidens utgång påkalla fortsatt innehav av den förhyrda lägenheten framfördes redan i en motion vid 1922 års riksdag (II: 37). I sitt av riksdagen godkända utlåtande över motionen uttalade första lagutskottet (utl. nr 23), att frågan syntes böra utredas.

Möjligheten att anordna ett besittningsskydd för hyresgäst blev sedan föremål för en särskild utredning av juris professorn V. Lundstedt, redovisad i ett den 1 november 1923 dagtecknat betänkande (SOU 1923: 76). Lundstedt föreslog viss prioritetsrätt för hyresgästen mot såväl tredje man som husägaren, men ägaren skulle kunna säga upp kontraktet för att höja hyran med ett belopp, som motsvarade konjunkturen på hyresmarknaden, d. v. s. för att tillgodogöra sig fastighetens ekonomiska värde. Det gällde alltså endast att hindra ägaren från att fiktivt kräva en summa av en viss hyresgäst, som han ville fördriva, en summa som varje annan vore lika litet hågad att betala. Prioritetsrätten skulle bestå endast däri, att ägare, som sökte driva bort hyresgästen genom hyreskrav av sistnämnda storlek, blev underkastad skadeståndsskyldighet.

Motionsyrkanden, som gick ut på en optionsrätt eller prioritetsrätt för hyresgäst, framställdes också vid 1923, 1924, 1925 och 1930 års riksdagar.

Frågan om skydd för innehav av förhyrd lägenhet blev sedermera ingående diskuterad av den år 1936 tillkallade hyreslagstiftningskommittén. Kommittén, vars förslag (SOU 1938: 22) ligger till grund för hyreslagstiftningens nuvarande utformning, fann det angeläget, att lagstiftaren beredde hyresgästen visst skydd för besittningsrätten till hans lägenhet. De svårigheter, som mötte strävandena att tillgodose detta intresse, koncentrerades enligt kommittén i spörsmålet hur en kvarboenderätt skulle kunna förenas med sådan frihet på hyresmarknaden, som måste anses nödvändig för att icke nyproduktionen av hyreshus skulle hämmas på grund av faktisk eller befarad olönsamhet. Kommittén ansåg sig böra stanna vid stadganden, som fastslog att hyresgästen under vissa betingelser ägde en företrädesrätt till fortsatt förhyrning av lägenheten och som principiellt berättigade honom till skadestånd, om denna hans rätt åsidosattes. — En minoritet inom kommittén föreslog för sin del regler om en direkt kvarboenderätt för hyresgäst. — De av kommittémajoriteten förordade skadeståndsbestämmelserna till skydd för hyresgästens intresse att kvarbo förelades riksdagen i modifierat skick (prop. nr 166/1939). Bestämmelserna, som i denna utformning godtogs av riksdagen, återfinnes i 38—40 §§ allmänna hyreslagen, vilken lag ingår som 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

Någon möjlighet att vid hyrestidens utgång erhålla förlängning av hyresförhållandet mot hyresvärdens vilja äger hyresgästen icke enligt allmänna hyreslagen. Helt utan skydd lämnas han dock ej, därest hyresvärden utan fog vägrar honom att behålla lägenheten. Enligt 38 § äger nämligen hyresgästen, därest han tvingas flytta, under vissa förutsättningar erhålla skäligen gottgörelse för de kostnader, som är förenade med flyttningen. Härför fordras först och främst att hyresavtalet slutits för minst sex månader och att hyresrätten icke är förverkad. Om hyresgästen inom en vecka efter det hyresvärden sagt upp avtalet ger hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller också av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Rätt till ersättning för flyttningskostnader inträder, om hyresvärden underlåter att lämna hyresgästen föreskriven uppgift, om han för hyresförhållandets förlängning uppställer villkor, som är otillbörligt, eller om han vägrar att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden. Gäller avtalet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning, skall enligt 39 § vad nu sagts äga motsvarande tillämpning, om hyresgästen viss tid före hyrestidens utgång ger hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten.

I fråga om lägenhet, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, gäller härutöver att hyresgästen har viss möjlighet att få ersättning för good-will. Om nämligen efter hyresgästens avflyttning hyresvärden eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art, äger hyresgästen enligt 38 § andra stycket under villkor som förut sagts av hyresvärden erhålla skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde, som verksamheten må ha medfört. Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall skälig hänsyn även tagas till den ökning av lägenhetens värde, som den föregående hyresgästen kan ha åstadkommit.

Bestämmelserna i 38 och 39 §§ kan icke åsidosättas genom förbehåll i hyresavtalet (se 40 §).

Departementspromemorian (prop. s. 52)

I promemorian framhålles, att det enligt allmänna hyreslagen beror på hyresvärdens inställning, om hyresgästen skall få kvarsitta i lägenheten efter den avtalade hyrestidens utgång. Det skydd, som lagen velat bereda hyresgästen genom reglerna om skadestånd, innefattar icke någon garanti för att hyresgästen får behålla lägenheten och är, enligt vad i promemorian uttalas, även i övrigt icke av så stort värde. Denna ordning betecknas såsom otillfredsställande. Att dessa brister i lagen icke gjort sig mera påmindta under senare år sammanhänger med att hyresregleringslagens bestämmelser här trätt emellan.

En lagstiftning i ämnet måste, framhålles det i promemorian, bygga på

en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Lagstiftningen måste anknyta till allmänna hyreslagen, enligt vilken hyressättningen är fri. Viss ledning kan dock hämtas från bestämmelserna i hyresregleringslagen.

Hyresgästen bör enligt promemorian ha en formlig rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Hyresvillkoren får därvid i första hand bestämmas genom överenskommelse mellan parterna. Kan ej överenskommelse nås, bör avtalet uppta den hyra och de villkor i övrigt, som hyresvärden fordrar. Denna grundsats måste dock vidkännas visst undantag. I promemorian anföres:

En obegränsad frihet för hyresvärden att själv bestämma hyran och övriga avtalsvillkor skulle kunna göra hyresgästens rätt till nytt avtal illusorisk. Hyresvärden skulle nämligen kunna tvinga hyresgästen att avflytta genom att fordra en uppenbart oskäligen hyra eller annat otillbörligt villkor. För den skull bör, om hyresvärden fordrar hyra, som i betraktande av lägenhetens skick och övriga omständigheter är oskäligen, eller annat villkor, som måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörligt, sådant villkor icke bli gällande. Då å andra sidan den föreslagna lagstiftningen icke äsyftar att reglera hyresnivån utan endast att stärka besittningsskyddet, torde anledning saknas att i vidare mån än nu sagts meddela bestämmelser om hyra eller andra hyresvillkor. Fråga uppkommer då hur hyresvillkoren skall bestämmas, om vad hyresvärden fordrat finnes vara oskäligt. Det torde vara bäst förenligt med den angivna ståndpunkten att lagstiftningen icke heller för detta fall innehåller någon regel, som hänför sig till villkorets skälighet, utan att i stället det tidigare avtalet blir tillämpligt.

I promemorian påpekas, att 43 § allmänna hyreslagen för extrema fall öppnar möjlighet att jämka villkoren i det tidigare avtalet i den ena eller andra riktningen.

Rätt till nytt hyresavtal anses dock icke böra tillkomma hyresgästen i alla fall. Härom anföres i promemorian:

Bestämmelserna om besittningsskydd torde böra gälla, endast då lägenhet förhyrts till bostad eller för drivande av handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet. Härigenom uteslutes hyresförhållanden för andra ändamål. Gränsdragningen blir måhända icke fullt skarp men olägenheten härav torde undanröjas genom de undantag, som i övrigt kommer att förordas, från huvudregeln om rätt för hyresgäst till nytt avtal.

I hyresvärdens intresse torde böra uppställas vissa ytterligare begränsningar av lagstiftningens tillämplighetsområde. Besittningsskyddet bör så konstrueras, att det endast omfattar lägenheter, som typiskt sett är avsedda för uthyrning. Enfamiljshus torde därför böra undantagas. Likaså bör reglerna icke gälla för tvåfamiljshus. Här kan endast den ena lägenheten sägas typiskt sett vara avsedd för uthyrning. Skulle båda lägenheterna vara uthyrda, bör det under normala förhållanden på bostadsmarknaden — och det är för sådana förhållanden reglerna närmast utformas — icke ställas hinder i vägen för ägaren att vid hyrestidens utgång själv taga en lägenhet i anspråk. Ej heller i övrigt torde reglerna böra gälla tvåfamiljshus. Hyresvärd och hyresgäst kan i sådant hus icke undgå att komma i nära personlig kontakt med varandra. Det synes därför icke lämpligt, att hyresvärden skall

vara skyldig att låta hyresgästen kvarbo, även om t. ex. misshälligheter uppkommit dem emellan. Det sagda har avseende å bostadslägenheterna. Skulle i ett en- eller tvåfamiljshus därjämte finnas butiker eller andra affärslägenheter, synes tillräcklig anledning icke förekomma att undantaga dem från reglerna om besittningsskydd.

Jämväl upplåtelse av möblerad bostad föreslås undantagen från reglerna om besittningsskydd. Vad i promemorian sagts om upplåtelse av bostad i en- och tvåfamiljshus anses i huvudsak träffa in även här.

Även om reglerna om besittningsskydd är tillämpliga, bör enligt promemorian hyresgästen dock icke alltid äga rätt till nytt hyresavtal. Om de undantag, som bör uppställas inom ramen för den nya lagstiftningen, anföres följande:

Om hyresrätten enligt det tidigare avtalet är förverkad, bör hyresgästen icke äga påkalla nytt avtal. Ej heller bör rättsordningen ingripa till hans skydd, om hans behov av lägenheten måste anses ringa. — — —

Om upplåtelsen var betingad av att hyresgästen var anställd i hyresvärdens tjänst, bör hyresgästen icke kunna tvinga sig kvar i lägenheten, om han själv frivilligt lämnat anställningen eller eljest genom något sitt förhållande givit anledning till att anställningen upphör. Undantagsvis kan dock omständigheterna vara sådana, att det ter sig rimligt att hyresgästen ändock får kvarbo, t. ex. om han efter mångårig anställning ser sig nödsakad att sluta på grund av ålder eller ohälsa och hans kvarboende icke vållar hyresvärdens avsevärt men. Om synnerliga skäl talar därför, bör därför hyresgästen äga rätt till nytt hyresavtal trots att anställningen upphört. Vad nu sagts avser endast det fall, att det är hyresgästen-arbetsstagaren som givit anledning till anställningens upphörande. Är det däremot hyresvärdens-arbetsgivaren som själv, utan något hyresgästens förvållande, bragt avtalet till slut, torde däremot rätt till nytt hyresavtal alljämt böra tillkomma hyresgästen, såframt ej annat följer av den allmänna regel, som i det följande kommer att förordas. — — —

Slutligen torde som allmän regel böra stadgas, att hyresgäst icke är berättigad till nytt hyresavtal, om hyresvärdens har ett väsentligt intresse av att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att han fordrar att hyresgästen skall avflytta. Härunder inrymmer en serie olikartade fall. Regeln kan bli att tillämpa, om hyresvärdens själv är i trängande behov av lägenheten till bostad, om han önskar helt ombygga huset, om hyresgästen varit anställd i hyresvärdens rörelse och hyresvärdens på grund av omläggning av denna nödgats avskeda hyresgästen och nu behöver lägenheten till bostad för annan anställd o. s. v., allt dock under förutsättning att en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen talar för att hyresgästen bör vika. Vid denna intresseavvägning bör uppenbarligen stor hänsyn tagas till läget på hyresmarknaden.

Uppstår tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om skäligheten av de villkor, som hyresvärdens fordrar, skall tvisten avgöras av allmän domstol.

De nya reglerna anses i princip böra äga tillämpning även å äldre avtal. I den mån hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd m. m. är tillämpliga, skall de nya reglerna icke gälla. Reglerna föreslås upptagna i en lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Behovet av särskilda besittningsskyddsregler

Remissyttranden (prop. s. 55)

Över promemorian har efter remiss yttranden avgivits av ett stort antal myndigheter och sammanslutningar.

För den följande framställningen är att observera, att 28 hyresnämnder, som yttrat sig, var för sig räknats som en särskild remissmyndighet.

Rörande remissmyndigheternas allmänna inställning till förslaget må till en början framhållas, att flertalet finner det i princip riktigt, att ett förstärkt besittningsskydd beredes hyresgäst. Ett drygt trettiotal myndigheter och sammanslutningar tillstyrker förslaget eller lämnar dess huvuddrag utan erinran. I ett nästan lika stort antal yttranden förordas, att frågan först måste göras till föremål för ytterligare utredning. I fem yttranden godtages dock förslaget som ett provisorium. Helt avvisande till tanken att innan det visat sig erforderligt införa ett starkare besittningsskydd, än det som nu ges genom reglerna i den allmänna hyreslagen, ställer sig ett drygt femtontal remissinstanser. Mer eller mindre tydliga avstyrkanden av förslaget i befintlig form föreligger från ett fyrtiotal myndigheter och organisationer. Ungefär lika många remissmyndigheter kan sägas tillstyrka förslaget, flera av dem likväl under ganska starka reservationer.

Bland dem som tillstyrker förslaget eller lämnar dess huvuddrag utan erinran kan uppräknas *hovrätten för Västra Sverige* (majoriteten), *bostadsstyrelsen*, *statens priskontrollnämnd*, fem av sex hörda *länsstyrelser*, *Svenska stadsförbundet*, *Landsorganisationen*, *Sveriges akademikers centralorganisation* och ett *tjugotal hyresnämnder*.

Som förut framhållits förordar närmare ett trettiotal remissinstanser, att frågan om besittningsskydd för hyresgäst göres till föremål för ytterligare utredning.

Till tanken att besittningsskyddet på något sätt bör förstärkas — dock på grund av frågans komplicerade beskaffenhet först efter en grundligare utredning än som blivit gjord — ansluter sig bl. a. *hovrätten över Skåne och Blekinge*, *hovrätten för Västra Sverige* (majoriteten), *överståthållarämbetet*, *länsstyrelsen i Stockholms län*, *Skånes handelskammare*, några *hyresnämnder*, *Föreningen Sveriges häradshövdingar*, *Föreningen Sveriges stadsdomare*, *Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a.* och *Tjänstemännens centralorganisation*.

Ytterligare remissmyndigheter, som anser att en lagstiftning i ämnet måste föregås av ett mera omfattande utredningsarbete, är *Svea hovrätt*, *Sveriges hantverks- och småindustriorganisation* och *Sveriges grossistförbund*, vilka dock närmast synes ifrågasätta behovet av ett utvidgat besittningsskydd.

Utan att närmare taga ställning till behovet av besittningsskydd avstyrker bl. a. *lagberedningen, Stockholms handelskammare, handelskammaren i Göteborg, Svenska byggnadsentreprenörföreningen* och *Svenska byggnadsindustriförbundet* lagstiftning utan ytterligare utredning.

Några av de remissmyndigheter, som förutsätter ytterligare utredning i ämnet, har ansett, att promemorians förslag bör kunna genomföras som ett provisorium. Uttalanden i sådan riktning göres av *länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms handelskammare* — den senare dock endast under förutsättning att en omfattande avveckling av hyresregleringen kommer till stånd — *Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska byggnadsindustriförbundet* och *Kooperativa förbundet*.

Även vissa andra remissmyndigheter förordar att besittningsskyddsreglerna blott får tidsbegränsad giltighet.

En helt avvisande inställning till ett utvidgat besittningsskydd intar *statens hyresråd, länsstyrelsen i Malmöhus län, handelskammaren för Örebro och Västmanlands län* och *i Gävle, Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare, fyra hyresnämnder, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Malmö fastighetsägareförening, Svenska företagares riksförbund, Sveriges industriförbund, Svenska arbetsgivareföreningen* och *Sveriges grossistförbund*.

Departementschefen (vid lagrådsremissen, prop. s. 70)

Beträffande behovet av utvidgade regler om besittningsskydd för hyresgäst anförde departementschefen bl. a. följande.

Den som förhyrt lägenhet till bostad eller för annat ändamål har mestadels ett starkt intresse av att kunna kvarsitta i lägenheten även efter den avtalade hyrestidens utgång. Den allmänna hyreslagen tillgodoser dock endast i mycket begränsad utsträckning detta hyresgästens intresse. Han är praktiskt taget helt beroende av hyresvärdens gottfinnande.

Enligt min mening ter sig en reform på denna punkt starkt påkallad. Visserligen låter i allmänhet hyresvärden den skötsamme hyresgästen få nytt hyresavtal, men hyresgästen kan icke förlita sig på att så kommer att ske. Otryggheten i hyresgästens ställning medför nackdelar för honom i skilda hänseenden. Lagen bör bygga på en lämplig avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. För närvarande tillgodoser den alltför ensidigt hyresvärdens anspråk på att få disponera över fastigheten och lämnar hyresgästen i allt väsentligt utan skydd. Under de år som lagstiftningen om hyresreglering varit gällande har hyresgästen varit tillförsäkrad ett starkt besittningsskydd, och det har alltmera framstått såsom naturligt att ett sådant skydd skulle bibehållas även under normala förhållanden.

I och med att hyresregleringen, såsom jag i det föregående förordat, nu skall börja avvecklas, träder frågan om besittningsskydd för hyresgäst i förgrunden. Enligt min mening måste frågan bringas till en åtminstone pro-

visorisk lösning, innan hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägnings-skydd upphör. Till följd av de betydande insatser som det allmänna gör för att främja bostadsförsörjningen torde någon risk för minskad bostadsproduktion icke behöva befaras, om ett lämpligt avvägt besittningsskydd införes.

Ett nytt förslag i ämnet föreligger i departementspromemorian, vilket blivit ingående belyst i de talrika remissyttrandena. Enligt min mening innebär promemorians förslag en god lösning, som efter någon överarbetning av detaljerna bör kunna lagfästas. För att iakttaga all försiktighet synes det emellertid lämpligast att låta den nya lagstiftningen gälla som ett provisorium för de närmaste åren. De praktiska erfarenheter som då kan vinnas under lagens tillämpning bör kunna bli till nytta, då det senare gäller att antaga slutgiltiga regler om besittningsskydd för hyresgäst. Jag har för avsikt att senare hemställa om Kungl. Maj:ts bemyndigande att tillkalla sakkunniga för att verkställa en översyn av allmänna hyreslagen. Åt denna utredning torde böra uppdragas att utarbeta definitiva bestämmelser om besittningsskydd, vilka därvid bör inarbetas i den allmänna hyreslagen.

Jag vill alltså förorda att regler om besittningsskydd nu upptages i en provisorisk lag av tidsbegränsad giltighet.

Lagrådet

I denna del anför lagrådet bl. a. (prop. s. 104).

Till stöd för de nu föreslagna bestämmelserna har ej kunnat åberopas några erfarenheter rörande tillämpningen under normala förhållanden av reglerna i 38—40 §§. Normala förhållanden ha nämligen ej varit rådande på hyresmarknaden sedan 1939 års lagstiftning den 1 januari 1940 trädde i kraft. Uppenbart är att hyresgästernas behov av besittningsskydd är i synnerlig grad beroende av tillgången på lägenheter, och då numera så lång tid förflutit sedan det rådde balans mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden, är det naturligt, om många icke göra klart för sig, att hyresgäst under normala tider icke behöver ett lika starkt besittningsskydd som under tider av brist på bostäder och andra lägenheter.

Vid den tillämnade översynen av den allmänna hyreslagen böra emellertid självfallet även reglerna i 38—40 §§ komma under omprövning. Att det även under normala förhållanden kan behövas ett starkare besittningsskydd för hyresgäst än dessa regler innebära vill lagrådet ej hålla för uteslutet. Sålunda kan den där stadgade skadeståndsskyldigheten böra utsträckas, t. ex. att omfatta även ersättning för ideell skada och gottgörelse i vissa fall för av hyresgästen bekostade reparationer. Å andra sidan är det tydligt, att om besittningsskyddet utformas som en verklig kvarboenderätt, en sådan anordning måste medföra, förutom en viss risk för menlig inverkan å bostadsproduktionen, även andra påtagliga nackdelar. Skyddet måste förbindas med viss hyreskontroll, som lätt kan mer eller mindre få karaktären av hyresreglering. Dessutom måste regelsystemet bli tämligen invecklat och därjämte ägnat att i olika avseenden komplicera rättsförhållandet mellan

hyresvärd och hyresgäst. Reglerna kunna därför understundom bli svåra att tillämpa. Vidare är att märka att systemet med skadeståndsskyldighet medför den fördelen att befogenheten av hyresvärdens avböjande av fortsatt hyresförhållande blir föremål för prövning i efterhand, vilket ofta nog medger ett säkrare bedömande.

Såsom framhållits under remissbehandlingen berör en lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäster frågor som äro av utomordentlig vikt icke endast för parterna på hyresmarknaden utan för hela samhället. De intresseavvägningar som måste göras tarva grundliga överväganden. I remissprotokollet uttalas också att en lagstiftning på detta område är förenad med betydande vanskligheter. Det ter sig under sådana förhållanden föga ändamålsenligt att nu, med föregripande av den utredning som departementschefen avser att igångsätta, genom provisorisk lagstiftning meddela bestämmelser om hur besittningsskyddet skall vara beskaffat. Till stöd för förslaget anföres i remissprotokollet att de praktiska erfarenheter som kunna vinnas under den provisoriska lagens tillämpning böra kunna bli till nytta då det senare gäller att antaga slutgiltiga regler i ämnet. Detta må vara riktigt, såvitt meningen är att pröva allenast hur de nya reglerna verka. Att märka är emellertid, att med den föreslagna ordningen det aldrig skulle bli uttrönt hur pass effektivt skydd mot obefogade uppsägningar den allmänna hyreslagens nu gällande, så sent som 1939 tillkomna regler äro i stånd att ge under normala förhållanden; det kan starkt ifrågasättas om förfarings sättet överensstämmer med grundsatsen, att avtalsfriheten ej bör inskränkas mera än som betingas av ett påvisbart behov. Därjämte må framhållas att den provisoriska lagstiftningens tillämplighetsområde sannolikt under avsevärd tid framåt skulle bli mycket begränsat.

Emellertid torde anledningen till att provisoriska regler föreslås främst vara att söka däri, att lagstiftningen är avsedd ej blott för normala förhållanden utan även för övergången från hyresregleringen till en friare hyresmarknad. Om hyresregleringens avveckling, såsom departementschefen förordat och även enligt lagrådets mening är önskvärt, skall kunna påbörjas innan full balans inträtt mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter, torde det vara skäl att i orter, där det fortfarande råder viss bostadsbrist, under en övergångstid bibehålla ett starkare uppsägningsskydd än det som den allmänna hyreslagens regler erbjuda.

Vare sig den föreslagna lagstiftningen bör ses företrädesvis ur synpunkten, att den är avsedd att reglera hur hyresgästs besittningsskydd skall vara beskaffat under normala förhållanden, låt vara blott provisoriskt, eller den bör betraktas huvudsakligen som en övergångslagstiftning, synes den ordning som där stadgas vara behäftad med så allvarliga brister att den svårigen kan godtagas. Härvid åsyftas framför allt de föreslagna reglernas inverkan på rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.

Sedan lagrådet (prop. s. 107—108) ganska ingående behandlat de svårigheter som med de föreslagna reglerna uppstår när parterna ej kan enas om hyrans storlek, fortsätter lagrådet.

Fråga uppkommer då, vilka bestämmelser som i stället erfordras för att efter hyreskontrollens avveckling i orter, där viss bostadsbrist fortfarande råder, förmedla övergången till en fri hyresmarknad.

Den ordning som enligt förevarande lagförslag skulle gälla torde framförallt i två hänseenden vara mindre väl lämpad för ifrågavarande ändamål. Det synes för det första antagligt, att den genom sin stela reglering ej skulle på ett tillfredsställande sätt främja anpassningen efter läget på hyresmarknaden. I följd härav skulle den kunna medföra, i vissa fall att hyresläget bleve för länge fastlåst vid den förutvarande hyresnivån, i andra fall åter att hyrorna alltför snabbt ginge i höjden. För att icke någon av dessa tendenser skall kunna göra sig för starkt gällande bör under övergångstiden, när hyresvärd och hyresgäst ej kunna enas, ett efter marknadsläget anpassat skäligt belopp kunna fastställas.

För det andra kan lämpligheten av att nu ifrågavarande uppgifter överlämnas åt de allmänna domstolarna ifrågasättas. Redan den ökade arbetsbelastning som skulle komma att påläggas domstolarna talar mot att prövningen skulle ankomma på dem. Det synes föga sannolikt att storstädernas underrätter skulle kunna bemästra dessa nya uppgifter utan ansenlig förstärkning av deras organisation. Dessutom skulle rättegångsförfarandet medföra att tvisterna komme att draga alltför långt ut på tiden med alla de olägenheter som därav bleve en följd. Slutligen skulle rättegångskostnaderna ofta nog komma att stiga till betydande belopp.

Vidare bör beaktas önskvärdheten av att nya bestämmelser, medförande allehanda tillämpningsproblem och svårigheter, icke i onödan tillskapas.

Det anförda synes närmast anvisa den utvägen, att i orter där så finnes påkallat hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningskydd m. m. under en övergångstid erhålla fortsatt tillämpning efter det själva hyreskontrollen avskaffats. Enligt förslaget angående ändringar i hyresregleringslagen skall motsvarande ordning gälla beträffande statsbelånade hus, och något lagtekniskt hinder mot att det förfares på enahanda sätt beträffande den regionala avvecklingen torde ej föreligga. Även om en något mindre ingripande prövning än ifrågavarande bestämmelser förutsätta skulle kunna vara tillfyllest synes, med hänsyn till önskvärdheten av att icke nya regler bli att tillämpa under övergångstiden, de gällande bestämmelserna böra godtagas.

Lagrådet förordar därför att i hyresregleringslagen vidtagas ändringar i syfte att möjliggöra, i den mån det finnes erforderligt, att å ort, där hyreskontroll icke vidare behövs, emellertid fortfarande skola kunna tillämpas lagens bestämmelser om ogiltigförklarande av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet ävensom de föreskrifter nu nämnda tillämpning påkallar.

För genomförandet av vad sålunda förordats torde Kungl. Maj:t genom bestämmelser i 1 § hyresregleringslagen böra bemyndigas förordna icke blott, såsom det remitterade förslaget angående ändring i lagen innebär, att denna skall upphöra att äga tillämpning i viss ort eller del därav, utan även

att i viss ort eller del därav skola, med uteslutande av övriga stadganden i lagen, tillämpas bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§, 13—22 §§ samt 25—31 §§. Lämpligast synes vara att de nya bestämmelserna upptagas i ett nytt tredje stycke i 1 §.

Enligt 7 § hyresregleringslagen äger hyresnämnd under vissa förutsättningar förlänga hyresförhållande mot den hyra som hyresvärden enligt 2—6 §§ äger betinga sig och på de villkor i övrigt som finnas skäligen. Av stadgandet torde följa, såsom departementschefen anfört beträffande de statsbelånade husen, att om 2—6 §§ icke äro tillämpliga, hyresnämnden har att vid förlängning av hyresförhållandet bestämma hyran till skäligt belopp. Några närmare föreskrifter rörande prövningen torde icke kunna givas. Att hyran för jämförliga lägenheter bör beaktas är självfallet. Likaledes synes uppenbart att, såsom departementschefen uttalat i fråga om den föreslagna domstolsprövningen, hyresnämnderna icke skola lägga hinder i vägen för en skälig uppjustering av hyrorna.

Beaktas vad som här förordats synes vid meddelande av förordnande, att lagens ovan angivna bestämmelser rörande besittningsskydd skola tillämpas i viss ort, vissa föreskrifter erfordras beträffande förordnandets tillämpande. Sådana föreskrifter torde kunna utfärdas av Kungl. Maj:t med stöd redan av bestämmelsen under 6) i andra stycket av gällande övergångsstadganden till hyresregleringslagen, varför särskilt bemyndigande härutinnan icke behöves. Ej heller i övrigt synas jämkningar erforderliga vare sig i nämnda övergångsstadganden eller i den föreslagna lagen med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört. Däremot synes 1 § i bostadsrättskontrollagen böra jämkas så, att såsom förutsättning för lagens tillämpning upptages att 2—6 §§ i hyresregleringslagen äro gällande i orten.

Departementschefen (i propositionen)

Efter inhämtat yttrande av lagrådet anför departementschefen bl. a. (prop. s. 121).

Enligt min mening är det en viktig social angelägenhet att komplettera den allmänna hyreslagen med ett effektivt besittningsskydd för hyresgäst. Såsom jag anfört vid remissen av förslaget till lagrådet torde ett fullt verkligt skydd icke kunna beredas hyresgäst enbart genom regler om skadestånd. De farhågor, som lagrådet uttalat för att en kvarboenderätt skulle draga med sig nackdelar i olika hänseenden, finner jag betydligt överdrivna.

Då jag alltså icke är beredd att frånga tanken att bereda hyresgäst ett besittningsskydd genom en verklig kvarboenderätt, återstår frågan, om en lagstiftning — av provisorisk natur — nu bör genomföras eller om därmed bör anstå i avvidan på ytterligare utredning. Enligt min mening kan det icke komma i fråga att påbörja ens en successiv avveckling av hyresregleringen utan att ha andra regler om besittningsskydd att falla tillbaka på än de som framgår av 38—40 §§ i allmänna hyreslagen.

Lagrådet, som beaktat behovet av ett starkare besittningsskydd åtminstone under en övergångstid sedan hyresregleringen upphört, har framfört den tanken, att man bör låta hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd fortfarande gälla. Förslaget innefattar enligt min mening icke någon framkomlig utväg. Bestämmelserna om uppsägningsskydd innefattar nämligen — och måste enligt sakens natur innefatta — även regler om hyrans storlek. Med lagrådets förslag, enligt vilket den nuvarande anknytningen till reglerna i 2—6 §§ hyresregleringslagen går förlorad, skulle åt hyresnämnd överlämnas att efter fri skälighetsprövning reglera hyresnivån i orten. Något sådant kan icke vara lämpligt. Vad angår de statsbelånade husen skall enligt vad jag i det föregående förutsatt någon fri hyresättning icke förekomma. Att uppsägningsskyddet här står kvar kan därför icke medföra några olägenheter. Mot lagrådets förslag kan vidare erinras, att det i själva verket skulle innefatta en fortsatt hyresreglering, ehuru av delvis annat innehåll än den nuvarande.

Annan möjlighet att nu anordna en provisorisk förstärkning av besittningsskyddet — på annat sätt än medelst genomförande av det remitterade lagförslaget — torde icke kunna påvisas. Valet står därför mellan att avstå från att nu påbörja en successiv avveckling av hyresregleringen och att påbörja en sådan avveckling och tillika genomföra den föreslagna lagstiftningen om besittningsskydd. I viss utsträckning finner jag mig kunna beakta de erinringar som lagrådet framställt. I övrigt får de praktiska erfarenheter, som kommer att vinnas vid lagens tillämpning, bli avgörande för hur en definitiv lagstiftning i ämnet bör utformas.

Motioner

I motionerna I: 587 av herr *Lindblom m. fl.* och II: 772 av herr *Ståhl m. fl.* hemställes,

»att riksdagen i anledning av proposition nr 168 måtte

dels uttala sin anslutning till tanken att justitieministern måtte erhålla Kungl. Maj:ts bemyndigande att ofördröjligen tillkalla sakkunniga för att verkställa en översyn av den allmänna hyreslagen, varvid skulle kunna uppdragas åt de sakkunniga att före slutförandet av en översyn av lagstiftningen i sin helhet såsom en särskild uppgift avgiva betänkande i frågan om utvidgning av det nuvarande besittningsskyddet enligt §§ 38—40;

dels ock avslå vid propositionen fogade förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal».

Motionärernas motivering är sammanfattningsvis följande.

Då icke blott avvecklingen av hyresregleringen utan även frågan om översynen av den allmänna hyreslagstiftningen ansetts böra beredas av särskilda sakkunniga, är det otillfredsställande, om de viktiga och svårbedömbara intressen, som innefattas i frågan om kvarboenderätt för hyresgäster, avgöres på grundval av departementspromemorian. Även remissinstanser, som är positivt inställda till tanken på ett besittningsbeskydd, och som företräder

grupper, i vilkas intresse det ifrågasatta skyddet skulle anordnas, har funnit övervägande skäl tala för att ett avgörande icke nu bör forceras fram. Av de rättsvårdande myndigheterna har alla utom en avstyrkt lagstiftning utan ytterligare utredning.

Det kan finnas anledning utgå ifrån att det även under normala förhållanden kan behövas ett starkare besittningsskydd för hyresgäst än nuvarande regler innebär, men ett avgörande av frågan bör grundas på en utredning, i vilken även skiljaktiga meningar kommit till uttryck.

Ett bevarande av uppsägningsrätten utgör i själva verket ett betydande hyresgästintresse i den mån en icke önskvärd hyresgästs intresse kommer i konflikt med övriga hyresgästers.

Man synes ha anledning att se på frågan också såsom en faktor av betydelse för den framtida bostadsförsörjningen och avveckling av bostadsbristen. För ett lämpligt utnyttjande av icke minst det äldre bostadsbeståndet skulle det kunna vara önskvärt att på olika sätt söka främja en livligare omflyttning. Det är ur denna synpunkt angeläget att den kommande lagstiftningen utformas så, att den — utan att hyresgästernas intresse trädes för när — i rimlig utsträckning tillgodoser även detta syfte.

Den ståndpunkt i fråga om hyresregleringens avveckling som tagits i propositionen innebär att dylik avveckling inom den närmaste tiden sannolikt kommer till stånd endast beträffande ett fåtal mindre orter. Förutsatt att den aviserade utredningen snarast kommer till stånd och skyndsamt bedriver sitt arbete, bör ett lagförslag om ökat besittningsskydd kunna föreläggas riksdagen, innan en mera omfattande avveckling av hyresregleringen har kunnat ske.

I motionerna I: 583 av herr *Larsson, Nils Theodor, m. fl.* och II: 766 av herr *Rubbestad m. fl.* hemställs bl. a.

»att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om så skyndsamt översyn av allmänna hyreslagen, att förslag till ändrade bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst må kunna framläggas redan till 1957 års riksdag, varvid i motionen anförda synpunkter bör beaktas».

I motiveringen till denna hemställan riktas kritik mot förslagets utformning men framhålles samtidigt det angelägna i att hyresregleringens avveckling snarast påbörjas. Lagförslaget bör därför enligt motionärernas mening kunna antagas som ett kort provisorium, under förutsättning att den i propositionen behåddade översynen av hyreslagen verkställs så skyndsamt, att proposition kan framläggas till 1957 års riksdag, varvid en av riktningarna för prövningen bör vara att de nya lagbestämmelsernas giltighetsområde icke utsträcker till orter, som hittills ej varit hyresreglerade.

Motionerna I: 586 av herr *Bergh, Ragnar,* och II: 768 av herr *Gezelius m. fl.* utmynnar i ett yrkande,

»att riksdagen dels måtte besluta, att hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltigförklaring av uppsägning, förlängning av hyresavtal och överta-

gande av lägenhet må — i den mån det befinnes erforderligt — bibehållas under en tid av tre år från det regleringen avvecklats i orter och för fastigheter där regleringen enligt yrkanden i de likalydande motionerna I: 458 och II: 596 föreslås avvecklad, dock att ifrågavarande skyddsbestämmelser ej skall gälla för en- och tvåfamiljshus samt uthyrningsrum, *dels ock* vid bifall till förestående yrkande avslå Kungl. Maj:ts förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,

samt att vederbörande utskott måtte för tillgodoseende av motionens syfte utarbeta därför erforderlig lagtext».

Av motionernas motivering intages här följande.

Vad beträffar behovet av ett uppsägningskydd i en normal hyresmarknad lämnar den promemoria, på vilken departementschefens förslag bygger, icke någon som helst ledning. Det förhållandet att hyresregleringslagens bestämmelser om skydd mot uppsägning vuxit sig in i den allmänna uppfattningen såsom en rättighet, som naturligen tillkommer en lojal hyresgäst, kan icke äga något vitsord, när det gäller att bedöma behovet av uppsägningskydd i en hyresmarknad, där det finnes erforderlig tillgång på lägenheter. Den nuvarande inställningen till behovet av ett besittningsskydd är till avgörande del dikterad av bristen på bostäder.

Vad beträffar behovet av ett besittningsskydd under hyresregleringens avvecklingsperiod synes det icke uteslutet att just förhandenvaron av ett sådant skydd kan medverka till att möjliggöra en smidigare och effektivare avveckling av själva hyreskontrollen. Det framstår emellertid då som naturligare att ett sådant besittningsskydd icke tillskapas genom en särskild provisorisk lagstiftning vid sidan av hyres- och hyresregleringslagarna utan att detsamma knytes till själva hyresregleringslagen. Som lagrådet förordat bör därför i hyresregleringslagen vidtagas sådana ändringar att — i den mån det befinnes erforderligt — å ort, där hyreskontrollen icke vidare behövs, hyresregleringslagens bestämmelser fortfarande skall kunna tillämpas om ogiltigförklarande av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet. Jämväl i fall där hyreskontrollen kategorimässigt kan avvecklas synes möjligheter böra finnas att bibehålla förenämnda skyddsbestämmelser. Reglerna härom bör emellertid göras tidsbegränsade till tre år.

Vad beträffar frågan om en lagstiftning av den omfattning och genomgripande betydelse på äganderättens område, som den här aktuella utgör, över huvud taget bör vara provisorisk, synes denna böra besvaras nekande. En provisorisk lagstiftning har ofta en benägenhet att permanentas utan att avgörande motiv anföres för dess vidare bestånd, ty redan dess existens kan ha påverkat den allmänna rättsuppfattningen så att det blir svårt att avveckla lagstiftningen.

De föreslagna reglernas innehåll

Den framtida hyresnivån

Remissyttranden (prop. s. 61)

I flera yttranden framhålles, att det är mycket vanskligt att avgöra vad som är oskäligen hyra.

Sålunda anför *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* och *Svenska byggnadsindustriförbundet*, att det i dag, efter 13 års hyresreglering, torde vara omöjligt att avgöra, om en hyra är oskäligen eller icke. Enda sättet att få veta vad en lägenhet marknadsmässigt är värd är att låta efterfrågan påverka prishöjningen.

Lagberedningen anser, att hyressättningen bör anpassas efter konjunkturen på hyresmarknaden och icke — såsom enligt hyresregleringslagen — bero av byggnadskostnaderna för det aktuella huset.

Hyresgästernas riksförbund och *Tjänstemännens centralorganisation* fruktar, att förslaget skall medföra hyreshöjningar, som gör besittningsskyddet illusoriskt. Å andra sidan anmärker *länsstyrelsen i Stockholms län* att det kan ifrågasättas, om icke stadgandet i praktiken skulle bli ett instrument för reglering av hyresnivån.

Departementschefen (prop. s. 71)

En lagstiftning om besittningsskydd bör, såsom framhållits i departementspromemorian, bygga på grundsatsen, att hyresgästen skall äga rätt att vid hyrestidens utgång erhålla nytt hyresavtal. Det centrala problem som härvid uppställer sig är, hur hyresvillkoren skall bestämmas, om hyresvärd och hyresgäst icke kan enas. Den allmänna hyreslagen utgår från att hyrans storlek och övriga villkor för hyresavtal är fria. Lagstiftningen om besittningsskydd måste anknyta till allmänna hyreslagen och följaktligen bör även de nya reglerna bygga på principen om en fri hyressättning. I den mån behov föreligger av fortsatt hyreskontroll och denna icke kan utövas genom den statliga långivningen, ter det sig naturligt att behålla hyresregleringen.

Kan hyresvärd och hyresgäst icke enas om hyresvillkoren, bör med hänsyn till det anförda det nya avtalet upptaga den hyra och de villkor i övrigt, som hyresvärden fordrar. Denna regel måste dock vidkännas ett undantag. Såsom framhållits i promemorian skulle nämligen en obegränsad frihet för hyresvärden att själv bestämma hyran och övriga avtalsvillkor göra hyresgästens rätt till nytt avtal illusorisk. Hyresgästen måste åtnjuta skydd mot krav på alltför hög hyra eller annat otillbörligt villkor.

Enligt min mening måste man fasthålla vid att lagen icke syftar till att reglera hyresnivån utan endast att stärka besittningsskyddet. Följaktligen bör lagen icke hindra en anpassning av hyran efter den allmänna hyresni-

vån för jämförliga lägenheter i orten eller lägga hinder i vägen för en eventuell allmän uppjustering av hyrorna. Skulle hyrorna stiga alltför mycket, får andra åtgärder tillgripas. Jag vill erinra om den möjlighet att återinföra hyresregleringen, som finnes enligt det av mig här förut förordade förslaget. Lagstiftningen om besittningsskydd får vidare icke leda till att upplåtelserna måste underkastas en jämförelse in i minsta detalj i fråga om lägenheternas skick och hyrans storlek. Å andra sidan bör icke tolereras, att hyresvärderna uttar en hyra som avsevärt överstiger hyresnivån för jämförliga lägenheter i orten. Hänsyn bör härvid tagas icke blott till lägenheternas storlek, läge och beskaffenhet utan även till deras användning. Hyran för en lägenhet, som är uthyrd till bostad, bör alltså jämföras med hyran för andra bostadslägenheter, även om en högre hyra skulle kunna uttas, därest lägenheten i stället upplåtes till kontor. Kravet på lägenheternas jämförlighet får dock icke sträckas för långt. Sålunda bör t. ex. hyran för butikslokal icke ställas i beroende av rörelsens art.

Jag vill alltså förorda en regel av det innehåll, att nytt hyresavtal skall, därest parterna ej enas, upptaga de villkor, som hyresvärderna fordrar, såframt han ej begär hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten, eller annat villkor, som strider mot god sed i hyresförhållanden, eller om hans krav eljest är otillbörligt. Med villkor, som hyresvärderna fordrar, bör givetvis förstås de krav som han slutligen framställer, även om han tidigare under förhandlingarnas gång skulle ha framfört yrkanden av annat innehåll. Skulle hyresvärderna ställa alternativa yrkanden, får hans ståndpunkt anses sammanfalla med det för hyresgästen minst förmånliga yrkandet.

(Den av departementschefen föreslagna lagtexten återfinnes i 3 § första punkten i förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.)

Avtals innehåll om hyresvärdens krav är otillbörligt

Remissyttranden (prop. s. 61)

För den händelse hyresvärderna fordrar oskäligen hyra eller annat villkor, som är otillbörligt, skall enligt förslaget det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning. *Föreningen Sveriges hradshövdingar* framhåller att regeln kan synas stel och att det i och för sig vore önskvärt, att rätten hade möjlighet att bestämma en skäligen hyra. Detta skulle emellertid förmodligen medföra, att man finge en fortsatt detaljerad hyresreglering och att domstolarna bleve överhopade med arbete. Konstruktionen synes också ha den fördelen, att hyresvärdarna kan förväntas visa måttfullhet i sina yrkanden om ändrade hyresvillkor. *Svenska stadsförbundet* finner den föreslagna regeln försvarlig med hänsyn till behovet av korrektiv mot yrkanden, som måste anses ohemula. En nackdel är dock, att domstolen skulle

vara förhindrad att beakta ett av hyresvärden senare framställt, mindre långtgående yrkande. *Länsstyrelsen i Stockholms län* framhåller, att regeln icke synes kunna undvikas på grund av lagens konstruktion, ehuru den sakligt sett framstår som obillig.

Bestämda erinringar mot förslaget i denna del riktas av bl. a. *Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, Föreningen Sveriges stadsdomare, statens hyresråd, socialstyrelsen, två handelskammare, Sveriges advokatsamfund och Sveriges juristförbund. Kooperativa förbundet* anser, att förslaget reellt knappast kommer att gagna hyresgästens intressen, enär domstolarna sannolikt kommer att visa sig obenägna att tillämpa den drakoniska bestämmelsen.

Lagberedningen anser, att hänsyn även måste tas till vad hyresgästen erbjudit samt framför i denna del vissa förslag:

Enligt avfattningen av 4 § skulle den tidigare bestämda hyran gälla även för det fall att hyresgästen under förhandlingarna med hyresvärden erbjudit sig att betala en förhöjd hyra. Denna konsekvens torde icke överensstamma med det nu behandlade ärendets dispositiva karaktär; ömsesidigheten i hyresförhållandet kräver uppenbarligen att samma bindande betydelse som enligt förslaget tillmätes hyresvärdens krav också bör tillkomma hyresgästens anbud. — — —

För ernående av ett för båda sidor såvitt möjligt rättvisande resultat är det enligt beredningens mening i hög grad angeläget att rättsreglerna erhålla en sådan utformning att hyresgästens villighet att anpassa hyresförhållandet efter det aktuella marknadsläget icke motverkas. Med förslagets utgångspunkt, att domstolen icke har att självständigt pröva hyrans belopp, synes det nu åsyftade resultatet kunna nås allenast därigenom att domstolen — då hyresvärdens krav ej godkännes — skall äga godtaga den hyra hyresgästen erbjudit samt att hyresgästens rätt till nytt hyresavtal göres beroende av den hyra, han må ha erbjudit, eventuellt den tidigare hyran, finnes icke med hänsyn till marknadsläget vara oskäligt låg. Skulle påföljden härav anses drabba hyresgästen alltför hårt, torde det emellertid icke vara möjligt att fasthålla vid nyssnämnda utgångspunkt utan bör då i stället övervägas att åt domstolen överlämna att bestämma hyresbeloppet.

Departementschefen (vid lagrådsremissen, prop. s. 73)

För den händelse, att de av hyresvärden fordrade villkoren icke kan godtagas, skall enligt promemorian det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning. Ett flertal remissmyndigheter har funnit förslaget obilligt mot hyresvärden och menat att möjlighet bör finnas att i sådant läge fastställa en skälig hyra. Yttrandena bör läsas mot bakgrund av vad som i promemorian föreslagits angående förutsättningarna för att hyresvärdens krav skall kunna frångås. Därest dessa förutsättningar bestämmas på sätt jag nyss förordat, bör hyresvärden ha väsentligt större möjligheter att på förhand beräkna var gränsen för det tillåtliga går. Härigenom minskas betänkligheterna mot att låta det tidigare avtalet gripa in, därest gränsen trots allt skulle ha överskridits. Remissmyndigheterna synes ej heller ha tillräckligt beaktat, att 43 § allmänna hyreslagen för extrema fall öppnar möjlighet att

jämka villkoren i det tidigare avtalet. Enligt detta lagrum må nämligen, om tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

Enligt min mening är den föreslagna lösningen förenad med bestämda fördelar. Att låta domstol eller annan myndighet efter fri skälighetsprövning bestämma hyresvillkoren är mindre väl förenligt med grundtankarna i lagförslaget och skulle vidare medföra en betydande arbetsbelastning och tidsutdräkt. Att hyresvärden riskerar att det tidigare avtalet blir gällande måste också öka förutsättningarna för att parterna skulle kunna nå en uppgörelse i godo. Vad angår den likaledes av lagberedningen framförda tanken att i andra hand bestämma hyresvillkoren i enlighet med hyresgästens medgivande, synes en lösning efter dessa riktlinjer knappast vara framkomlig. I flertalet fall torde nämligen ett medgivande från hyresgästens sida endast ha karaktär av förlikningserbjudande. Tvekan måste därför uppstå angående förutsättningarna för att medgivandet skall vara bindande för hyresgästen. Man bör vidare beakta, att den fastställda hyran icke får karaktär av maximipris. Intet hindrar parterna att träffa avtal om högre hyra.

Lagrådet (prop. s. 107 och 112)

Enligt lagrådets mening är en sådan ordning som den föreslagna obillig mot hyresvärden. Det är en allmän rättsgrundsats att en part icke enbart på den grund, att han krävt för mycket, skall lida inskränkning i vad som eljest skulle tillkommit honom. Uppenbarligen kan det ibland vara svårt för hyresvärden att bedöma vilket hyresbelopp som kan anses godtagbart; inte minst torde detta gälla beträffande affärslägenheter. Ordet »avsevärt» har en tämligen obestämd innebörd, och vilka lägenheter som äro »jämförliga» med den som är i fråga kan vara tveksamt. Att hyresvärden icke hållit sig på den säkra sidan behöver ej bero på något klandervärt profitbegär. Fastigheten har kanske dragit sådana kostnader att kravet ur den synpunkten är att beteckna som måttligt.

Såsom redan antytts kan dock hyresvärden i vissa fall, trots att han begärt högre hyra än som kan fastställas enligt 3 § i förslaget, efter skälighetsprövning få sig tillerkänd högre hyra än den sist avtalade. Förutsättning härför är enligt 43 § allmänna hyreslagen, att han förmår visa att den gamla hyran bör anses till den grad låg, att fortsatt tillämpning därav är uppenbarligen otillbörlig. Det säger sig emellertid självt, att om det tidigare hyresavtalet ej gällt under lång tid, den däri upptagna hyran endast i sällsynta undantagsfall kan anses uppenbarligen otillbörlig, även om den uppenbarligen understiger normal hyra.

Obilligheten mot hyresvärden framträder än klarare i belysning därav, att, om den gamla hyran verkligen visas vara uppenbarligen otillbörligt låg, hyresgästen — såsom naturligt är — icke på den grund att han å sin sida

åberopat ett otillbörligt avtal behöver riskera att hyran fastställas till högre belopp än som finnes skäligt.

Såsom otillfredsställande framstår också, att om hyresvärden begärt högre hyra än som kan fastställas och hyresgästen i anledning därav väckt talan om nytt hyresavtal men i rättegången förklarar sig villig att betala viss hyra som är högre än den gamla, domstolen trots allt skall vara hänvisad att fastställa den gamla hyran. Domstolarna synas ej böra tvingas att, oaktat parterna principiellt äga förfoga över tvisteföremålet, giva domar som stå i strid mot båda parternas uttalade vilja.

Även i andra hänseenden än beträffande storleken av hyran i det nya hyresavtalet synas de föreslagna reglerna kunna leda till otillfredsställande resultat. Uppställer hyresvärd, då fråga är om slutande av nytt hyresavtal, villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörligt, skall enligt förevarande lagrum avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet. I fråga om hyrestidens längd synes emellertid detta stadgande icke alltid kunna tillämpas enligt sin lydelse. Är t. ex. hyrestiden enligt det gamla avtalet i verklig mening knuten till vissa bestämda till- och avträdesdagar som äro andra än de vanliga och saknar avtalet förlängningsklausul, skulle det uppenbarligen kunna leda till orimliga resultat, om det nya avtalet måste fastställas att gälla under motsvarande tid. Även då fråga är om långtidskontrakt skulle materiellt otillfredsställande resultat kunna uppstå, om den gamla hyrestiden skulle tvångsvis inflyta i det nya avtalet. Hyresvärden har visserligen möjlighet att med stöd av 43 § allmänna hyreslagen få till stånd en jämkning av hyrestidens längd, men denna utväg står icke till buds annat än i extrema fall.

Med hänsyn till det anförda synes stadgandet i 3 § sista punkten i vart fall böra kompletteras med en bestämmelse, enligt vilken hyrestiden skall kunna jämkas efter vad som finnes skäligt.

Även i andra fall än nyss angivits synes det kunna vara föremål för tvivel hur stadgandet skall tillämpas. Särskilt synes vara att beakta fall då hyresvärden kräver ett flertal, av varandra betingade ändringar av hyresvillkoren, t. ex. rörande hyran, hyrestiden och lägenhetens användning. Härvid kan lätt inträffa att villkoren, om de bedömas som en enhet, anses innefatta ett krav som icke kan fastställas men att däremot den begärda hyran är försvarlig därest övriga villkor få förbli oförändrade, att tvärtom sistnämnda villkor icke äro otillbörliga vid oförändrad hyra eller att olika kombinationer av villkor skulle kunna godtagas. Med den stela reglering stadgandet innehåller synes icke förenligt, att domstolen efter vad som är skäligt skulle äga fastställa någon av domstolen själv bestämd kombination av villkor. Enligt departementschefens uttalande rörande alternativa yrkanden från hyresvärdens sida — innebärande att hyresvärdens ståndpunkt skall anses sammanfalla med det för hyresgästen minst förmånliga yrkandet — är ej heller avsett att den möjlighet, som eljest på detta sätt kunde erbjuda sig till en lösning, skall stå till buds. Vid sådant förhållande skulle allenast återstå att alla yrkade förändringar förkastas och det gamla avtalet får

gälla oförändrat, blott med den jämkning som undantagsvis kan ske jämlikt 43 § allmänna hyreslagen. Att en sådan utgång ofta måste bli otillfredsställande är uppenbart, i synnerhet i fråga om affärslokaler, för vilka lokaler hyrestiderna ej sällan äro långa och hyrorna starkt fluktuerande.

Lagrådet finner icke tillrådligt att besittningsskyddet för hyresgäst under normala tider ens provisoriskt regleras i enlighet med förevarande lagförslag.

Departementschefen (i propositionen, s. 124)

Enligt min mening skulle en lösning efter de riktlinjer, som lagrådet synes vilja förorda, innebära en fortsatt detaljreglering av hyresmarknaden. Med all sannolikhet skulle det visa sig omöjligt att anlita domstolarna för uppgiften att bestämma hyrorna. En särskild organisation av nämnder eller fasta skiljedomstolar finge inrättas, vilka icke skulle i princip skilja sig från de nuvarande hyresnämnderna. Vill man komma ifrån den nuvarande av kristidens förhållanden betingade regleringen på området, lär det vara nödvändigt att avstå från tanken på att samhället genom något sitt organ skall bestämma vad som i konkreta fall är att anse som skälig hyra. Jag kan ej finna att den av mig föreslagna ordningen med fog kan anses obillig mot hyresvärden. Under de förhållanden, som före det senaste världskriget rådde på bostadsmarknaden, var det ej ovanligt att värden fann det förenligt med sina intressen att avstå från att utkräva en i och för sig befogad hyreshöjning; det var ingalunda alltid möjligt att hålla samtliga lägenheter uthyrda till högsta tänkbara hyra.

Lagrådet har vidare anmärkt att, även om förslaget i denna del i övrigt genomföres, en möjlighet dock bör öppnas att jämka tidsbestämmelser i det tidigare avtalet. De situationer, som lagrådet därvid haft i tankarna, torde emellertid vara skäligen sällsynta. Just med hänsyn till det egenartade i situationerna synes förutsättningarna för en tillämpning av 43 § allmänna hyreslagen vara stora i de fall, då verkligen en avvikelse från det tidigare avtalet kan anses påkallad.

(Den av departementschefen föreslagna lydelsen av 3 § andra punkten, vari hithörande fråga regleras, bibehölls efter lagrådsremissen oförändrad.)

Domstol som organ för lagens tillämpning

Remissyttranden (prop. s. 67)

Förslaget att tillämpningen av lagen skall ankomma på allmän domstol har föranlett ett flertal remissmyndigheter att framhålla, att processerna kan väntas bli både många och vidlyftiga, varför domstolarnas arbetsbörda torde komma att kraftigt öka. Man fruktar vid sådant förhållande att målen icke skall kunna avgöras med den snabbhet som är

erforderlig. En annan olägenhet med förslaget finner man i de höga processkostnaderna. Uttalanden i sådan riktning göres av bl. a. *Svea hovrätt, hovrätten för Västra Sverige, lagberedningen, överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Stockholms län, magistraten i Göteborg, fjorton hyresnämnder, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund och Sveriges juristförbund.*

Lagberedningen framhåller att domstolarna torde sakna den speciella sakkunskap, som erfordras för bedömningen av dessa mål.

Av några remissmyndigheter, däribland *lagberedningen*, har förordats obligatorisk medling av medlingsnämnd för hyrestvister.

Svea hovrätt hävdar att, om domstolarnas medverkan bedömes vara erforderlig, den bör inskränka sig till ett avgörande om nytt hyresavtal skall komma till stånd eller ej. Det bör sedan kunna anförtros åt skiljemän att slita tvistefrågor angående hyresvillkoren. Det kan övervägas att låta de nuvarande hyresnämnderna fungera som skiljenämnd. Liknande synpunkter framföres av *Föreningen Sveriges häradshövdingar* — inom vars styrelse dock fyra ledamöter på denna punkt anmält reservation — och *Föreningen Sveriges stadsdomare* ävensom av *åtta hyresnämnder*, av vilka några förordar att lagens tillämpning uppdrages åt lokala nämnder, eventuellt läsnämnder.

Departementschefen (prop. s. 78)

Departementschefen anförde vid lagrådsremissen bl. a. följande motiveering, vilken han efter lagrådets yttrande utan närmare motivering vidhöll.

Enligt min mening vilar promemorians förslag på en principiellt riktig grund. Tillämpningen av en lag, som reglerar rättsförhållandet enskilda emellan, bör under normala förhållanden icke utan tvingande skäl uppdragas åt annat organ än allmän domstol. I förevarande fall skulle man möjligen kunna överväga att låta domstolens prövning omfatta allenast frågan huruvida rätt till nytt hyresavtal föreligger. Hyresvillkoren skulle däremot bestämmas av annat organ. En förebild härtill finner man i den ordning som gäller för s. k. sociala arrenden. Med de regler, som jag i det föregående förordat, bör det emellertid vara möjligt för domstolen att fastställa hyresvillkoren utan allt för stor omgång. Det synes därför knappast erforderligt att uppdelat avgörandet på olika organ. En sådan ordning skulle för övrigt vara förenad med vissa praktiska olägenheter.

Vid bedömandet av frågan i vad mån genomförandet av förslaget är ägnat att öka domstolarnas arbetsbörda bör observeras, att de nya reglerna icke är avsedda att gälla, där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd är tillämpliga. Med de förslag, som jag i det föregående tillstyrkt i fråga om avveckling av hyresregleringen, blir tillämplighetsområdet för de nya reglerna till en början relativt snävt begränsat.

(Departementschefens förslag till bestämmelser återfinnes i lagförslagets 4 §, se prop. s. 12.)

Lagrådet

Som förut nämnts (s. 41) har lagrådet ifrågasatt lämpligheten av att nu ifrågavarande uppgifter överlämnas åt de allmänna domstolarna och för sin del förorddat, att hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd m. m. under en övergångsperiod erhåller fortsatt tillämpning efter det själva hyreskontrollen avskaffats.

Undantag från lagens tillämplighet

Lägenhet förhyrd till annat ändamål än bostad eller lokal för förvärvsverksamhet

Departementspromemorians förslag har i denna del varit föremål för en del kritik i *remissyttrandena*, varom närmare hänvisas till propositionen (s. 63).

Departementschefen (prop. s. 74), som i likhet med ett flertal remissmyndigheter finner, att skydd bör beredas även statliga och kommunala organ samt ideella föreningar och andra liknande sammanslutningar, som förhyrt lägenhet för annat ändamål än förvärvsverksamhet, anser det icke motiverat att låta lagens tillämplighet generellt bero av det ändamål för vilket lägenheten förhyrts.

Bostad i en- och tvåfamiljshus och bostad i möblerat skick

Angående *remissyttrandet* hänvisas till propositionen (s. 63—64).

Departementschefen (prop. s. 74) biträder i dessa delar departementspromemorians förslag.

Bostad förenad med allmän tjänst

Departementschefen (prop. s. 75) anser med hänsyn till de bestämmelser han förordar i fråga om tjänstebostäder i allmänhet icke erforderligt att göra något undantag för dessa fall.

Upplåtelse av del i förhyrd bostad

I överensstämmelse med vad som framhållits av flera remissmyndigheter (prop. s. 64) förklarar *departementschefen* (prop. s. 74—75), att samma skäl som talar för att upplåtelse av del av bostadslägenhet i möblerat skick undantages från lagens tillämpning, nämligen att hyresvärden—huvudhyresgästen merendels själv bor i lägenheten, även motiverar att från lagens

tillämplighetsområde utesluta del av bostadslägenhet som upplåtits till underhyresgäst i o m ö b l e r a t skick.

(De av departementschefen föreslagna bestämmelserna om undantag från lagens tillämpning har intagits i lagförslagets 10 §, se prop. s. 13.)

M o t i o n

I motionen II: 773 av herr *Carlsson* i Stockholm *m. fl.* hemställes bl. a. »att riksdagen, för den händelse riksdagen antager den i propositionen nr 168 föreslagna lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, måtte besluta att från dess bestämmelser fritaga fastigheter som färdigställs efter den 1 oktober 1956 och som helt finansieras utan statliga lån».

Beträffande motiveringen hänvisas, utöver till vad i det föregående nämnts (s. 14), till motionen.

Fall då besittningsskydd ej skall tillkomma hyresgäst

*Hyresrätten förverkad eller hyresgästens
behov av lägenheten ringa*

Departementschefen (prop. s. 75) ansluter sig härutinnan till förslaget i departementspromemorian.

*Hyresgästen har eljest påtagligt eftersatt
sina förpliktelser*

Departementschefen (prop. s. 75) anser i likhet med flera remissinstanser, att besittningsskyddet endast bör komma den lojale hyresgästen till del, så att avtalet icke behöver vara förverkat för att hyresvärden skall kunna vägra nytt hyresavtal; det skall räcka, att hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet.

Upplåtelse betingad av anställningsförhållande

Remissyttranden (prop. s. 65—66)

Rätt till nytt hyresavtal skulle vidare som regel icke tillkomma hyresgästen, om upplåtelsen var betingad av ett anställningsförhållande och han själv lämnat anställningen eller eljest givit anledning till dess upphörande.

Ett par remissinstanser, varibland *statens hyresråd*, finner förslaget väl motiverat. Däremot vänder sig *Sveriges industriförbund* och *Svenska arbetsgivareföreningen* med skärpa mot förslaget under anförande, att detta är ägnat att kringskära arbetsgivarens frihet att disponera över lägenheter, som uthyrts till arbetstagare, och innefattar en inskränkning av hyresreg-

leringsmyndigheternas nuvarande praxis på området. De anser, att upplåtelse av personalbostad bör helt undantagas från lagens tillämplighetsområde. Svenska arbetsgivareföreningen kritiserar lagförslaget även ur arbetsrättsliga synpunkter:

Man kan såsom exempel förutsätta, att arbetsgivaren i ett visst fall sagt upp anställningsförhållandet. Om detta faktum antages icke föreligga någon tvist. Däremot ha parterna olika uppfattning i frågan huruvida det föreligger sådana omständigheter, hänförliga till arbetslagarens handlande, som »givit anledning» till uppsägningen. Det kan enligt föreningens uppfattning ej ifrågakomma, att allmänna domstolar skulle äga företaga en dylik bedömning då — såsom regelnässigt är fallet — kollektivavtal föreligger och tvister om rättsenligheten enligt kollektivavtalet av en uppsägningsåtgärd skola avgöras av arbetsdomstolen.

Även *Sveriges advokatsamfund* samt *tre handelskammare* finner förslaget vara alltför oförmånligt för hyresvärdens-arbetsgivaren.

Å andra sidan framhålles i andra yttranden, att förslaget är obilligt mot hyresgästen-arbetslagaren. Sälunda anför *Tjänstemännens centralorganisation*:

I princip måste det anses mindre lämpligt med s. k. kopplade avtal, då det verkar inskränkande på arbetslagarens frihet att söka lämplig anställning. En bestämmelse av den karaktär som föreslås i 2 § bör endast äga tillämpning på de mera utpräglade tjänstebostäderna men däremot icke i sådana fall då arbetslagaren samtidigt uppträder som hyresvärd och ställer en bostad till förfogande för en anställd för att därigenom locka honom att söka anställningen. Undantag från regeln kan även tänkas, om en person tagit anställning för att komma över en bostad.

Departementschefen (vid lagrådsremissen, prop. s. 75)

Särskilda problem uppkommer, då bostadsupplåtelse är betingad av ett anställningsförhållande. Till en början måste beaktas, att momentet av tjänst kan vara så dominerande, att rättsförhållandet i sin helhet bör betraktas som ett tjänsteavtal, ehuru däri även ingår upplåtelse av lägenhet. Så får anses vara fallet bl. a. om till den anställde upplåtits en lägenhet, som är avsedd just för innehavaren av den ifrågavarande tjänsten och som denne bör bebo för att på ett praktiskt sätt kunna sköta sitt arbete. Som ett exempel må nämnas upplåtelse till portvakt av lägenhet, som är utrustad med vaktlucka och stängningsanordning för porten.

I andra fall föreligger däremot en kombination av ett tjänste- eller arbetsavtal å ena sidan samt ett hyresavtal å andra sidan. Ett industriföretag har t. ex. i syfte att säkerställa sitt behov av arbetskraft låtit bygga ett eller flera bostadshus, vari lägenheter upplåtes till de anställda. Arbetslagaren är då helt naturligt angelägen om att icke behöva behålla en hyresgäst, vars anställning upphört.

Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är här vanskelig. En godtagbar lösning synes dock stå att vinna efter de riktlinjer som uppdragits i promemorian. Om hyresgästen själv lämnat anställningen

eller eljest genom något sitt förhållande givit anledning till att anställningen upphört, bör han sålunda i princip icke äga påkalla nytt hyresavtal. Endast om synnerliga skäl talar därför — såsom om avflyttningen skulle medföra svåra personliga olägenheter för hyresgästen eller hans familj och hans kvarboende icke skulle medföra avsevärt men för hyresvärden — bör hyresgästen äga rätt till nytt avtal. För den situationen åter att det är hyresvärden-arbetsgivaren som sagt upp arbetsavtalet och detta icke har sin grund i något förhållande, som ligger hyresgästen-arbetstagaren till last, skulle det föra för långt att stadga att hyresgästen i princip skall vara skyldig att avflytta. Visserligen kan det även i detta fall vara ett väsentligt intresse för arbetsgivaren att få lägenheten friställd för en ny arbetstagare. Men en regel av antytt innehåll skulle vara ägnad att göra hyresgästen-arbetstagarens ställning alltför otrygg.

Vad jag här förordat står i huvudsak i överensstämmelse med den praxis, som utbildats vid tillämpningen av motsvarande bestämmelser i hyresregleringslagen, och jag kan icke finna, att några principiella betänkligheter möter mot denna lösning. (Jämför dock ovan s. 30 samt hyresregleringskommitténs betänkande s. 56—58; utskottets anmärkning.)

Lagrådet (prop. s. 110)

Under d) i 1 § av denna lag stadgas, att hyresgäst icke skall vara berättigad till nytt hyresavtal om han själv lämnat anställning varav upplåtelsen var betingad eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt synnerliga skäl icke tala för att han ändock bör äga rätt till nytt hyresavtal. Har anställningens upphörande icke berott på hyresgästen, skall rätten till nytt hyresavtal bedömas enligt bestämmelsen under följande moment, som innebär att rätt till nytt avtal icke föreligger om arbetsgivarens krav på avflyttning icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

Såsom departementschefen framhållit är avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen i dylika fall vanskelig. Det synes dock finnas skäl anse att genom de föreslagna reglerna arbetsgivarens intressen icke blivit tillräckligt beaktade. Väl torde kunna antagas att rätt till nytt hyresavtal icke skulle komma att tillerkännas hyresgästen, om arbetsgivaren har stort behov av lägenheten för ny arbetstagares räkning, såframt ej särskilda skäl föranleda annat. Tvisten härom kan dock komma att kräva avsevärd tid, och hyresgästens anspråk kan härigenom föranleda stora svårigheter för såväl arbetsgivaren som den nye arbetstagaren, t. ex. om flera arbetstagares anställning samtidigt upphör eller en fabrik, ett jordbruk eller annat företag för sina arbetstagare disponerar blott ett mindre antal bostäder och endast sådana som ej falla utanför lagens tillämpningsområde.

Arbetsgivarens intresse att kunna disponera lägenheten och önskemålet att undvika rättegångar synas böra tillgodoses genom att såsom huvudregel får gälla att rätt till nytt hyresavtal icke tillkommer hyresgästen sedan an-

ställningen upphört. Det normala måste rimligen vara att lägenheten följer anställningen, och parterna böra inrätta sig i enlighet därmed.

Om skilda regler under olika moment skola gälla allteftersom hyresgästen givit anledning till anställningens upphörande eller icke, synes delta dessutom ägnat medföra att utredningen i hyresmålen i stor utsträckning kommer att röra sig om huru därmed förhöll sig, något som tydligen kan vara obehagligt för parterna, ej minst för arbetstagaren. Även för det fall att arbetsgivaren givit anledning till anställningens upphörande synes arbetstagarens intressen vara tillbörligt tillgodosedda, om han äger rätt till nytt hyresavtal när synnerliga — eller kanske hellre särskilda — skäl tala därför. En sådan regel skulle, utan att i lika hög grad som de förslagna giva anledning till tvister, medgiva att hänsyn toges till särskilda omständigheter i samband med att anställningen upphört.

Departementschefen (i propositionen, s. 122)

Vad lagrådet anfört föranledde icke departementschefen att frångå sitt tidigare förslag.

Motioner

I motionerna I: 583 av herr *Larsson, Nils Theodor, m. fl.* och II: 766 av herr *Rubbestad m. fl.* hemställes bl. a.

»att riksdagen beträffande upplåtelser, som är belingade av ett anställningsförhållande, måtte besluta att rätt till nytt hyresavtal icke må tillkomma hyresgästen, sedan anställningen upphört, såvida icke synnerliga skäl annat föranleder, samt att vederbörande utskott måtte utarbета förslag till i sistnämnda avseende erforderlig författningstext».

Motionärerna förklarar sig dela lagrådets uppfattning och anför bl. a.

Det bör vara ett rimligt krav, att arbetsgivaren kan få lägenheten friställd när densamma behövs för en ny arbetstagare, t. ex. vid driftsomläggning. Särskilt synes den i propositionen föreslagna bestämmelsen kunna bli till avbräck för lantarbetgivare, som icke har möjlighet att på annat sätt bereda bostad åt anställda arbetare.

Allmänt undantagsstadgande

Beträffande *remissyttrandena* hänvisas till propositionen (s. 66—67).

Departementschefen anför bl. a. (prop. s. 77—78 samt 90 och 123).

I promemorian har föreslagits att rätt till nytt hyresavtal icke skall tillkomma hyresgästen, om hyresvärden har ett väsentligt intresse att kunna förfoga över lägenheten och det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt att han fordrar att hyresgästen skall avflytta. Från flera håll har anmärkts, att stadgandet alltför mycket kring-

skär hyresvärdens handlingsfrihet. Även jag finner stadgandet alltför långtgående. Det torde kunna räcka, om man — i nära anslutning till motsvarande stadgande i hyresregleringslagen — föreskriver, att hyresgästen ej skall äga påkalla nytt hyresavtal, om det icke kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärden fordrar att hyresgästen skall avflytta.

Vid tillämpningen av detta stadgande måste självfallet stor hänsyn tagas till läget på hyresmarknaden. I ett läge, då knapphet råder på bostäder eller lokaler, bör fordras starkare skäl för att hyresgästen skall tvingas lämna lägenheten. Å andra sidan bör den omständigheten att hyresgästen med lätthet kan anskaffa annan likvärdig lägenhet icke ensam för sig vara tillräcklig för att han skall nödgas vika. Det måste härutöver fordras att hyresvärden har gillig anledning att påkalla en avflyttning, t. ex. att han behöver lägenheten till bostad åt sig själv eller åt en nära anhörig eller att han med hänsyn till uppkomna misshälligheter mellan hyresgästerna i huset skäligen kan fordra, att den ifrågavarande hyresgästen avflyttar. Var upplåtelsen betingad av ett anställningsförhållande och har hyresvärdens arbetsgivaren själv bragt anställningsförhållandet till slut, kan omständigheterna i detta läge ofta vara sådana, att hyresvärden skäligen bör kunna kräva att hyresgästen flyttar. Eriņas må också om vad nyss anförts om det fall, då huset skall ombyggas. Hänsyn bör dock alltid tagas också till hyresgästens intresse. I fråga om förhyrda affärslokaler måste särskilt uppmärksammas den förlust, som en flyttning kan komma att medföra för rörelsen. Det bör i vart fall icke tolereras att hyresvärden driver ut hyresgästen för att själv tillgodogöra sig den goodwill, som rörelsen skapat.

Vissa remissmyndigheter har anmärkt, att det bör stå parterna fritt att träffa tidsbegränsade avtal utan möjlighet för hyresgästen att påkalla nytt hyresavtal. En sådan ordning skulle onekligen i vissa fall svara mot ett praktiskt behov. Å andra sidan får ej förbises att man härigenom skulle öppna en möjlighet att kriggå lagen. Jag kan därför icke tillstyrka förslaget. Har det vid avtalets ingående varit förutsatt mellan parterna att hyresgästen icke skall äga påkalla nytt hyresavtal, bör detta emellertid beaktas vid tillämpningen av det allmänna undantagsstadgandet.

Slutligen framhåller departementschefen, att den omständigheten att huset skall rivras inom en nära framtid, vilket i departementspromemorian upptagits som en självständig punkt, skall beaktas inom ramen för det generella undantagsstadgandet.

(De av departementschefen föreslagna undantagen från hyresgästs rätt till besittningsskydd återfinnes i § 1 under punkterna a)—e.)

Övriga frågor

Hyresvillkor i avvaktan på slutande av nytt avtal

När hyresgäst finnes berättigad till nytt hyresavtal och domstolen fastställt nya hyresvillkor, skall det enligt departementspromemorian ankomma på hyresgästen att välja, om han vill ingå på de bestämda villkoren eller avflytta. I avbidan på att nytt avtal slutes eller hyresgästen avflyttar, skall det tidigare avtalet tillämpas. Om hyresgästen finnes icke vara berättigad till nytt avtal, skall domstolen enligt promemorian kunna medge honom visst anstånd med avflyttningen. Även i detta fall skall det tidigare avtalet erhålla fortsatt tillämpning.

Förslaget att det tidigare hyresavtalet skall tillämpas i avbidan på att nytt avtal slutes eller hyresgästen avflyttar finner *lagberedningen* (prop. s. 69) obilligt mot hyresvärden. Beredningen anser det därför starkt befogat, att hyresvärdens anspråk på att i efterhand erhålla kompletterande hyra tillgodoses.

Liknande synpunkter framföres av *statens hyresråd, socialstyrelsen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, fem hyresnämnder* och några andra remissinstanser.

Departementschefen (prop. s. 79) anför.

Såsom anmärkts i ett flertal remissytiranden bereder förslaget hyresgästen en viss möjlighet att spekulera på hyresvärdens bekostnad. Enligt min mening hör därför lagtexten icke upptaga någon bestämmelse om rätt för hyresgästen att välja, om han vill acceptera de av rätten fastställda villkoren eller avflytta. Med en sådan ordning synes det knappast erforderligt att, enligt vad som förordats av vissa remissmyndigheter, tillerkänna hyresvärden rätt att uttaga kompletterande hyra för den tid hyresgästen kvarsutlit efter den tidigare hyrestidens slut. Har hyresgästen tillerkänts rätt till nytt avtal, bör visserligen det nya avtalet anses slutet först å den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse. Men intet hindrar att avtalet stipulerar, att den högre hyran skall utgå även för förfluten tid. Eftersom avtalet såsom regel skall upptaga de villkor, som hyresvärden fordrar, bör det i förekommande fall vara honom angeläget att kräva, att hyreshöjningen skall avse tiden alltsedan det tidigare avtalet löpt ut.

Beträffande möjligheten att utkräva högre hyra för kvarsittningstiden även om hyresgästen icke tillerkännes rätt till nytt avtal vill *departementschefen* (prop. s. 125 under 5 §) icke som lagrådet (prop. s. 116) föreslagit förorda en regel enligt vilken domstol skulle ha att fastställa hyra efter fri skälighetsprövning. Han anför: Det naturliga synes vara att här bygga på samma grundsats som kommit till uttryck i 3 §. Hyran under kvarsittningstiden bör alltså bestämmas i enlighet med hyresvärdens yrkande. Begär han hyra, som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i

orten, eller är hans krav eljest otillbörligt, bör dock någon höjning av den tidigare avtalade hyran icke få medgivnas. En regel av sådant innehåll torde ha sin plats i 7 §. Regeln föranleder vissa följdändringar i 5 §.

De av departementschefen förordade bestämmelserna har efter viss överarbetning på grund av erinringar från lagrådet intagits i lagförslagets 5—7 §§. Dessa lagrum innefattar även regler i en del andra avseenden (prop. s. 89—90, 115—118 och 125—126).

G e m e n s a m h y r e s r ä t t

Departementschefen (prop. s. 87) anförde vid lagrådsremissen bl. a.

I 2 § första stycket behandlas det fall, att två hyresgäster gemensamt förhyrt en lägenhet till bostad eller för annat ändamål. Rätten till nytt hyresavtal bör då tillkomma dem gemensamt. Om emellertid en av dem icke vill begagna sig av rätten till nytt hyresavtal, bör den andre ensam kunna påfordra sådant avtal. Härför måste dock fordras, att hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed, d. v. s. att förändringen å hyresgästsidan icke länder hyresvärden till påtagligt men. Hyresvärden bör icke vara skyldig att finna sig i att såsom ensam hyresgäst få en person, som han icke skäligen kan taga för god i denna egenskap. Även om hyresgästerna ej gemensamt äger rätt till nytt avtal, kan situationen vara sådan att den ene av dem skäligen bör äga för egen del påkalla nytt avtal. Härför måste först och främst fordras, att den omständighet, som för dem utesluter rätt till nytt avtal, ligger allenast den andre hyresgästen till last. Som exempel kan nämnas det fall, att hyresrätten förverkats på grund av allenast dennes förhållande eller att hyresvärden eljest, enligt vad som stadgas i 1 §, kan fordra att den hyresgästen flyttar. Är rätten till nytt avtal utesluten till följd av omständighet, som hänför sig till båda hyresgästerna — såsom att de båda efterstätt sina förpliktelser enligt avtalet, eller att huset skall rivras — bör däremot icke någon av dem kunna påkalla nytt avtal. Vidare måste även här fordras att hyresvärden skäligen kan åtnöjas med förändringen. Särskilt om hyresrätten förverkats, måste stor varsamhet iakttagas, då det gäller att påtvinga hyresvärden nytt avtal. Skall den part, som närmast givit anledning till förverkandet, kvarstanna i lägenheten, bör hyresvärden icke vara skyldig att godtaga den andre som ensam hyresgäst.

Då makar förhyr lägenhet till bostad, står ofta blott den ene av dem som hyresgäst. Om andre maken själv bor i lägenheten, kan han eller hon i vissa situationer ha ett beaktansvärt intresse av att få övertaga denna. En rätt att övertaga lägenheten kan särskilt bli av värde i samband med hemskillnad eller äktenskapsskillnad men kan vara motiverad även i andra fall, t. ex. då den make, som står för hyresavtalet, lämnat det gemensamma hemmet. Regler härom meddelas i andra stycket. För att make, som ej har del i hyresrätten, skall kunna påkalla nytt hyresavtal fordras till en början att andre maken själv icke påkallar sådant avtal eller också saknar rätt där-

till, t. ex. emedan hyresrätten är förverkad. Andre maken bör då kunna få nytt avtal, om han eller hon såsom ensam hyresgäst skulle ägt påkalla sådant enligt 1 §.

Efter hörande av lagrådet, som hade vissa kritiska synpunkter (prop. s. 111), anför *departementschefen* (prop. s. 123) bl. a.

Lagrådet har anmärkt att, om rätt till nytt hyresavtal, såsom föreslagits, skall tillkomma den ene av två samhyresgäster eller make till hyresgäst, ändå att hyresrätten är förverkad på grund av den andres förhållande, detta kommer att i stor utsträckning medföra faktiskt hinder för hyresvärden att anlita exekutivt förfarande. Lagrådet har vidare framhållit, att det kan ställa sig svårt för hyresvärden att bevisa att förverkandet ligger båda hyresgästerna eller båda makarna till last.

Onekligen kan vissa komplikationer tänkas uppkomma, därest lagregeln utformas på sätt som förslagits. Bl. a. torde det, så länge frågan om den ene hyresgästens eller makens rätt till nytt hyresavtal ännu är svävande, icke vara möjligt att genomföra ett exekutivt förfarande, som berör denne. Jag vill emellertid påpeka, att samma problem uppkommer vid tillämpningen av 8 a § hyresregleringslagen — med vilket lagrum förevarande paragraf nära överensstämmer — och att, såvitt jag har mig bekant, några egentliga olägenheter härav icke gjort sig märkbara. Att borttaga möjligheten för samhyresgäst eller make att övertaga lägenheten trots att hyresrätten förverkats på grund av den andres förhållande anser jag icke tillrådligt. Domstol bör emellertid i sådana situationer iakttaga stor varsamhet. Tillämpas stadgandet med nödig utskiljning torde några praktiska olägenheter icke behöva befaras.

Vid andra stycket av paragrafen har lagrådet ifrågasatt lämpligheten av att låta makes rätt till nytt hyresavtal vara beroende av att han har sin bostad i lägenheten. Stadgandet överensstämmer i denna del med 8 a § andra stycket hyresregleringslagen. Den nuvarande ordningen synes icke ha gett upphov till några olägenheter. Frågan kan emellertid återupptagas i samband med utarbetandet av definitiva bestämmelser om besittningsskydd.

Talans anhängiggörande

Enligt förslaget till 4 § åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till nytt hyresavtal och parterna ej kan enas att väcka talan därom vid domstol senast två veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom två veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats. Forsitter hyresgästen tid som i denna paragraf är sagd, har han förlorat sin rätt till nytt avtal.

Departementschefen (vid lagrådsremissen, prop. s. 88)

Flera remissmyndigheter har hävdad, att större krav icke bör ställas på formen för delgivning av meddelande, som avses i denna paragraf, än för själva uppsägningen. För att giltig uppsägning skall föreligga, fordras icke under alla omständigheter att skriftligt meddelande härom överbringas till hyresgästen. Bland annat gäller att, om hyresgästen icke träffas i sitt hemvist, uppsägningen kan sändas till honom i rekommenderat brev under hans vanliga adress och skriftlig underrättelse tillställas hans husfolk, om sådant finnes. Uppsägningen anses verkställd i och med att dessa åtgärder vidtagits, alltså oavsett om och när brevet når hyresgästen. Med hänsyn till att det många gånger är under sommaren, då hyresgästen ofta är bortrest, som det kan bli aktuellt för hyresvärden att vidtaga åtgärder för att framtvunga en avflyttning, skulle risken för rättsförluster vara påtaglig, om tidsfristen för väckande av talan finge räknas redan från det att ett rekommenderat brev avsänts till hyresgästen. Jag finner därför icke anledning frångå promemorians förslag, enligt vilket fristen börjar löpa först sedan hyresgästen mottagit meddelandet i fråga. De farhågor, som uttalats för att denna ordning skulle ställa sig alltför betungande för hyresvärden, synes mig överdrivna. Man får även beakta att, om hyresgästen skulle göra sig oanträffbar, hyresvärden har möjlighet att själv ta initiativet till process och att rättegångsbalken innehåller regler om delgivning av stämning med den som håller sig undan.

Statens hyresråd har i sitt remissyttrande berört det fallet, att hyresvärden redan i samband med hyresavtalets ingående överlämnar meddelande till hyresgästen om att denne måste lämna lägenheten vid hyrestidens utgång. Situationen torde här i regel vara sådan, att meddelandet bör lämnas utan avseende såsom stridande mot grunderna för 9 §, enligt vilken förbehåll, som strider mot vad som stadgas i lagen, är utan verkan mot hyresgästen.

Lagrådet (prop. s. 113)

Vad till en början angår fatalietidens längd synes det kunna ifrågasättas huruvida icke två veckor i vissa situationer måste anses vara en alltför kort tid. I de fall då hyresförhållandet upphör först efter uppsägning måste man räkna med att hyresvärden på en gång delgiver både uppsägningen och flyttningsanmaningen. Denna kan komma helt överraskande för hyresgästen; några förhandlingar mellan parterna behöva icke ha föregått hyresvärdens åtgärd. Hyresgästen måste då inom den stadgade tidsfristen icke blott efterhöra hyresvärdens villkor och — kanske efter förhandlingar — taga ställning till dessa utan även i fall av behov medhinna anhängiggörandet av talan mot värden. Det synes uppenbart att en så kort tidsfrist som den föreslagna många gånger blir otillräcklig.

Beträffande utgångspunkten för fatalietiden skall enligt förslaget gälla att tiden räknas från det hyresgästen »mottagit» anmaningen att flytta. Att

anmaningen skall ha »mottagits» innebär att väsentligt strängare krav ställas på formen för delgivning än som gäller för uppsägning av hyresavtal. Sålunda förhindras värden att, för den händelse hyresgästen icke anträffas i sitt hemvist, begagna sig av den delgivningsform varom stadgas i 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen. Syftet med den strängare bestämmelsen i förevarande paragraf angives vara att förebygga risk för att hyresgästen drabbas av rättsförlust på grund av bristande kännedom om avflyttningskravet. Det synes emellertid kunna ifrågasättas om förhandenvaron av viss dylik risk kan anses utgöra tillräckligt motiv för att beröva hyresvärden möjligheten att vid behov anlita en eljest vedertagen delgivningsform, avsedd för bland annat det fall att den som sökes för delgivning avsiktligt håller sig undan. Vidare skulle olika regler komma att gälla för delgivning av uppsägning och för delgivning av meddelande enligt förevarande lagrum. Olägenheten härav skulle särskilt framträda i de ofta förekommande fall då uppsägningshandlingen tillika innefattar en anmaning att vid hyres tidens slut avflytta. I dylikt fall skulle ett och samma delgivningsförfarande kunna medföra laga verkan beträffande uppsägningen men vara ogiltigt i fråga om anmaningen. Om fatalietiden utsträcker, lär under alla förhållanden övervägande skäl tala för att de regler som nu gälla för uppsägning göras tillämpliga beträffande delgivning av meddelande varom nu är fråga.

Departementschefen (i propositionen, s. 124)

Departementschefen vidhåller sin vid lagrådsremissen uttalade uppfattning och hänvisar, i vad avser lagrådets förslag att hyresgäst borde beredas längre rådtrum för att anhängiggöra sin talan, till hyresvärdens intresse av att få klarhet i om hyresgästen avser att påkalla nytt hyresavtal.

Övergångsbestämmelser

Departementschefen (prop. s. 79) föreslog, att lagen skulle träda i kraft snarast möjligt, dock tidigast den 1 juli 1956, och gälla t. o. m. den 30 september 1959, samt anförde.

Lagen bör äga tillämpning å hyresavtal, som slutits före den 1 juli 1956, allenast om hyrestiden utgår den 30 september 1956 eller senare. Praktiska olägenheter skulle nämligen uppkomma, om lagen finge tillämpas å äldre hyresförhållanden, som upphör kort tid efter lagens ikraftträdande.

Såsom redan framhållits bör lagen icke gälla hyresförhållande, varå hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd är tillämpliga. Skall enligt vad därom kan komma att beslutas dessa bestämmelser efter lagens ikraftträdande upphöra att gälla i viss ort, för hyresförhållandet av visst slag eller generellt, erfordras vissa föreskrifter om tid för anhängiggörande av talan enligt denna lag m. m. Det torde böra ankomma på Kungl. Maj:t att i förekommande fall meddela erforderliga föreskrifter.

Utskottet

Sedan vissa lagtekniska problem, främst avseende övergångsbestämmelser i fråga om hyrans storlek och hyrestidens längd, blivit utredda i hyresregleringskommitténs slutbetänkande och särskilt förslag framlagts till lag innehållande skydd för hyresgäst mot obefogade uppsägningar och otillbörliga hyresvillkor, har hyresregleringens avveckling nu kunnat påbörjas. De i propositionen framlagda förslagen härom — som dels går ut på att Kungl. Maj:t skall kunna förordna, att hyresregleringslagen beträffande viss ort, där den nu gäller, icke vidare skall äga tillämpning (*regional* avveckling), och dels innebär att hyreskontrollen men ej uppsägningskyddet skall upphöra beträffande lägenhet i hus, för vilket utgått statligt bostadslån beviljat efter den 30 juni 1956 (*kategorimässig* avveckling) — hälsas av utskottet med tillfredsställelse. Såsom departementschefen framhållit kan hyresregleringen ännu icke avvecklas i sin helhet, men bör avvecklingen ske i så snabb takt omständigheterna medger. Att Kungl. Maj:t i propositionen icke funnit sig böra nu framlägga mera vittgående förslag får ses mot bakgrunden av alltjämt rådande stora bostadsbrist, som medför att lättnaderna i hyresregleringen endast kan ske stegvis med början i fråga om sådana orter och lägenhetskategorier, där verkningarna av regleringens hävande beräknas bli övervägande gynnsamma. Det bör emellertid betraktas blott som en början på den successiva avvecklingens väg, varigenom erfarenheter kan vinnas för det fortsatta lättandet av hyresregleringen.

Då det f. n. kan vara svårt att för en längre tid överblicka i vilken takt och ordning avvecklingen bäst bör ske samt denna nu kommit i gång och fortsättning kan väntas följa, saknas enligt utskottets mening anledning att som yrkas i motionerna I: 458 och II: 596 hos Kungl. Maj:t till 1957 års vårriksdag hemställa om förslag till plan för en total avveckling av hyresregleringen. Utskottet avstyrker därför dessa motioner.

Som närmare kommer att beröras i det följande är utskottet tveksamt, om man icke redan nu kunde gå ett steg längre och häva hyresregleringen även beträffande en- och tvåfamiljshus samt i enlighet med hyresregleringskommitténs förslag möblerade enkelrum. När utskottet slutligen stannat för att i avseende å dessa kategorier icke föreslå någon avveckling, har orsaken härtill väsentligen varit, att även om följderna av en avveckling på många platser kan förväntas bli gynnsamma, det dock är mycket troligt att motsatsen på åtskilliga andra orter blir fallet. Lika väl som det kan vara lämpligt att på sina håll helt häva hyresregleringen torde det annorstädes kunna visa sig fördelaktigt att häva den blott i fråga om en viss lägenhetskategori. Då det emellertid är möjligt att en sådan avvecklingsform ur administrativ synpunkt kan medföra svårigheter, som låter sig överblickas först vid ett mera ingående övervägande, samt försena i stället för påskynda den i och för sig önskvärda avvecklingen i stort, har utskottet valt att icke nu framlägga något eget förslag i detta avseende.

Vad särskilt gäller förslaget i propositionen till *regional* avveckling vill utskottet understryka betydelsen av att vid prövning av sådan fråga största möjliga hänsyn tas till vederbörande kommunala myndighets bedömning av läget, så att dess uppfattning icke utan starka skäl frångås.

Utskottet tillstyrker i denna del bifall till propositionen samt avstyrker motionerna I: 585 och II: 769, vari yrkas avslag å den i propositionen föreslagna ändringen av 1 § hyresregleringslagen.

Beträffande den *kategorimässiga* avvecklingen har utskottet intet att erinra mot att denna nu påbörjas med statsbelånade hus i överensstämmelse med Kungl. Maj:ts förslag, varvid förutsattes att såsom i propositionen uttalats sådana administrativa bestämmelser kommer att utfärdas att det lånebeviljande organet kan bestämma hyran för varje lägenhet. Förslaget till ändring av 26 § andra stycket hyresregleringslagen innebär att samtliga lägenheter i dessa hus, således även affärlägenheter, under förutsättning att de uthyres av husägaren och alltså icke i andra hand samt att lånet ej uppsagts, icke vidare skall vara underkastade hyreskontroll enligt hyresregleringslagen men fortfarande kvarstå under reglerna för uppsägningsskydd.

Med hänsyn till de praktiska olägenheter departementschefen åberopat torde det icke låta sig göra att nu från hyresregleringen undantaga andra hus än sådana för vilka lån slutligt beviljats efter de nya bestämmelsernas ikraftträdande. Utskottet finner sig därför icke f. n. böra föreslå att även hus, för vilka lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs lån för flerfamiljshus eller senare författningar och som alltjämt står under de lånebeviljande organens kontroll, undandras hyresreglering. Däremot anser utskottet att för sistnämnda kategori av hus sådan ordning om möjligt bör genomföras i administrativ väg, att de inom en snar framtid kan behandlas på samma sätt som de nytillkommande husen.

Av det sagda framgår att utskottet icke kan tillstyrka yrkandet i motionerna I: 458 och II: 596, att undantag från hyresregleringen skall göras för alla bostadslägenheter i statligt belånade hus. Ett ytterligare skäl för avstyrkande föreligger i fråga om sådana hus, för vilka beviljats statliga lån jämlikt författningar som gällde före den 1 juli 1946, ty de lånebeviljande organens kontroll har här upphört sedan lånet gällt under tio år.

Anledning föreligger enligt utskottets mening icke heller att f. n. tillstyrka yrkandet i samma motioner, att fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet skall tillkomma fastighetsägare i stället för hyresnämnd, eftersom detta önskemål beträffande de hus, som utskottet anser kunna nu undantagas från hyresregleringen, praktiskt taget kommer att bli helt tillgodosett genom den i propositionen förordade ordningen. Enligt denna skall nämligen fastighetsägarens förslag icke frångås, om det ej är uppenbart att fördelningen skulle leda till obilliga konsekvenser.

Som följd av vad ovan anförts avstyrker utskottet bifall till motioner-

na I: 585 och II: 769, som innehåller hemställan om avslag å den föreslagna ändringen av 26 § hyresregleringslagen.

Beträffande lägenheter i nytillkommande s. k. fria hus, d. v. s. helt finansierade utan statliga lån, delar utskottet departementschefens och remissmyndigheternas tvekan om lämpligheten av att de nu undantages från hyresregleringen. Utskottet avstyrker under hänvisning härtill bifall till yrkandet i motionen II: 773 om fritagande från regleringen av ifrågavarande fastigheter samt till yrkandet i motionerna I: 458 och II: 596 om undantagande av bostadslägenheter i dylika hus.

Vad angår lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad befarar utskottet, i likhet med flera av de närmast berörda hyresgästernas organisationer, att en för tidig avveckling av hyresregleringen härvidlag komme att medföra allvarliga olägenheter, främst i form av avsevärda hyreshöjningar, mot vilka de förutsatta besittningsskyddsreglerna icke skulle kunna ge något egentligt skydd. Särskilt affärsidkare i de större städernas centrala delar, som icke har långtidskontrakt, torde komma att drabbas hårt av dessa höjningar, i synnerhet som deras möjligheter att genom upptagande av kredit lösa övergångssvårigheterna f. n. är ytterst begränsade. Samma svårigheter uppstår för hantverk och småindustri, som ju i icke obetydlig omfattning använder sig av förhyrda lokaler i städernas centrala delar.

Å andra sidan torde på en del orter i landet ifrågavarande lägenheter, under vilken kategori rymmes de mest skilda slag av lokaler, kunna tagas bort ur hyresregleringen med en måttlig anpassning uppåt av lokalhyrorna för att återställa balansen mellan tillgång och efterfrågan. Även här finns anledning överväga, om icke en regional och kategorimässig avveckling kunde samordnas.

Vid bifall till yrkandet i motionerna I: 458 och II: 596 om att ifrågavarande lägenheter skall undantagas från hyresregleringen, ehuru med ett under ytterligare tre år bibehållet uppsägningsskydd, komme enligt utskottets mening innehavarna av affärslokaler i de större städernas centrala delar icke att bli tillräckligt skyddade mot stora hyreshöjningar. Visserligen skulle hyresnämnd i sådant fall äga pröva frågan om hyrornas skälighet, men otvivelaktigt bleve likväl det allmänna — som man kan vänta höga — marknadsläget avgörande för hyressättningen vid en sådan bedömning. På grund härav avstyrker utskottet bifall till nämnda motioner.

I fråga om det i motionen II: 767 framställda yrkandet om ändring av 7 § hyresregleringslagen för att åt förening med uppgift att tillhandahålla allmän samlingslokal för ideellt ändamål ge större möjlighet att, när lokalerna uthyrts till privatperson, senare återfå nyttjanderätten till densamma vill utskottet erinra om att av motiven till sagda lagrum redan klart framgår, att vid den skälighetsavvägning, som skall göras mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, särskild hänsyn skall tagas till den kulturellt eller politiskt betydelsefulla uppgift samlingslokalen av avsedd att tjäna. Med understrykande av betydelsen utav att lagen tillämpas i överensstämmelse här-

med anser utskottet den föreslagna lagändringen knappast erforderlig och avstyrker bifall till motionen.

Utskottet övergår härefter till frågan huruvida möblerade enkelrum, såsom yrkats i motionerna II: 773 samt I: 458 och II: 596, skall fritagas från hyresregeringen. Här föreligger den kategori, beträffande vilken olägenheterna av en avveckling synes minst framträdande men i fråga om vilken även verkningarna av hyresregleringens bibehållande ter sig minst oförmånliga. Tillgång och efterfrågan torde redan nu i stort sett bestämma hyrornas höjd, och någon större ökning av tillgången skulle väl knappast bli följden av att hyresregleringen släpptes. Eftersom målet är en avveckling av regleringen så snabbt detta utan alltför stora sociala vådor låter sig göra, synes det starkt motiverat med en snar avveckling beträffande möblerade enkelrum. Vad som emellertid orsakar någon tvekan är att hyreskontrollen kan beräknas ha en viss allmänt återhållande effekt på hyressättningen å uthyrningsrum i storstäderna samt måhända också i universitetsstäderna, där tillgången på dylika rum fortfarande lär vara knapp. Då reglerna om besittningsskydd föreslås icke komma att gälla rum som upplåtes i möblerat skick och hyresgästerna i sådana rum utan hyresregleringens skydd därför även skulle vara oskyddade mot obefogade uppsägningar, finner utskottet det vara lämpligt att avvakta, huruvida genom en kombinerad regional och kategorimässig avveckling fortsatt skydd möjligen kan beredas hyresgästerna på de orter, där skydd alltjämt må anses behövt. Vid fortsatta överväganden om en kategorimässig avveckling anser utskottet de möblerade enkelrummen höra till den typ av lokaler som främst bör komma i åtanke.

Utskottet finner sig under anförda omständigheter böra i denna del avstyrka motionerna II: 773 samt I: 458 och II: 596.

I sistnämnda båda motioner förekommer även ett yrkande, att de mindre bostadshusen (en- och tvåfamiljshusen) måtte undantagas från hyresregleringen. Att märka är att även dessa undantages i förslaget till besittningsskyddsregler. Oavsett det återhållande moment som otvivelaktigt finns i det vanligen ganska personliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, torde man vid ett frisläppande av dylika lägenheter från regleringen kunna befara avsevärda hyresstegringar på platser, där de dominerar hyresmarknaden eller där som i utkanten av våra storstäder efterfrågan på bostäder är mycket stor. Däremot skulle förmodligen ett undantagande från regleringen väl låta sig göra på många andra platser. Utskottet förordar därför även beträffande denna kategori, att Kungl. Maj:t snarast måtte överväga, huruvida icke en samordnad regional och kategorimässig avveckling är möjlig. Av det nu sagda följer att utskottet f. n. icke vill tillstyrka bifall till motionerna I: 458 och II: 596 i den del varom här är fråga.

I sistberörda motioner samt motionerna I: 584 och II: 770 har framställts yrkanden som går ut på undantag från regleringen av lägenheter som innehaves med bostadsrätt respektive upphävande av bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt. Som vä-

sentligaste motiv för de föreslagna ändringarna anföres, att det ej är någon principiell skillnad mellan överlåtelse av bostadsrättslägenhet och försäljning av villafastighet. Gentemot detta skäl för regleringens upphävande vill utskottet invända, att ett mycket stort antal villafastigheter torde vara byggda med sådana statliga lån att de icke får överlätas till högre pris än vad det lånebeviljande organet medger. Det står visserligen villafastighetens ägare fritt att lösa in lånen, men i sådant fall blir fastigheten så länge nuvarande kreditvårigheter består oftast rätt svårsåld. Följaktligen är de praktiska möjligheterna att vid försäljning utnyttja de två skilda slagen av rättigheter till att taga ut det överpris bostadsmarknaden medger f. n. ganska likvärdiga. Ur denna synpunkt skulle icke heller ett hävande av regleringen för bostadsrättshusens del göra någon större skillnad i alla de fall, då husen byggts med statliga lån och i bostadsrättsvillkoren intagits bestämmelse som inskränker bostadsrättsinnehavarens rätt att sälja sin andel på andra än fastställda villkor. I andra fall åter, då bostadsrättsvillkoren ej lägger hinder i vägen för uttagande av det pris efterfrågan betingar, skulle ett fritagande från regleringen, om bostadsmarknaden i övrigt är hyresreglerad, kunna leda till höga överpriser som icke motsvaras av någon insats från innehavarnas sida.

Å andra sidan talar den omständigheten att bostadsrättshavare, om regleringen häves, ej behöver frukta hyresstegringar och obefogade uppsägningar av den förening, vari han själv är medlem, i ganska hög grad för att regleringen snart borde hävas eller lättas. Frågan om möjligheten av regleringens hävande beträffande dessa lägenheter, vilket skulle vara ett ganska stort steg mot en allmän avveckling, är av mycket komplicerad natur och har icke blivit föremål för något mera ingående övervägande av hyresregleringskommittén. Vid den ytterligare departementsbehandling, som kan väntas äga rum för den fortsatta avvecklingen, förutsätter utskottet att detta spörsmål noga granskas.

Av skäl som nu anförts vill utskottet icke f. n. ge sin anslutning till yrkandena om lättnader i bostadsrättskontrollen och avstyrker fördensskull bifall härutinnan till motionerna I: 458 och II: 596 samt I: 584 och II: 770.

Vad beträffar yrkandet i motionerna I: 458 och II: 596, att det bör överlämnas till kommunerna att fastställa hyran i alla kommunalägda fastigheter, delar utskottet den uppfattning som föranledde hyresregleringskommittén att icke föreslå någon avveckling av hyresregleringen i fråga om s. k. allmännyttiga bostadsföretag, nämligen att det ej är tilltalande att skilda företagsformer behandlas olika. Än mindre tilltalande är det att, som motionsyrkandet synes förutsätta, åtskilja sådana hus som är direkt kommunägda och fastigheter som är kommunalt kontrollerade. Svåra gränsdragningsproblem skulle också uppkomma med en sådan lösning. Utskottet avstyrker bifall till förevarande hemställan i motionerna.

I samband med hyresregleringens avveckling uppkommer vissa *övergångsproblem*, delvis av rätt besvärlig natur.

Som departementschefen framhållit talar övervägande skäl för att välja en annan tidpunkt för avvecklingen än den, som sammanfaller med utgången av hyresregleringslagens förlängning. För att igångsätta avvecklingen så fort som möjligt och för att nå överensstämmelse mellan tidpunkten för den nuvarande prisregleringslagens ersättande med en särskild beredskapslagstiftning, vilket förutsätter ändring av 26 § första stycket hyresregleringslagen i fråga om reglerna för bostadsupplåtelse i hotell- och pensionatrörelse, anser utskottet den i propositionen föreslagna avvecklingen böra träda i kraft den 1 januari 1957.

Vad angår spørsmålet vilken hyra som skall utgå och vilka hyresvillkor i övrigt som skall tillämpas från avvecklingsdagen fram till den dag, då nytt avtal blir gällande, har hyresregleringskommittén föreslagit att de vid denna tidpunkt faktiskt tillämpade villkoren skall gälla, medan propositionen har upptagit ett stadgande av innebörd att de då lagliga villkoren skall tillämpas. Främst utav det av departementschefen anförda skälet, att det ej kan vara rimligt att hyresvärd skall vara berättigad att efter avvecklingen utkräva en hyra som tidigare varit olaglig och för vars illegala uttagande han samtidigt kan ådömas straff och återbetalningsskyldighet, är utskottet benäget att biträda propositionen härutinnan.

I detta sammanhang har statens hyresråd fäst uppmärksamheten på det problem, som uppkommer då Kungl. Maj:t för tid efter avvecklingen beslutar ändrade grunder för generell hyreshöjning. I de fall då avtalstiderna är korta förlorar spørsmålet som departementschefen påpekat det mesta av sin betydelse, om avvecklingen sker t. ex. den 1 januari, ty avtalen har då i regel löpt ut innan någon ändring i generell hyreshöjning äger rum den nästa 1 oktober. Vidare må anföras att det vid en regional avveckling ibland kan komma att te sig ovisst, hur stor generell hyreshöjning som skulle ha medgivits för orten, om den fortfarande varit hyresreglerad.

Mot den föreslagna ordningen kan givetvis invändas att resultatet kan bli orättvist, om vid hyresregleringens avveckling gäller ett långtidskontrakt med bestämmelse om rätt för hyresvärden att uttaga kommande generella hyreshöjningar och de i hyresreglerade orter generellt medgivna hyreshöjningarna därefter blir betydande. Alltför orimliga följder bör dock kunna undgås genom tillämpning av 43 § hyreslagen, som stadgar rätt till jämkning av hyresvillkor, där villkoret är uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt.

Nära anknytning till ovan berörda problem har frågan, om det skall stå parterna fritt att i avtal som träder i tillämpning under hyresregleringens giltighetstid överenskomma om hyresvillkor som skall gälla först efter avvecklingen. Härvidlag har i motionerna I: 588 och II: 771 gentemot den ståndpunkt som intagits i propositionen yrkats, att § 2 i förslaget till »lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört», skall få en lydelse som medger parterna att träffa sådant avtal. Utskottet anser emellertid liksom departementschefen att det finns risk för att hyresvärdarna i stor omfattning skulle begagna sig av en sådan möjlig-

het att utkräva hyreshöjning. Följden härav skulle vid en mera allmän, samtidig avveckling av hyresregleringen bli att på samma gång ett mycket stort antal hyreshöjningar komme att inträda, vilket kunde allvarligt försvåra en lugn avveckling. Även i detta fall gäller naturligtvis att hyra, som vid långtidsavtal blir otillbörligt låg, kan jämkas jämlikt 43 § hyreslagen. För en tillämpning av sistnämnda lagrum lär det väl heller icke sakna betydelse, om parterna i avtalsvillkoren tydligt utmärker, under vilka ekonomiska förutsättningar ett tidigare avtal förlänges eller ett nytt avtal ingås. En ytterligare möjlighet, som kan tänkas få praktisk betydelse vid långtidsavtal, är att parterna i avtalet intager en bestämmelse om att detta upphör att gälla, för den händelse hyresregleringen avvecklas, och samtidigt för tiden efter det att det tidigare avtalet upphört träffar ett annat avtal innehållande andra villkor, exempelvis om högre hyra. Vid fråga om förlängning av tidigare hyresförhållande mellan parterna, kan däremot hyresgästen alltid, om han ej vill låta sig nöja med hyresvärdens förslag till nya villkor efter hyresregleringens avveckling, vända sig till hyresnämnd med begäran om förlängning av tidigare avtalsvillkor att gälla åtminstone någon tid efter avvecklingen. Detta får då avgöras efter skälighet i varje särskilt fall.

Slutligen bör, när det gäller frågan vilka hyresvillkor som skall gälla efter hyresregleringens upphörande, observeras att det finns fall då hyror ej bestämts till visst belopp per månad utan fastställts att utgå med växlande belopp för skilda tider, t. ex. för en affärslokal med viss procent på affärens omsättning. I sådana fall får det anses stå helt i överensstämmelse med lagens innebörd, att hyran efter avvecklingen skall utgå enligt samma grunder som tidigare och icke anknytes till just det belopp som händelsevis utgjort sista månadens hyra.

På grund av det anförda tillstyrkes propositionen i denna del och avstyrkes bifall till motionerna I: 588 och II: 771.

I övrigt har utskottet beträffande de i propositionen föreslagna övergångsbestämmelserna intet att erinra.

Utskottet tillstyrker förslagen till ändring av 2 § hyresregleringslagen, innebärande ökade möjligheter att i vissa fall *sänka grundhyra*, och 26 § första stycket hyresregleringslagen, som medför en med hänsyn till upphävet av prisregleringslagen fr. o. m. den 1 januari 1957 *annan avgränsning av de hotell- och pensionatrörelser som ej skall falla under hyresregleringen*. Yrkandet i motionerna I: 585 och II: 769 om avslag å ändring av 26 § hyresregleringslagen avstyrkes.

I motionerna I: 354 och II: 275 har begärts skrivelse till Kungl. Maj:t med hemställan om förslag till lag om *skydd vid uppsägning från s. k. industribostäder*. Särskilt där industribostäderna utgör ett dominerande inslag i hyresbeståndet anser motionärerna att det är påkallat med åtminstone ett visst mått av hyresskydd åt hyresgästerna, till dess annan lämplig bostad ordnas, exempelvis genom kommunalt organs försorg.

Statens hyresråd har i ett yttrande med anledning av motionerna anfört, att den avvägning som skall ske mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, när det gäller arbetsavtal som utgör förutsättning för ett hyresavtal, enligt hyresrådets rättstillämpning i princip brukar utfalla så, att då arbetsavtalet upphör jämväl hyresavtalet skall upphöra men hyresgästen beredes skäligt rådrum för att anskaffa annan bostad. Som en allmän grundsats har nämligen inom hyresrådet ansetts böra gälla att hyresgästen ej skall behöva flytta från sin lägenhet av anledning, som han icke bort taga i beräkning vid hyresavtalets ingående. Har däremot hyresgästen från början varit medveten om att värden vid viss framtida tidpunkt kommer att själv behöva lägenheten, anses hyresvärden i princip äga företräde.

Den genom motionerna väckta frågan utgör otvivelaktigt ett praktiskt mycket viktigt spörsmål vid hyresregleringslagens tillämpning. De håda motstående intressena är nämligen å ömse sidor beaktansvärda. På bedömandet inverkar väl främst anställningens art samt orsaken till att anställningen upphört, men även sådana omständigheter som arbetsgivarens tillgång på bostäder och arbetskraft samt intresse i övrigt att förfoga över bostaden, den anställdes familjeförhållanden o. s. v. spelar in. Det har av hyresregleringskommittén rätt ingående diskuterats, om icke arbetstagarens intresse borde förtjäna större beaktande i de fall då arbetsgivaren ej själv medverkat till lägenhetens tillkomst utan endast hyrt den och sedan upplåtit den i andra hand. Kommittén har emellertid icke funnit tillräckliga skäl varför dessa fall skulle intaga någon särställning. Den har framhållit att, därest sådana särskilda hänsyn tages, fastighetsägarens upplåtelse till arbetsgivaren mången gång kunde bli oberättigat diskriminerad, t. ex. om fastighetsägaren av personliga skäl ville hjälpa arbetsgivaren.

Som framgår av motiven till hyresregleringslagen har det i stort sett överlämnats åt rättstillämpningen hur intresseavvägningen bör ske. Utskottet håller icke för omöjligt, att denna tillämpning kommit att i något för stor utsträckning tillgodose arbetsgivarens intresse, åtminstone vad angår frågan om den anställda skall vara bibehållen vid sin hyresrätt. På spörsmålet om rätt till skäligt rådrum med avflyttningen torde dock i stort sett kunna anläggas liknande synpunkter som de nyss anförda.

Med hänsyn till att utvecklingen skall föras hän mot en avveckling av hyresregleringen och då de föreslagna reglerna om besittningsskydd, såsom i det följande närmare beröres, i något högre grad får anses gynna arbetstagaren finner utskottet likväl icke anledning föreligga att tillstyrka bifall till förevarande motioner.

Ej heller finns enligt utskottets mening något skäl att, när nu hyresregleringen står inför sin avveckling, som föreslagits i motionerna I: 355 och II: 274, genomföra en lag om *fördelning av hyreslägenheter efter behovsprincip* genom samhälleligt organ.

Vad beträffar det i motionen II:289 framförda yrkandet om *avgiftsbeläggning av kommunal bostadsbytesförmedling* anser utskottet i likhet med ett par av remissinstanserna det vara svårt att draga en generell gräns i fråga om behovet av bostadsförmedlingens bistånd mellan bostadslösa sökande och sådana bytessökande, som bor i exempelvis utdömningsbara eller trånga lägenheter. Någon nämnvärd ekonomisk betydelse för kommunerna synes en avgiftsbeläggning icke ha, medan det däremot sannolikt medför en del administrativa olägenheter. Utskottet avstyrker fördenskull motionen.

Utskottet övergår härefter till att behandla det i propositionen framlagda förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, i det följande kallad besittningsskyddslagen.

Lika med departementschefen anser utskottet, att rätten till och behovet av ett starkt besittningsskydd till förhyrd bostad under de många år hyresregleringslagen funnits ingått så i allmänhetens medvetande, att en mera allmän avveckling av hyresregleringen — åtminstone där full balans mellan tillgång och efterfrågan ej råder — icke kan komma till stånd, förrän hyreslagens i detta hänseende alltför bristfälliga regler om skadestånd kompletterats med verksammare skyddsbestämmelser.

Mot departementspromemorians förslag till lösning av denna fråga, som i huvudsak godtagits av departementschefen, har riktats åtskillig kritik, i synnerhet från lagrådets och övriga rättsvärdande myndigheters sida. Lagrådet har sålunda uttalat att den ordning som föreslagits, även om den blott skulle innebära en övergångslagstiftning, är behäftad med så allvarliga brister att den svårligen kan godtagas.

Lagrådet har som motivering för sin kritik i huvudsak anfört, att det icke vore lämpligt att med en provisorisk lagstiftning föregripa den utredning departementschefen avsåg att igångsätta, att förfaringsättet knappast överensstämde med grundsatsen att avtalsfriheten ej borde inskränkas mera än som betingades av ett påvisbart behov, att den provisoriska lagstiftningens tillämplighetsområde sannolikt under avsevärd tid skulle bli mycket begränsat, att den hyreskontroll varmed skyddet förbundes lätt kunde få karaktären av hyresreglering, att den stela reglering förslaget innebure genom att det, om parterna icke kunde enas, ej tillåte domstol att fastställa ett marknadsmässigt skäligt belopp skulle hindra anpassningen efter läget på hyresmarknaden, att de allmänna domstolarnas lämplighet för nu ifrågasatt uppgifter kunde ifrågasättas och att regelssystemet över huvud taget syntes invecklat och svårt att tillämpa. Lagrådet har i stället anvisat den utvägen att i orter där så funnes påkallat hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd m. m. under en övergångstid skulle erhålla fortsatt tillämpning efter det hyreskontrollen avskaffats samt att hyresnämnd vid tvångsförlängning av hyresförhållandet skulle ha att bestämma hyran till skäligt belopp.

Den kritik som framförts mot lagförslaget är utan tvivel ägnad att väcka tveksamhet om det verkligen nu bör genomföras. Som i det föregående anförts är det dock nödvändigt, om man nu vill börja avveckla hyresregleringen, att komplettera hyreslagens otillfredsställande besittningsskyddsregler. I detta hänseende går det icke att begagna den av lagrådet förordade lösningen, ty denna skulle i själva verket innefatta en fortsatt hyresreglering med visserligen höjda hyror men sannolikt ett starkt stegrad antal hyrestvister som följd, där hyresnämnderna icke skulle kunna bemästra prövningen av hyornas belopp utan att tillgripa nya men i stort sett lika schematiska tillämpningsregler som tidigare. Valet torde därför stå mellan att avvakta en ny utredning — som även om den bedrivs skyndsamt knappast kan föranleda förslag förrän till 1958 års riksdag — med försening av hyresregleringens avveckling som konsekvens eller att som ett provisorium godtaga förslaget till dess ett på en ny utredning grundat förslag hinner leda till lagstiftning.

Vid dessa överväganden finner sig utskottet böra ge sin anslutning åt att besittningsskyddet provisoriskt ordnas enligt de grundprinciper lagförslaget innefattar, därvid utskottet dock förutsätter, att en översyn av allmänna hyreslagen snarast kommer att igångsättas för att där inarbeta definitiva bestämmelser om besittningsskydd och bedrivs med största möjliga skyndsamhet.

Den i motionerna I: 587 och II: 772 gjorda hemställan om uttalande från riksdagens sida angående översyn av hyreslagen i förevarande hänseende får anses tillgodosedd med det av utskottet anförda. I fråga om yrkandet i samma motioner att lagförslaget skall avslås följer av vad ovan anförts att utskottet icke biträder denna mening.

Utskottets ståndpunkt medför att även motionerna I: 586 och II: 768 med yrkande om att hyresregleringslagens uppsägningsskydd skall bibehållas i tre år, där regleringen icke helt avvecklas, och om avslag å propositionen avstyrkes.

Då en tillräckligt allsidig utredning om denna viktiga fråga icke kan tänkas hinna bli färdig så att förslag till slutgiltiga lagbestämmelser kan framläggas vid 1957 års riksdag samt utskottet i sin ovan lämnade motivering tillräckligt tydligt framhållit ärendets brådskande art, anser sig utskottet böra avstyrka motionerna I: 583 och II: 766 med hemställan om riksdagens skrivelse till Kungl. Maj:t i saken.

Utskottet har övervägt, huruvida icke det föreslagna besittningsskyddet kunde avgränsas så att bestämmelserna blott skall gälla i de orter, som nu är hyresreglerade. En sådan ordning har den fördelen att en kommande lagstiftning icke föregripes i avseende på frågan om dess regionala omfattning. Å andra sidan är det knappast troligt att de nya regler, som eventuellt efter mera allsidig utredning kommer att föreslås inarbetade i hyreslagen, vilken gäller i hela riket, avgränsas på annat sätt än denna. För den kommande utredningen torde även vara av värde att de provisoriska reglerna får prövas i olika delar av landet, både där det finns normal tillgång på bo-

städer och där full balans icke råder. Vid övervägande härav har utskottet stannat för att i denna punkt biträda propositionen.

Vad härefter angår frågan om de föreslagna *besittningsskyddsreglernas innehåll* vill utskottet först uttala sin fulla anslutning till propositionen i fråga om betydelsen av att besittningsskyddsreglerna, som ju icke skall gälla i de fall då hyresregleringslagen är tillämplig, bygger på principen om en fri hyressättning och ej är avsedd att tillgodose ett eventuellt behov av fortsatt hyreskontroll, vilket i stället får ordnas genom att hyresregleringslagen bibehålles eller återinföres. Möjligheten för hyresgäst att påkalla domstols medverkan för att få otillbörliga villkor ogiltigförklarade skall endast ha till syfte att hindra att besittningsskyddet genom sådana villkor göres illusoriskt eller att villkoren leder till resultat som är klart stötande i det särskilda fallet. Utskottet delar också helt departementschefens uppfattning att tillämpningen av lagen, som ju skall ha en så nära anknytning som möjligt till hyreslagen, bör ankomma på allmän domstol.

Åtskilligt delade meningar har rätt bland remissinstanserna om den i departementspromemorian föreslagna lösningen, att det tidigare avtalet skall erhålla fortsatt tillämpning, för den händelse hyresvärden ställer otillbörligt villkor. När departementschefen stannat för att föreslå detsamma, har det berott på att det icke är förenligt med lagstiftningens grunder, att domstol ger sig in på fri skälighetsprövning av hyresvillkoren och därigenom kommer att fungera på väsentligen samma sätt som hyresnämnd samt att möjlighet till sådan skälighetsprövning kunde medföra en arbetsbelastning för domstolarna, som de förvisso ej skulle kunna bemästra. Som departementschefen anfört är det också av vikt, att dessa mål kan avgöras utan onödig tidsutdräkt, vilket underlättas med den föreslagna förenklingen av reglerna.

Utskottet vill i detta sammanhang för sin del uttala att förslaget ej generellt kan anses ofördelaktigt för hyresvärden. Det står nämligen fullt i överensstämmelse med lagens grundtankar att domstol, just med hänsyn till att skälighetsprövning ej får ske, med försiktighet tillämpar möjligheten att förklara ett av hyresvärden framlagt avtalsvillkor ogiltigt.

Vad angår de i lagförslagets 10 § upptagna *undantagen från lagens tillämplighet* finner utskottet ingen anledning till erinran.

Ytterligare undantag har begärts i motionen II: 773 för nytillkommande fastigheter som helt finansieras utan statliga lån. Lämnas denna kategori utanför skulle det emellertid vara lika befogat att undantaga även andra slag av lägenheter, och härigenom bleve det allmänna besittningsskyddet alltför urholkat. Utskottet avstyrker därför motionen.

I förslaget till lagens 1 § uppräknas diverse olika *fall då besittningsskydd ej skall tillkomma hyresgäst*. Ej heller i detta avseende föranleder propositionen någon erinran från utskottets sida.

Beträffande sådana upplåtelser som betingas av anställningsförhållande vill emellertid utskottet utöver vad departementschefen anfört tillägga följande.

Som Svenska arbetsgivareföreningen yttrat i sin remisskritik kan fråga uppkomma, huruvida det i samband med anställningsförhållandets upphörande förekommit sådana omständigheter att de bör behandlas i den ordning, som gäller för kollektivavtalstvist, d. v. s. inför arbetsdomstolen. Detta torde dock endast kunna bli fallet, om någondera parten gör detta förhållande till föremål för särskild fastställesetalan jämlikt 13 kap. 2 § andra stycket rättegångsbalken. Skulle detta hända torde den allmänna domstolen böra förklara målet vilande i avbidan på arbetsdomstolens dom i denna del.

De föreslagna reglerna om undantag från besittningsskydd i vissa anställningsfall får anses vara gynnsammare för den anställda än den rättstillämpning som nu förekommer i fråga om uppsägningsskyddet enligt hyresregleringslagen. I enlighet med utskottets vid behandlingen av motionerna I:354 och II: 275 angående skydd vid uppsägning från s. k. industri- bostäder intagna ståndpunkt, att sagda rättstillämpning måhända i alltför hög grad kommit att utfalla till arbetstagarnas nackdel, hälsar utskottet de nya reglerna med tillfredsställelse. Det allmänna undantagsstadgandet i 1 § moment e) torde ändå ge arbetsgivaren nödiga möjligheter, då han har ett tillräckligt befogat intresse av den anställdes avflyttning, att få dom med sådan utgång. En allvarlig olägenhet med de föreslagna reglerna är dock den tidsutdräkt som ett rättegångsförfarande kan föranleda, men det får förutsättas att domstolarna behandlar mål, där besittningsskyddslagen skall tillämpas — särskilt när hyrestiden utgått eller snart skall utgå — med förtur.

I detta sammanhang torde framhållas att besittningsskyddsreglerna icke kan gälla de fall, då tjänstemomentet i det kombinerade hyres- och tjänsteavtalet är så dominerande att avtalet i själva verket är att rättsligen helt betrakta som ett tjänsteavtal. I gränsområdet till dessa fall kan bedömnings- svårigheterna vara betydande. Över huvud taget utgör dessa s. k. kopplade avtal företeelser, som i många fall visserligen är nödvändiga och då bör vara underkastade den föreslagna intresseavvägningen men som i andra fall antagligen gott skulle kunna ersättas med rena hyresavtal, helt underkastade reglerna härför. Rättstillämpningen får förutsättas ske jämväl under visst hänsynstagande till avtalets karaktär ur nu nämnda synpunkt.

I motionerna I: 583 och II: 766 har begärts sådan avfattning av lagstad- gandet att rätt till nytt hyresavtal icke må tillkomma hyresgästen, sedan anställningen upphört, såvida icke synnerliga skäl till annat föranleder. Yrkandet tager närmast sikte på det avbräck som kan vållas lantarbet- s- givare, som icke har möjlighet att på annat sätt bereda bostad åt anställda arbetare. Härutinnan är emellertid att märka att det alldeles överväldigande antalet lantarbetarebostäder torde vara inrymda i en- och tvåfamiljshus, vilka ju enligt propositionen redan undantagits från lagens tillämplighet,

varför syftet med motionsyrkandet redan härigenom kan anses uppnått. Med vad utskottet sålunda anfört får motionerna anses besvarade i hithörande del.

Beträffande härefter frågan vilka *hyresvillkor, som skall gälla i avvaktan på slutande av nytt avtal*, och själva *domstolsförfarandet* föranleder propositionen ingen erinran från utskottets sida, såvitt gäller bestämmelserna i 5 och 7 §§ att det tidigare avtalet då skall tillämpas och att i domen — i princip enligt vad hyresvärden fordrar — skall fastställas särskilda hyresvillkor för den tid efter den avtalade hyrestidens slut, varunder hyresgästen kvarstuttit eller fram till avflyttningsdagen skall kvarsitta i lägenheten.

Som förut framhållits är det ju önskvärt, att rättegången leder till ett snabbt resultat i de mål varom här är fråga. Förfarandet får givetvis icke brukas för obstruktion från hyresgästens sida. Frågan hur hyresvärd, sedan dom meddelats, vari hyresgästens talan om rätt till nytt hyresavtal ogillas, utan onödigt dröjsmål skall kunna framtvinga hyresgästens avflyttning kan få avsevärd betydelse även i en del andra fall, t. ex. om hyresgästen är bråkig och sprider vantrevnad bland andra hyresgäster.

För att möjliggöra något snabbare verkställighet med anledning av dom som gives enligt 7 § anser utskottet erforderligt, att ett tillägg göres i lagtexten. Departementschefen har nämligen under hänvisning till de allmänna stadgandena i 17 kap. 14 §, 50 kap. 8 § och 55 kap. 8 § rättegångsbalken förklarat sig anse ett i departementspromemorian upptaget stadgande om rätt för domstol att förordna, att domen genast skall lända till efterrättelse, obehövt och därför låtit detta utgå ur den i propositionen föreslagna lagbestämmelsen. Den av hyresgästen väckta talan är emellertid en fastställetsetalan. För att beträffande dom i sådant mål förordnande skall kunna ges, att domen genast skall lända till efterrättelse, torde vid den tvekan, som kan råda om tillämpligheten i dylikt fall av 17 kap. 14 § rättegångsbalken, ett uttryckligt lagstadgande böra tilläggas härom.

Utskottet har även övervägt möjligheterna att påskynda förfarandet genom att domstolen lämnas befogenhet, under förutsättning av hyresvärdens yrkande i målet, att förplikta hyresgästen att avflytta å dag domstolen bestämmer, men detta skulle kunna medföra svårigheter bl. a. i de fall då hyrestiden vid domen ännu icke tilländalupit. Under föreliggande förhållanden har utskottet stannat för att föreslå, att i ett tredje stycke i propositionens förslag till 7 § regler skall tilläggas av samma innebörd, som ursprungligen upptagits i 9 § uti det vid departementspromemorian fogade lagförslaget, vilka medger möjlighet för domstol att förordna, att domen genast skall lända till efterrättelse, samt fastställer fullföljdsförfarandet i sådant fall.

Med den föreslagna lösningen kan hyresvärden, om han vill tvinga hyresgästen till avflyttning från lägenheten utan den tidsutdräkt, som ett avvaktande på lagakraftvunnen dom i det av hyresgästen anhängiggjorda målet skulle medföra, i detta mål begära förordnande jämlikt det av utskottet föreslagna tredje stycket i 7 § och med stöd av dylikt förordnande, sedan avflyttnings-

dagen inträtt, hos domstol eller överexekutor erhålla åläggande för hyresgästen att avflytta.

Angående förslaget till regler för hyresgästens *a n h ä n g i g g ö r a n d e* *a v t a l a n* har utskottet ingen annan invändning än att utskottet anser den föreslagna fatalietiden, efter vilken hyresgästen förlorar sin rätt, å fjorton dagar något för kort. Med hänsyn till möjligheten att hyresgäst, när hyresvärdens meddelande om fordrad avflyttning kommer honom till handa, kan vara förhindrad att vidtaga någon omedelbar åtgärd samt till önskvärdheten, bl. a. för att minska antalet processer, att det blir någon tid för förhandlingar mellan parterna finner utskottet fatalietiden böra utsträckas till tre veckor. Som en följd härav bör motsvarande förlängning ske av fristerna enligt övergångsbestämmelserna närmast vid lagens ikraftträdande.

Vad gäller övriga delar av propositionen angående besittningsskyddet har utskottet ingen erinran.

Med anledning av att propositionens behandling uppskjutits till höstriksdagen och lagens ikraftträdande följaktligen måste flyttas från den 1 juli 1956 till den 1 januari 1957 har utskottet vidtagit de justeringar i lagtexten vartill detta föranleder.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen — med förklaring att, sedan beslut under vårsessionen fattats i enlighet med utskottets utlåtande nr 21 beträffande vissa delar av de genom förevarande proposition, nr 168, framlagda förslagen till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, samt lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, återstående delar icke kunnat antagas i oförändrat skick — måtte för sin del antaga följande förslag till

1) Lag

angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att 1, 3 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ ävensom övergångsbestämmelserna till lagen skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Gällande lydelse)

(Kungl. Maj:ts och utskottets förslag)

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola Bestämmelserna i denna lag skola, äga tillämpning i varje stad, köping *där ej Konungen annorlunda förord-*

¹ Senaste lydelse av 3 § se SFS 1953:206 samt 26 § se SFS 1954:105.

(Gällande lydelse)

eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

(Kungl. Maj:ts och utskottets förslag)

nar, äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare. Konungen äger bestämma, att lagen skall gälla även i annan tätbebyggd ort.

Vad nedan — — — — — å municipalsamhälle.

3 §.

Hyresvärden må — — — — — finnes skäligt.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, eller har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av — — — — — parterna avtalet.

Hyresvärden må — — — — — är stadgat.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd.

(Gällande lydelse)

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

(Kungl. Maj:ts förslag)

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 30 juni 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärslägenhet, som Konungen bestämmer.

(Utskottets förslag)

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt — — — bestämmer.

(Gällande lydelse)

Denna lag — — — — — Svensk författningssamling.

Med avseende — — — — — vidare gälla:

1. Vad i — — — — — Konungen bestämmer.

7. Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande. På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 25 §, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

(Kungl. Maj:ts och utskottets förslag)

7. Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943.

(Kungl. Maj:ts förslag)

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

(Utskottets förslag)

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1957.

2) Lag

angående ändrad lydelse av övergångsbestämmelserna till lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att övergångsbestämmelserna till lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

(Gällande lydelse)

(Kungl. Maj:ts och utskottets förslag)

Denna lag — — — — — Svensk författningssamling.

Bestämmelserna i — — — — — i orten.

Lagen äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande.

Lagen äger giltighet till och med den 30 september 1943.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § skola, såvitt angår överlåtelse varå lagen är tillämplig, gälla även efter det lagen upphört att gälla. Vad i 10 § stadgas skall ock gälla, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla, dock att hyresvillkoren för tid därefter i händelse av tvist skola fastställas av domstol.

På förseelse, som begåtts under lagens giltighetstid, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1957.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

3) Lag

med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i den mån lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen) upphöra att gälla.

2 §.

Har hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det lagen upphört att gälla, skall avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid anses upptaga den hyra, som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde. Är annat hyresvillkor bestämt genom hyresnämnds beslut, skall avtalet i denna del anses hava det innehåll, som framgår av beslutet.

3 §.

Har hyresnämnd förklarat uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållande eller ock bifallit ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § hyresregleringslagen, skall beslutet lända till efterrättelse även efter det nämnda lag upphört att gälla.

4 §.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan i bostadsrättskontrollagen avsedd andelsrätt, som sker inom två månader före det nämnda lag upphör att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § samma lag skola, såvitt angår överlåtelse varå lagen är tillämplig, gälla även efter det lagens giltighetstid utgått. Vad i 10 § stadgas skall ock tillämpas, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla.

5 §.

Ärende, som avses i hyresregleringslagen eller bostadsrättslagen, skall handläggas och avgöras i den ordning som förut gällt, såframt ärendet anhängiggjorts innan lagen upphört att gälla eller avser fastställande av hyresvillkor enligt 10 § bostadsrättskontrollagen.

6 §.

Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av hyresregleringslagen eller bostadsrättskontrollagen, äger ej tillämpning efter det lagen upphört att gälla i vidare mån än som följer av vad ovan i 2—4 §§ sägs.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

7 §.

Bestämmelserna i hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen om tystnadsplikt och om straff för brott häremot skola tillämpas även efter det lagarnas giltighetstid utgått. Vad i övrigt i nämnda lagar stadgas om straff så ock vad där sägs om återbetalningsskyldighet skall, i fråga om överträdelse som begåtts under giltighetstiden, tillämpas även därefter.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1957.

B. att riksdagen — med förklaring att det genom propositionen nr 168 framlagda förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal icke kunnat antagas i oförändrat skick — måtte för sin del antaga följande förslag till

*Lag**om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal*

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Hyresgäst äger rätt att, då hyrestiden till följd av uppsägning eller eljest går till ända, erhålla nytt hyresavtal enligt vad i denna lag stadgas. Sådan rätt tillkommer dock icke hyresgäst,

- a) om hyresrätten är förverkad;
- b) om hyresgästen eljest påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet;
- c) om hyresgästens behov av lägenheten måste anses ringa;
- d) om hyresgästen själv lämnat anställning, varav upplåtelsen var be-
tingad, eller eljest givit anledning till att anställningen upphört samt syn-
nerliga skäl icke tala för att hyresgästen ändock bör äga rätt till nytt hyres-
avtal; eller
- e) om i annat fall än nu sagts det icke kan anses strida mot god sed i
hyresförhållanden eller eljest vara obilligt, att hyresvärdens fordrar att hy-
resgästen skall avflytta.

2 §.

Har någon förhyrt lägenhet gemensamt med annan, äga de gemensamt rätt till nytt hyresavtal efter vad i 1 § sägs. Vill en av dem icke påkalla nytt avtal eller äga de, på grund av omständighet som ligger allenast den ene till last, ej gemensamt rätt till sådant avtal, skall rätt till nytt hyresavtal, om hyresvärdens skäligen kan åtnöjas därmed, tillkomma den andre.

*(Kungl. Maj:ts förslag)**(Utskottets förslag)*

Påkallar make, som förhyrt lägenhet till bostad, icke nytt hyresavtal eller äger han ej rätt till sådant avtal, skall andre maken, om han har sin bostad i lägenheten och i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest vill övertaga lägenheten, äga rätt till nytt hyresavtal efter vad i 1 § sägs, såframt hyresvärden skäligen kan åtnöjas därmed. Vad i denna lag sägs om hyresgäst skall i sådant fall tillämpas på den make, som övertager lägenheten.

3 §.

Kan överenskommelse ej träffas om villkoren i nytt hyresavtal, skall avtalet upptaga de villkor som hyresvärden fordrar. Vad nu är sagt skall dock ej gälla om hyresvärden begär hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten eller annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller om hans krav eljest är otillbörligt. I sådant fall skall avtalet i denna del upptaga samma bestämmelse som det tidigare hyresavtalet.

4 §.

Kunna hyresvärd och hyresgäst ej enas om nytt hyresavtal, åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till sådant avtal, att väcka talan därom vid domstol senast *två* veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom *två* veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats. Försitter hyresgästen tid som i denna paragraf är sagd, har han förlorat sin rätt till nytt avtal.

Kunna hyresvärd och hyresgäst ej enas om nytt hyresavtal, åligger det hyresgästen, där han vill åtnjuta sin rätt till sådant avtal, att väcka talan därom vid domstol senast *tre* veckor efter det han av hyresvärden mottagit skriftligt meddelande om att hyresvärden fordrar, att han skall avflytta. Har inom tid som nu är sagd tvisten hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till förlikning, talan väckas inom *tre* veckor efter det förfarandet — — — till nytt avtal.

5 §.

Är vid hyrestidens utgång ännu icke avgjort, huruvida nytt hyresavtal enligt denna lag skall komma till stånd, äger hyresgästen utan hinder därav kvarsitta i lägenheten intill dess sådant avtal slutits eller hans rätt till nytt avtal gått förlorat eller ock hans talan därom ogillats.

För tid då hyresgästen kvarsitter i lägenheten efter vad i första stycket stadgats, skola de tidigare hyresvillkoren tillämpas tills annorlunda blivit bestämt genom nytt avtal eller genom rättens förordnande, varom i 7 § sägs.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

6 §.

Finnes i mål om nytt hyresavtal hyresgästen berättigad till sådant avtal, fastställer rätten hyresvillkoren efter vad i 3 § sägs, och skall avtal anses vara på dessa villkor slutet den dag, från vilken rättens dom skall lända till efterrättelse. Har hyresvärden dessförinnan uthyrt lägenheten till annan, är det utan verkan mot hyresgästen.

7 §.

Har hyresgäst inom tid, som i 4 § sägs, väckt talan om rätt till nytt hyresavtal men prövas han icke vara berättigad till sådant avtal, är han skyldig att avflytta vid hyrestidens slut eller, där tiden redan gått till ända, genast; erinran därom skall intagas i domen. Finnes hyresgästen vara i behov av anstånd med avflyttningen och är ej hyresrätten förverkad, må rätten lämna honom tillstånd att kvarsitta under skälig tid. Om hyresvärden det yrkar, må tiden för lägenhetens avträdande uppskjutas till den fardag, som infaller näst efter en månad efter domen.

I domen skola fastställas hyresvillkor för den tid efter den avtalade hyrestidens slut, varunder hyresgästen kvarsuttit eller skall kvarsitta i lägenheten, och skola härvid bestämmelserna i 3 § äga motsvarande tillämpning.

Rätten äger, när skäl äro därtill, förordna, att domen skall lända till efterrättelse utan hinder av att den icke vunnit laga kraft. Är sådant förordnande meddelat och fullföljes talan mot domen i högre rätt, må den rätt undanröja förordnandet, innan ändringssökandet slutligen prövas.

8 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist om rätt till nytt hyresavtal eller om villkoren däri skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, är utan verkan.

9 §.

Förbehåll, som strider mot vad som stadgas i denna lag, är utan verkan mot hyresgästen.

10 §.

Bestämmelserna i denna lag skola icke äga tillämpning,

- a) då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus;
- b) då lägenhet upplåtits till bostad i möblerat skick; eller
- c) då fråga är om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet.

*(Kungl. Maj:ts förslag)**(Utskottets förslag)*

Denna lag träder i kraft den **1 juli 1956** och gäller till med den **30 september 1959**. Lagen skall dock icke gälla i den mån bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den **19 juni 1942** om hyresreglering m. m. äro tillämpliga på hyresförhållandet.

Är hyresavtalet slutet före lagens ikraftträdande, skall lagen äga tillämpning allenast om hyrestiden utgår den **30 september 1956** eller senare. Har i fall, som nu är sagt, hyresvärden före den **1 juli 1956** lämnat hyresgästen meddelande som avses i 4 §, må talan om nytt hyresavtal väckas senast den **14 juli 1956**. Har tvisten senast den **14 juli 1956** hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den **22 juni 1939** om medling i hyrestvister, må dock, om förfarandet inför nämnden icke leder till **förlikning**, talan väckas senast *två* veckor efter det förfarandet inför nämnden avslutats.

Upphöra bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§ lagen den **19 juni 1942** om hyresreglering m. m. att gälla i viss ort eller eljest, äger Konungen meddela de föreskrifter, som erfordras för bringande i tillämpning av denna lag.

Bestämmelsen i 3 kap. 6 § lagen den **14 juni 1907** om nyttjanderätt till fast egendom skall icke gälla hyresförhållande, varå denna lag äger tillämpning.

Har tvist om nytt hyresavtal hänskjutits till nämnd, som avses i lagen den **22 juni 1939** om medling i hyrestvister, och avslutas förfarandet inför nämnden utan att förlikning åvägabragts, skall skriftlig underrättelse här- om med angivande av dagen, då förfarandet avslutades, av nämndens ordförande genast överlämnas till parterna eller ock senast nästa dag till dem översändas i rekommenderade brev. Har part hos nämnden anlitat befullmäktigat ombud, må underrättelse i stället tillställas ombudet.

C. att motionerna I: 458 och II: 596, i vad de innehåller yrkande om undantag från hyresregleringen, I: 586 och II: 768, I: 587 och II: 772, såvitt däri yrkas avslag å propositionens förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst

till nytt hyresavtal, I: 583 och II: 766, i vad däri yrkas ändring av sistnämnda lagförslag beträffande upplåtelse som är betingad av anställningsförhållande, I: 584 och II: 770, I: 585 och II: 769, I: 588 och II: 771 samt II: 773 måtte avslås;

D. att motionerna I: 354 och II: 275 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

E. att motionerna I: 355 och II: 274 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

F. att motionerna I: 458 och II: 596, såvitt däri begäres skrivelse till Kungl. Maj:t med hemställan om förslag till 1957 års vårriksdag om plan för en total avveckling av hyresregleringen, i den mån de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört i sin motivering, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

G. att motionerna I: 587 och II: 772, i vad de innehåller yrkande att riksdagen måtte uttala sin anslutning till att justitieministern bemyndigas att ofördröjligen tillkalla sakkunniga för en översyn av allmänna hyreslagen, i den mån de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört i sin motivering, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

H. att motionerna I: 583 och II: 766, såvitt däri begäres skrivelse till Kungl. Maj:t om skyndsamt översyn av allmänna hyreslagen, i den mån de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört i sin motivering, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

I. att motionen II: 289 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

J. att motionen II: 767, i den mån den ej kan anses besvarad genom vad utskottet ovan anfört i sin motivering, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 14 november 1956

På tredje lagutskottets vägnar:

ABEL ANDERSSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Lindahl, Axel Jansson, Herbert Hermansson, Ebbe Ohlsson, Spetz, Boo, Kristiansson och Georg Carlsson;

från andra kammaren: herrar Andersson i Löbbo, Nyberg, fru Torbrink, herrar Nestrup, Persson i Appuna, Bengtsson i Halmstad, Hansson i Skegrie och Östlund.

Reservationer:

I. (avseende utskottets hemställan under A 1)—2) samt B, C och F) av herrar *Ebbe Ohlsson* och *Östlund*, vilka ansett att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

De i propositionen framlagda förslagen innebär dels att Kungl. Maj:t skall kunna förordna att hyresregleringslagen beträffande viss ort där den nu gäller inte vidare skall äga tillämpning (*regional* avveckling) och dels att hyreskontrollen men ej uppsägningsskyddet skall upphöra beträffande lägenhet i hus, för vilket utgått statligt bostadslån beviljat efter den 30 juni 1956 (*kategorimässig* avveckling). Enligt utskottets mening bör avvecklingen av hyresregleringen redan nu kunna ske i vidare omfattning och för flera kategorier fastigheter än vad som förutsatts i propositionen. Utskottet, som i detta hänseende på flera punkter ansluter sig till hyresregleringskommitténs uppfattning och som för sin del vill tillstyrka flertalet av de avvecklingsförslag som framlagts i likalydande motionerna I: 458 och II: 596, kommer nedan att närmare redovisa sitt ståndpunktstagande i de olika konkreta fallen.

Vad beträffar den *regionala avvecklingen* framstår det som självklart för utskottet att hyresregleringen icke längre bör bibehållas i sådana orter där tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder råder. En *regional avveckling* av regleringen bör därför utan olägenhet kunna genomföras på dylika orter snarast möjligt. Utskottet tillstyrker sålunda departementschefens förslag härutinnan. Utskottet, som anser det betydelsefullt att utvecklingen mot normaliserade förhållanden på hyresmarknaden i möjligaste mån underlättas och att en smidig ordning för en total avveckling av hyresregleringen därför snarast bör åstadkommas, tillstyrker det i motionerna I: 458 och II: 596 väckta förslaget om utarbetande av en plan för en total avveckling av regleringen. En sådan plan bör framläggas av Kungl. Maj:t för riksdagen under våren 1957. Det förhållandet att avvecklingen kan påbörjas redan fr. o. m. den 1 januari 1957 och fortsättning kan väntas följa styrker behovet härav.

Vad särskilt — — — (s. 65 överst lika med utskottet) — — — starka skäl frångås.

Utskottet avstyrker således motionerna I: 585 och II: 769, vari yrkas avslag å den i propositionen föreslagna ändringen i 1 § hyresregleringen.

Den *kategorimässiga avvecklingen* av hyresregleringen erbjuder visserligen större praktiska och administrativa svårigheter än den regionala men är därför enligt utskottets uppfattning icke mindre angelägen. Utskottet anser sig böra förorda ett relativt vittomfattande kategorimässigt upphävande av regleringen. Som förutsättning för en dylik avveckling bör icke krävas ett marknadsläge med balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. Sådan balans kan nämligen knappast inom överskådlig tid ernås, så länge hyresregleringen bibehålles. Den av regleringen förorsakade relativa hyres-sänkningen medför nämligen en ständig ökning av efterfrågan på bostäder och därigenom en skärpning av bostadsbristen. I likhet med hyresregleringskommittén anser utskottet, att de olägenheter, som förorsakas av regleringens bibehållande, är så stora att det framstår som fördelaktigt att densamma avvecklas även till priset av en viss höjning av hyresnivån. En tillämpning av de bostadspolitiska åtgärder som i andra sammanhang förordats av samma motionärer som väckt motionerna I: 458 och II: 596 torde emellertid på längre sikt i stort sett utjämna den hyreshöjning det här eventuellt kan gälla liksom även motverka hyreshöjningar genom att en kostnadspress åstadkommes.

Utskottet anser sålunda att det i ovannämnda motionerna I: 458 och II: 596 framlagda förslaget till avveckling av regleringen i princip är väl avvägt och lämpat att ligga till grund för ett påbörjande av hyresregleringslagstiftningens avskaffande.

I ovannämnda motioner förordas bl. a. att regleringen slopas i s t a t s b e l å n a d e h u s. Departementschefen har på denna punkt endast ansett en avveckling nu möjlig i sådana hus för vilka slutligt lån beviljats först efter det de nya bestämmelserna trätt i kraft. Enligt utskottets uppfattning är emellertid avgörande för denna avveckling icke när statslånen beviljades utan att fastigheterna fortfarande står under de lånebeviljande myndigheternas kontroll. Från hyresregleringen bör därför undandragas samtliga de hus för vilka lån beviljats enligt kungörelsen av den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs lån för flerfamiljshus eller senare författningar och alltjämt står under de lånebeviljande organens kontroll.

Utskottet tillstyrker det i motionerna nr I: 458 och II: 596 framförda yrkandet att fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet skall tillkomma fastighetsägare i stället för hyrenämnd.

Som följd av — — — (s. 65 nederst lika med utskottet) — — — 26 § hyresregleringen.

Beträffande lägenheter i n y t i l l k o m m a n d e s. k. f r i a h u s, d. v. s. hyreshus som finansierats utan statliga lån, delar utskottet hyreskommitténs uppfattning om att dessa helt bör undandragas hyresregleringslagen. I avslutning till motionerna II: 773 samt de likalydande motionerna I: 458 och

II: 596 hemställer sålunda utskottet, att från hyresregleringen skall fritagas privatfinansierade hus som färdigställes efter den 1 januari 1957.

Jämväl vad angår lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad ansluter sig utskottet till vad hyresregleringskommittén anfört härutinnan. Ehuru utskottet är medvetet om att en avveckling av hyresregleringen för dessa kategorier lägenheter kan, särskilt i de större städerna, övergångsvis medföra svårigheter anser utskottet sig icke böra utesluta dessa från den nu förordade avvecklingen av regleringen. De förslag till avveckling som utskottet ovan tillstyrkt och nedan kommer att tillstyrka innebär nämligen i och för sig en förhållandevis omfattande avveckling av regleringen för bostadslägenheter. Detta medför, att ett bibehållande av kontrollen för de kommersiella lägenheterna kunde uppfattas som en prioritering av rörelseidkare, hantverkare och andra företagare till nackdel för övriga hyresgäster. Det sociala skyddsbehov som eventuellt kan föreligga särskilt i fråga om de mindre företagarna kan i detta läge icke anses väga så tungt att man nu bör avstå från att avskaffa regleringen för de kommersiella lägenheterna. För att bl. a. affärsidkare i de större städernas centrala delar, som icke har långtidskontrakt, skall genom upptagande av kredit kunna lösa övergångssvårigheterna, bör övervägas huruvida icke dessa grupper bör genom företagarförening eller annan kreditinstitution kunna beredas erforderliga lån.

I fråga om — — — (s. 66 lika med utskottet) — — — avstyrker bifall till motionen.

I ovannämnda motioner samt i motionen II: 773 har vidare yrkats, att möblerade rum skall fritagas från hyresregleringen. Regleringen torde för närvarande verka återhållande på utbudet av dylika rum. Särskilt i de större städerna medför regleringen att tillgången på uthyrningsrum är avsevärt mindre än vad den skulle vara vid en fri hyresmarknad. Hyresgästerna begagnar sig i stor utsträckning av hyresregleringens uppsägningsskydd och kvarbor, oavsett om uthyrare, exempelvis på grund av att denne själv genom familjens tillväxt behöver ökat utrymme, vill begagna uthyrningsrummet. Utskottet, som funnit de nuvarande förhållandena otillfredsställande ur både uthyrarnas och hyresgästernas synpunkt, tillstyrker motionärernas yrkande om att regleringen skall borttagas för möblerade enkelrum.

Bland annat med hänsyn till det personliga förhållande som ofta råder mellan hyresvärd och hyresgäst i en- och tvåfamiljshus samt angelägenheten av att hyresvärderna icke drabbas av högre totalutgift för av honom bebodd lägenhet i jämförelse med uthyrd likvärdig lägenhet som han uthyr i samma fastighet tillstyrker utskottet i motionerna I: 458 och II: 596 framfört förslag om att regleringen skall avskaffas i avseende å de mindre bostadshusen.

I motionerna I: 458 och II: 596 samt i motionerna I: 584 och II: 770 har framställts yrkanden med innebörd att från hyresreglering skall undantagas lägenheter som innehaves med bostadsrätt, respektive att bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt skall upphävas. Som väsentligaste motiv härför har framhållits att det icke är nå-

gon principiell skillnad mellan överlåtelse av bostadsrättslägenhet och försäljning av villafastighet. Häremot har invänts, att ett icke obetydligt antal villafastigheter är byggda med stalliga lån och därför icke får överlätas till högre pris än vad det lånebeviljande organet medger. Detta utgör enligt utskottet ej något skäl för att icke nu söka åvägabringa en ordning som ger möjlighet för bostadsrättsinnehavare att försälja en honom tillhörande lägenhet för det gällande marknadspriset. De framlagda motionerna tillstyrkes sålunda i här berört avseende.

Vad beträffar yrkandet i motionerna I: 458 och II: 596 — — — (s. 68—72 lika med utskottet) — — — avstyrker fördenskull motionen.

Utskottet vill slutligen framhålla att fortsatta möjligheter att kombinera en regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen bör tillvaratas.

Som i propositionen föreslagits bör de nya reglerna träda i kraft från och med den 1 januari 1957.

Utskottet övergår — — — (s. 72 lika med utskottet) — — — kallad besittningsskyddslagen.

Enär man har att räkna med brist på bostäder även under den tid då hyresregleringen är under avveckling och måhända även någon tid där-efter, är det angeläget att avvecklingen icke sker på sådant sätt att obefogade uppsägningar kommer till stånd. Det besittningsskydd till förhyrd bostad, som under de många år hyresregleringslagen vid rådande bostadsbrist funnits ingått i allmänhetens medvetande, bör därför enligt utskottets mening bestå under ännu någon tid.

Mot departementspromemorians förslag — — — (s. 72 lika med utskottet) — — — till skäligt belopp.

Utskottet har funnit den mot lagförslaget framförda kritiken vägande. Det anser sig därför icke kunna tillstyrka en provisorisk särskild lagstiftning om besittningsskydd. Utskottet förordar i stället en lösning av frågan i överensstämmelse med vad som föreslagits i motionerna I: 586 och II: 768, enligt vilka hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltigförklaring av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet må — i den mån det befinnes erforderligt — bibehållas under en tid av tre år från det regleringen i övrigt upphört eller kommer att upphöra, dock att skyddsbestämmelserna icke skall gälla en- och tvåfamiljshus samt uthyrningsrum. Förordnande härom torde beträffande den regionala avvecklingen kunna utfärdas av Kungl. Maj:t enligt 1 § hyresregleringslagen.

Behovet av ett förstärkt besittningsskydd även i en normal hyresmarknad torde få prövas i samband med översynen av hyreslagen. Motionerna I: 587 och II: 772 samt I: 583 och II: 766 får härmed anses besvarade.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A) att riksdagen — — — (lika med utskottet under A)

1) Lag

*angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.*

Härigenom — — — (lika med utskottets förslag) — — — vidare angives.

(Gällande lydelse)

(Utskottets förslag)

1 §.

(Utskottets förslag)

3 §.

(Utskottets förslag)

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning i fråga om upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i möblerad lägenhet om högst ett rum eller i fråga om lägenhet i hyresvärden tillhörigt en- eller tvåfamiljshus.

Stadgandena i 2—6 §§ skola ej äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, som uppförts med stöd av tertiärlån beviljat enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs-lån för flerfamiljshus eller senare författning i samma ämne, så länge lånet ej uppsagts till betalning, eller i fråga om lägenhet i hus, som uppförts utan stöd av dylikt statligt lån och som färdigställts efter den 31 december 1956, eller i fråga om lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del utnyttjas till annat ändamål än bostad. Stadgandena skola

*(Gällande lydelse)**(Utskottets förslag)*

ej heller tillämpas på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärslägenhet, som Konungen bestämmer.

Denna lag — — — Svensk författningssamling.

Med avseende — — — vidare gälla.

1. Vad i — — — Konungen bestämmer.

7. Denna lag — — — därefter tillämpas.

7. Denna lag — — — (lika med utskottet) — — — september 1943.

I fall där stadgandena i 2—6 §§ icke vidare skola äga tillämpning skall lagens bestämmelser om förlängning av hyresavtal m. m. tillämpas under en tid av tre år från det denna lag träder i kraft.

Denna lag — — — (lika med utskottet) — — — 1 januari 1957.

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 att övergångsbestämmelserna till lagen skola erhålla följande ändrade lydelse.

*(Gällande lydelse)**(Utskottets förslag)*

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 aktiefbolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

*(Gällande lydelse)**(Utskottets förslag)*

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 § i tredje stycket, eller mot bättre vetande lämnar oriktig sådan uppgift, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Denna lag — — — Svensk författningssamling.

Bestämmelserna i 4, 11, och 12 §§ skola ej gälla, om avtal träffats eller anvisning å lägenhet skett före lagens ikraftträdande i orten.

Lagen äger — — — (lika med utskottet) — — — 30 september 1943.

Denna lag — — — (lika med utskottet) — — — 1 januari 1957.

3) Lag

med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

(Samma som utskottet.)

B) att riksdagen måtte avslå det genom propositionen nr 168 framlagda förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal;

C) att motionerna I: 458 och II: 596, i vad de innehåller yrkande om undantag från hyresregleringen och ej bifallits ovan under A) och B) eller nedan under F) och L), I: 583 och II: 766, i vad däri yrkas ändring av sistnämnda lagförslag beträffande upplåtelse som är belagd av anställnings-

förhållande, I: 585 och II: 769, I: 588 och II: 771 samt II: 773, i vad däri yrkas undantag från besittningsskyddslagen av nytillkommande, privatfinansierade hus, måtte avslås;

D) och E) (lika med utskottet);

F) att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa att Kungl. Maj:t inför 1957 års riksdag måtte framlägga förslag till plan för en total avveckling av hyresregleringslagstiftningen;

G)—J) (lika med utskottet);

K) att motionerna I: 458 och II: 596, till den del de överensstämmer med beslutet ovan under A) och B), I: 586 och II: 768, I: 584 och II: 770, I: 587 och II: 772, såvitt däri yrkas avslag å propositionens förslag till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, samt II: 773, i vad däri yrkas fritagande från hyresregleringen av nytillkommande, privatfinansierade hus och möblerade enkelrum, måtte bifallas;

L) att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om sådan ändring av gällande statliga låneförfattningar, att fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet skall tillkomma fastighetsägare i stället för hyresnämnd.

II. (avseende utskottets hemställan under B. och H.) av herrar *Herbert Hermansson, Nyberg, Georg Carlsson* och *Hansson* i Skegrie, som ansett,

1) *dels* att utskottets utlåtande i den del, avseende besittningsskyddslagen, som börjar med orden »Den kritik» (s. 73 överst) och slutar med orden »skrivelse till Kungl. Maj:t i saken» (samma sida) bort ha följande lydelse:

Den kritik som framförts mot lagförslaget är utan tvivel ägnad att väcka tveksamhet, om det verkligen nu bör genomföras. Som i det föregående anförts är det dock nödvändigt, om man nu vill börja avveckla hyresregleringen, att komplettera hyreslagens otillfredsställande besittningsskyddsregler. I detta hänseende går det icke att begagna den av lagrådet förordade lösningen, ty denna skulle i själva verket innebära en fortsatt hyresreglering med visserligen höjda hyror men sannolikt ett starkt stegrat antal hyrestvister som följd, där hyresnämnderna icke skulle kunna bemästra prövningen av hyrornas belopp utan att tillgripa nya men i stort sett lika schematiska tillämpningsförfaranden som tidigare. Valet torde därför stå mellan att avvakta ny utredning eller att som ett provisorium godtaga förslaget till dess att ett på en ny utredning grundat förslag hinner leda till lagstiftning.

Vid dessa överväganden finner sig utskottet böra ge sin anslutning till att besittningsskyddet provisoriskt ordnas enligt de grundprinciper lag-

förslaget innefattar. Utskottet förutsätter dock att en översyn av allmänna hyreslagen kommer att igångsättas för att där inarbeta definitiva bestämmelser om besittningsskydd och att denna översyn bedrivs med sådan skyndsamhet att förslag kan framläggas till 1958 års riksdag.

I motionerna I: 583 av herr Larsson, Nils Theodor, m. fl. och II: 766 av herr Rubbestad m. fl. hemställs bl. a., »att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om så skyndsamt översyn av allmänna hyreslagen, att förslag till ändrade bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst må kunna framläggas redan till 1957 års riksdag, varvid i motionen anförda synpunkter bör beaktas».

Som i det föregående anförts anser utskottet i likhet med dessa motionärer att översynen av hyreslagen bör ske med största möjliga skyndsamhet. Emellertid torde frågan vara av sådan natur, att ett förslag näppeligen kan framläggas inom en så kort tid som motionärerna tänkt sig. Därtill kommer att motionerna väcktes under vårsessionen men kunnat upptagas till behandling först under höstriksdagen. Till 1958 års riksdag bör det emellertid vara möjligt att få den begärda översynen verkställd. Utskottet får därför — med anledning av motionerna — hemställa att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller om en så skyndsamt översyn av den allmänna hyreslagen att ett förslag till ändrade bestämmelser om besittningsskydd må kunna framläggas till 1958 års riksdag. I övrigt vill utskottet föreslå att motionerna måtte anses besvarade med vad utskottet i det föregående anför. Vidare anser utskottet att yrkandena i motionerna I: 587 och II: 772 med hemställan om ett uttalande från riksdagens sida angående översyn av hyreslagen tillgodosetts med det av utskottet anförda. I fråga om yrkandet i samma motioner att lagförslaget skall avslås följer av vad ovan anförts att utskottet icke biträder denna mening.

Utskottets ståndpunkt medför att även motionerna I: 586 och II: 768, med yrkande om att hyresregleringslagens uppsägningsskydd skall bibehållas i tre år, där regleringen icke helt avvecklas, och om avslag på propositionen, avstyrkes,

dels ock att utskottets hemställan under H. bort ha följande lydelse:

att riksdagen i anledning av motionerna I: 583 och II: 766 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om så skyndsamt översyn av allmänna hyreslagen, att förslag till ändrade bestämmelser om besittningsskydd för hyresgäst må kunna framläggas redan till 1958 års riksdag.

2) *dels* att utskottets motivering i närmast följande del, som börjar »Utskottet har övervägt» och slutar med orden »biträda propositionen», bort lyda:

Huruvida förevarande lagstiftning i vad den avser besittningsskyddet bör omfatta hela landet eller avgränsas till vissa orter måste bli beroende av de resultat, vartill den kommande översynen kan leda. Det måste därför också anses vara i princip oriktigt att den provisoriska lagen om besittningsskydd

blir gällande för hela landet. På grund därav anser sig utskottet böra föreslå, att det provisoriska besittningsskyddet avgränsas så, att bestämmelserna skall gälla endast i de orter, där hyresregleringen avvecklas. En sådan ordning har bl. a. den fördelen, att en kommande lagstiftning icke föregripes i avseende på frågan om dess regionala omfattning. Det måste vidare anses vara lämpligast att en provisorisk lag, som mött mycken stark kritik under remissbehandlingen, får ett så litet tillämpningsområde som möjligt.

För att tillgodose förslaget om att den provisoriska lagen om besittningsskydd begränsas till de orter, där nu gällande hyresreglering avvecklas, erfordras ett tillägg till förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Ett sådant tillägg kan lämpligen göras på så sätt, att till första stycket andra punkten i övergångsbestämmelserna i det föreliggande lagförslaget fogas en sats, så att stycket får följande lydelse:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1957 och gäller till och med den 30 september 1959. Lagen skall dock icke gälla i den mån bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga på hyresförhållandet *eller i andra fall än där sistnämnda bestämmelser den 31 december 1956 skulle hava varit tillämpliga på hyresförhållandet.*

dels ock att utskottets hemställan under B. bort ha följande lydelse:

att riksdagen måtte antaga följande genom propositionen nr 168 framlagda förslag till övergångsbestämmelser till lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

(Kungl. Maj:ts förslag)

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1956 och gäller till och med den 30 september 1959. Lagen skall dock icke gälla i den mån bestämmelserna i 7, 8 eller 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga på hyresförhållandet.

Är hyresavtalet — — — (lika med Kungl. Maj:t) — — — nämnden avslutats.

Upphöra bestämmelserna — — — (lika med Kungl. Maj:t och utskottet) — — — tillställas ombudet.

(Utskottets förslag)

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1957 och gäller till och med den 30 september 1959. Lagen skall dock icke gälla i den mån bestämmelserna i 7, 8 och 8 a § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. äro tillämpliga på hyresförhållandet *eller i andra fall än där sistnämnda bestämmelser den 31 december 1956 skulle hava varit tillämpliga på hyresförhållandet.*

Är hyresavtalet — — — (lika med utskottet) — — — nämnden avslutats.

III. (avseende utskottets hemställan under A. 1) och C. i fråga om motionerna I: 587 och II: 772) av herrar *Spetz* och *Nestrup*, vilka anfört:

1. Kategorimässig avveckling, möblerade enkelrum

I detta avseende anser vi

dels att det stycke i utskottets utlåtande (s. 67), som börjar »Utskottet övergår härefter», bort erhålla följande lydelse:

Utskottet övergår härefter till frågan, huruvida möblerade enkelrum, såsom yrkats i motionerna II: 773 samt I: 458 och II: 596, skall fristagas från hyresregleringen. Här föreligger en kategori, beträffande vilken olägenheterna av en avveckling synes minst framträdande. Frågor rörande möblerade rum drages numera sällan under hyresnämndernas prövning, och särskilt torde sänkning av avtalade hyresbelopp förekomma i ringa utsträckning. Då lagens bestämmelser i dessa fall icke är normerande beträffande hyrans storlek utan endast ger möjlighet för ingripande av hyresnämnd, torde lagens effekt på hyresnivån vid sådant förhållande huvudsakligen vara av psykologisk art. Å andra sidan är det otvivelaktigt att lagens tillämplighet verkar hämmande på utbudet, eftersom många tvekar att hyra ut möblerade rum när de icke vet, om eller när de kan bli av med sin hyresgäst. Det är därför uppenbart att hyresregleringen i detta avseende medför en minskning av bostadstillgången, och det är möjligt att det större utbud, som skulle bli en följd av frisläppande av denna kategori, till och med skulle verka sänkande på hyresläget. En avveckling av hyresregleringen beträffande denna kategori synes därför böra ske genom införande av ett undantagsstadgande i 26 § första stycket för bostadsupplåtelse i möblerad lägenhet om högst ett rum. Härigenom torde även en särskild undantagsbestämmelse för bostadsupplåtelse i hotell- och pensionatrvärelse bli överflödig.

dels att det stycke i utskottets utlåtande (s. 70), som börjar med »Utskottet tillstyrker», bör erhålla följande ändrade lydelse:

Utskottet tillstyrker förslaget till ändring av 2 § hyresregleringslagen, innebärande ökade möjligheter att i vissa fall *sänka grundhyra*,

dels ock att utskottet i följd härav bort hemställa, att förslaget till lag angående ändring i lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, i nedan angiven del erhåller följande lydelse:

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i möblerad lägenhet om högst ett rum.

Stadgandena i 2—6 §§ — — — — (lika med utskottet) — — — Konungen bestämmer.

2. Frågan om besittningsskydd för hyresgäst

I detta avseende anser vi

dels att utskottets utlåtande från och med det stycke (s. 73), som börjar med »Den kritik», till det stycke (s. 77), som börjar med »Med anledning av», bort erhålla följande lydelse:

Den starka kritik, som sålunda riktats mot lagförslaget, särskilt av lagrådet och övriga rättsvärdande myndigheter, är utan tvivel berättigad. Därutöver bör framhållas att icke ens hyresgästorganisationerna ansett sig kunna tillstyrka en lagstiftning på grundval av den utredning, som nu föreligger. De tillstyrker i likhet med ett stort antal andra remissmyndigheter, att frågan göres till föremål för grundligare utredning under medverkan av företrädare för olika intressegrupper.

På grund av den brådstörtade behandling, som ägnats denna både principiellt och praktiskt viktiga lagstiftningsfråga, har problemen blivit mycket bristfälligt belysta. Bl. a. må framhållas, att konsekvenserna i kostnadsavseende av att dessa mål skall handläggas av allmän domstol icke närmare berörts vid utredningen. Förfarandet vid de allmänna domstolarna kommer av olika skäl att bli många gånger dyrare än förfarandet inför hyresnämnderna. Hyresgästerna kommer därför många gånger att ställas inför frågan, om de har råd att föra talan enligt den föreslagna lagen. Å andra sidan öppnas möjligheter för kverulanter att, eventuellt med stöd av fri rättegång, föra talan i fall, där hyresvärden för att åstadkomma lugn och trivsel i fastigheten sett sig tvungen att uppsäga viss hyresgäst. I dessa fall inställer sig också frågan, om den föreslagna lagen ger möjlighet att få ett slutligt eller åtminstone verkställbart avgörande i dylika mål inom rimlig tid. Lagförslaget är på denna punkt genomtänkt och oklart.

Med hänsyn till de allvarliga invändningar, som gjorts mot förslaget, synes detta nu icke böra genomföras ens såsom ett provisorium. Det synes icke heller föreligga något trängande behov av en lagstiftning av detta slag. Det torde icke vara att förvänta en mera omfattande avveckling av hyresregleringslagen under den närmaste tiden. På de orter, där en avveckling kan genomföras, torde förhållandena i stort sett vara desamma som på de nu icke hyresreglerade orterna, där något behov av en dylik lagstiftning icke förspors.

En grundlig och allsidig utredning av frågan om ett förbättrat besittningsskydd för hyresgästerna bör emellertid företagas. Den borde kunna bedrivas i sådan takt, att förslag skulle kunna föreläggas nästa års eller åtminstone 1958 års riksdag.

dels ock att utskottet till följd härav bort hemställa,

- a) att riksdagen måtte med bifall till motionerna I: 587 och II: 772 avslå propositionen, i vad angår förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal;

b) att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att en utredning rörande frågan om ett förbättrat besittningsskydd för hyresgäster verkställes och bedrivs med sådan skyndsamhet, att förslag i frågan kan föreläggas 1958 års riksdag.

IV. (avseende utskottets hemställan under A. 3) och C. i fråga om motionerna I: 588 och II: 771) av herrar *Nyberg*, *Spetz* och *Nestrup*, vilka ansett

dels att utskottets utlåtande från och med det stycke (s. 69), som börjar med »I detta sammanhang», till det stycke (s. 70), som börjar med »I övrigt har utskottet», i stället bort ha följande lydelse:

I detta sammanhang har statens hyresråd fäst uppmärksamheten på det problem, som uppkommer då Kungl. Maj:t för tid efter avvecklingen beslutar ändrade grunder för generell hyreshöjning. För en lugn avveckling av hyresregleringen är det önskvärt, att hyresavtalen i största möjliga utsträckning fortsätter att tillämpas enligt samma grunder som före avvecklingen och att så få uppsägningar som möjligt verkställes i detta sammanhang. Det torde även för parterna i hyresavtalet te sig naturligt, om avtalet, då uppsägning ej sker, tillämpas på samma sätt som om hyresregleringen fortfarande hade gällt för orten, d. v. s. som om den för jämförliga orter fastställda generella hyreshöjningen gällt även för den avvecklade orten. Någon tvekan om vilket procenttal som skall tillämpas för höjningen torde ytterst sällan kunna uppkomma, då särskilda procenttal hittills i huvudsak endast fastställts för de största städerna och deras grannkommuner. För sådan hyreshöjning, som avser att kompensera bortfall av bostadssubventioner och som kan bli aktuell på grund av ett nyligen framlagt betänkande rörande riktlinjer för bostadspolitik, har för övrigt ingen ortsdifferentiering skett. En tillämpning i enlighet med vad nu sagts torde ligga helt i linje med principerna för propositionsförslaget. Det innebär endast, att orden »den hyra, som skolat utgå,» tolkas såsom innebärande »hyra efter de grunder, som skolat tillämpas». En sådan tolkning torde, såsom nedan närmare påvisas, vara nödvändig i andra avseenden, för att orimliga resultat skall undvikas, och måste enligt utskottets mening men i motsättning till vad departementschefen anfört kunna tillämpas även i fråga om generell hyreshöjning.

Även i andra avseenden förekommer det, att hyra under hyresregleringens tillämpning utgår med växlande belopp för olika tider. Detta är sålunda enligt hyresregleringslagen tillåtet i fråga om affärslokaler, där sådant avtal gällt före lagens ikraftträdande. Det är icke ovanligt, att affärshyror anknutits till viss procent på omsättningen, och även reglering efter levnads-kostnadsindex förekommer. Det vore orimligt, om i ett sådant fall en hyresberäkning, som varit tillåten under hyresregleringslagens tillämpningstid, i samband med avvecklingen skulle låsas fast vid det senaste belopp, som utgått före avvecklingen. Den tolkning av den föreslagna lagbestämmelsen, som utskottet här ovan förordat, skulle emellertid lösa frågan på ett tillfredsställande sätt.

Nära anknytning till ovan berörda problem har frågan, om det skall stå parterna fritt att i avtal, som träder i tillämpning under hyresregleringslagens giltighetstid, överenskomma om hyresvillkor, som skall gälla först efter avvecklingen. Härvidlag har i motionerna I: 588 och II: 771 gent emot den ståndpunkt som intagits i propositionen yrkats, att § 2 i förslaget till »lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,» skall få en lydelse som medger parterna att träffa sådant avtal. Uppenbarligen är det principiellt mindre tilltalande att i samband med hyresregleringens avveckling införa lagbestämmelser, som ogiltigförklarar avtal, vilka tager sikte just på förhållandena efter en sådan avveckling. Det är även praktiskt sett av stor betydelse att möjliggöra långtidsavtal, t. ex. i samband med nyetableringen av en affärsrörelse på villkor, som kan te sig acceptabla för hyresvärden även för det fall att hyresregleringen skulle upphöra. Om sådana möjligheter icke erbjudes skulle i många fall dylika etableringar förhindras. Propositionens ståndpunkt innebär för sådana fall, då t. ex. tioårskontrakt tecknats med rätt för hyresvärden att efter hyresregleringens avveckling taga ut hyrestillägg, beräknat efter index, att hyran efter avvecklingen skulle vara bunden till den sista hyra som utgått och utan rätt för hyresvärden att ens uttaga den generella hyreshöjning, som kanske gäller för andra jämförliga orter. Obilligheten av en sådan lagregel är så stor, att den inte gärna kan tolereras ens med den motiveringen, att den skulle avse endast ett relativt fåtal fall. De i propositionen uttalade farhågorna för att hyresvärdarna skulle betinga sig oskäligen förmåner för tiden efter hyresregleringens upphörande torde även vara åtskilligt överdrivna. Vid tiden för avvecklingen torde marknadssituationen vara sådan, att svårare konsekvenser icke behöver befaras, och risken för återinförande av hyresregleringen utgör även en starkt återhållande faktor. Utskottet anser därför, att lagbestämelsen i ifrågavarande avseende bör erhålla den lydelse, som av hyresregleringskommittén och i motionerna föreslagits.

dels ock att utskottet till följd härav bort med tillstyrkan-
de av motionerna I: 588 och II: 771 hemställa, att förslaget
till »lag med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan
hyresregleringen upphört», i nedan angiven del bör erhålla
följande lydelse:

2 §.

Har hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det lagen upphört att gälla, skall avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid anses upptaga den hyra, som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde, såframt ej parterna i avtalet särskilt i avseende å sådan tid annat överenskommit. Är annat hyresvillkor bestämt genom hyresnämnds beslut, skall avtalet i denna del anses hava det innehåll, som framgår av beslutet.

Innehållsförteckning

Kungl. Maj:ts proposition samt motioner	1
Propositionens huvudsakliga innehåll jämte inledning	3
Avveckling av hyresregleringen	4
Regional avveckling	4
Motioner (I: 458 och II: 596 samt I: 585 och II: 769)	7
Kategorimässig avveckling	8
Statsbelånade hus	8
Motioner (I: 458 och II: 596 samt I: 585 och II: 769)	7
Nyttillkommande fria hus	13
Motioner (II: 773 samt I: 458 och II: 596)	14
Lägenheter för annat ändamål än bostad	15
Motioner (II: 767 samt I: 458 och II: 596)	17
Möblerade enkelrum	18
Motioner (II: 773 samt I: 458 och II: 596)	20
Övriga lokaler	20
Motioner (I: 458 och II: 596 samt I: 584 och II: 770)	20
Övergångsproblem vid avvecklingen	22
Hyresvillkor	23
Villkorens innehåll	23
Motioner (I: 588 och II: 771)	25
Hyresavtalets fortbestånd	25
Övriga frågor	26
Övriga ändringar i hyresregleringslagen	27
Sänkning av grundhyra	27
Bostadsupplåtelser i hotell- och pensionatrörelse	28
Skydd vid uppsägning från s. k. industribostäder (I: 354 och II: 275)	29
Kommunal fördelning av hyreslägenheter (I: 355 och II: 274)	31
Avgiftsbeläggning av kommunal bytesförmedling (II: 289)	31
Regler om besittningsskydd för hyresgäst	33
Frågans tidigare behandling och gällande rätt	33
Departementspromemorian	34
Behovet av särskilda besittningsskyddsregler	37
Motioner (I: 587 och II: 772, I: 583 och II: 766 samt I: 586 och II: 768)	43
De föreslagna reglernas innehåll	46
Den framtida hyresnivån	46
Avtals innehåll om hyresvärdens krav är otillbörligt	47
Domstol som organ för lagens tillämpning	51
Undantag från lagens tillämplighet	53
Fall då besittningsskydd ej skall tillkomma hyresgäst	54
Motioner (I: 583 och II: 766)	57
Övriga frågor	59
Hyresvillkor i avvaktan på nytt avtal	59
Gemensam hyresrätt	60
Talans anhängiggörande	61
Övergångsbestämmelser	63

Utskottet	64
Hyresregleringens avveckling m. m.	64
Regler om besittningsskydd	72
Utskottets hemställen	77
Reservationer	87