

## Nr 20

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändrad lydelse av 1 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.*

Genom en den 22 mars 1957 dagtecknad proposition, nr 154, 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 följande förslag till

### 1) L a g

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

Härigenom förordnas, dels att 1 och 26 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.<sup>1</sup> skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 7 juni 1956 (nr 303) gäller till och med den 30 september 1957, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1959.

*(Gällande lydelse)*

*(Föreslagen lydelse)*

#### 1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola, där ej Konungen annorlunda förordnar, 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 tättbebyggd ort.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, där ej Konungen annorlunda förordnar, så ock i annan tättbebyggd ort, som Konungen bestämmer. Konungen äger även bestämma, att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Vad nedan — — — — — å municipalsamhälle.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 1 och 26 §§ se SFS 1956: 565.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 26 §.

Vad i — — — — — myndighets tillstånd.

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 icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärlägenhet, som Konungen bestämmer.

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 icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Konungen bestämmer.

Denna lag träder i kraft, såvitt avser förordnandet om fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m., den 1 juli 1957 och i övrigt den 1 januari 1958.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1957 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1957, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 15 juli 1957 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Har hyresvärd före den 1 juli 1957 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1957, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 juli 1957.

## 2) L a g

**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 7 juni 1956 (nr 304) gäller till och med den 30 september 1957, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1959.

## 3) Lag

**angående fortsatt giltighet av lagen den 7 juni 1956 (nr 305) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 7 juni 1956 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m., vilken gäller till och med den 30 september 1957, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1959.

I samband med propositionen har utskottet behandlat dels fyra före propositionens avlämnande väckta motioner, nämligen inom första kammaren nr 223 av herr *Eskilsson* och nr 334 av herrar *Sve-ningsson* och *Arrhén* samt

inom andra kammaren nr 270 av fröken *Wetterström* och herr *Magnusson* i Borås och nr 402 av herrar *Wachtmeister* och *Östlund*,

dels ock åtta i anledning av propositionen väckta motioner, nämligen inom första kammaren nr 500 och 501 av herr *Lindblom m. fl.*, nr 502 av herr *Öhman m. fl.* och nr 517 av herr *Bergman* samt

inom andra kammaren nr 637 av herr *Nilsson* i Gävle *m. fl.*, nr 638 av herr *Hagberg m. fl.*, nr 639 av herr *Magnusson* i Borås *m. fl.* och nr 656 av herr *Carlsson* i Stockholm *m. fl.*

Motionerna, varav alla utom två parvis är likalydande, innehåller följande yrkanden:

I: 223 och II: 270, att riksdagen 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.

*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 avscende 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 1957.»

---

I: 334 och II: 402, att riksdagen måtte  
»dels för sin del antaga följande

*Förslag*

till

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

Härigenom förordnas att 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. skall erhålla följande lydelse.

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

Denna lag — — — Svensk författningssamling.

Med avseende — — — vidare gälla.

1. Vad i — — — Konungen bestämmer.

7. Denna lag — — — september 1943.

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1957.

---

dels besluta att lagen den 7 december 1956 (nr 567) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal skall upphävas från och med den 1 juli 1957;

dels i skrivelse titill Kungl. Maj:t hemställa att Kungl. Maj:t inför 1957 års höstriksdag framlägger förslag till plan för en total avveckling av hyresregleringslagstiftningen;

dels i skrivelse till Kungl. Maj:t 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».

---

**I: 500 och II: 637**, att »riksdagen vid sin behandling av proposition nr 154 angående förlängning av hyresregleringslagen måtte besluta

dels att lagen skall äga fortsatt giltighet allenast t. o. m. den 30 september 1958,

dels om sådan ändring i § 5 att vid bestämmande av generell hyreshöjning hänsyn kan tagas jämväl till penningvärdeförsämringen».

---

**I: 501 och II: 639**, att »riksdagen vid sin behandling av proposition nr 154 angående förlängning av hyresregleringslagen m. m. måtte hemställa hos Kungl. Maj:t om utfärdande av sådana tillämpningsföreskrifter till de hyresreglerande myndigheterna att genomförande av ovan omförmälda saneringsföretag i möjligaste mån underlättas».

---

**I: 502 och II: 638**, att »riksdagen måtte avslå de av Kungl. Maj:t föreslagna ändringarna i 1 och 26 paragraferna hyresregleringslagen».

---

**I: 517**, att riksdagen »i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställer om sådan tillämpning av ifrågavarande lagändring att ovannämnda olägenheter undvikas».

---

II: 656, att

A) »riksdagen vid behandlingen av proposition nr 154 måtte besluta

1. sådan ändring i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. att från regleringen fritages dels fastigheter som färdigställes efter den 1 oktober 1957 och som helt finansieras utan statliga lån, dels möblerade enkelrum,

2. att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall förlängas till och med den 30 september 1958,

3. sådan ändring i lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, att från lagens bestämmelser undantas fastigheter som färdigställdts efter den 1 oktober 1957 och som helt finansierats utan statliga lån, samt möblerade enkelrum»;

B) »vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till erforderlig författningstext».

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

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering och vad därmed sammanhänger förlänges på två år.

Vid förra årets riksdag genomfördes vissa lagändringar för att möjliggöra en successiv avveckling av denna lagstiftning. Sålunda fick Kungl. Maj:t rätt att bringa hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen att upphöra i ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt hyresreglering. Vidare bestämdes att hyresregleringslagens stadganden om hyreskontroll — men ej stadgandena om uppsägningsskydd — skall upphöra att vara tillämpliga i fråga om lägenhet i hus för vilket utgått statligt bostadslån beviljat efter den 31 december 1956. Vid sidan av möjligheten till regional avveckling genomfördes alltså en begränsad kategorimässig avveckling.

Med hänsyn till att på vissa orter lägenhetsbristen kan komma att upphöra tidigare i fråga om vissa slag av lägenheter än beträffande andra föreslås nu att beslut av Kungl. Maj:t om regional avveckling av hyresregleringen skall kunna avse visst eller vissa slag av lägenheter (samordnad regional och kategorimässig avveckling). Som exempel på dylika kategorier har angivits lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad, möblerade enkelrum och lägenheter i en- och tvåfamiljshus. Det är avsett, att denna kategorimässiga avveckling av hyresregleringen endast skall ske i sådana orter, där verkningarna av en dylik avveckling kan beräknas bli övervägande gynnsamma.

Vidare föreslås att hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll — men ej stadgandena om uppsägningsskydd — skall upphöra att vara tillämpliga i fråga om upplåtelse i första hand av lägenheter i hus som förvaltas av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag.

### Inledning

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. Om ej Kungl. Maj:t förordnar annorlunda, äger lagen tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare (1 § första stycket). Jämväl i åtskilliga andra tätbebyggda orter äger lagen tillämpning efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t. Som ett komplement till hyresregleringslagen 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. Denna lag äger tillämpning i ort, där hyresregleringslagen gäller. Till hyresregleringslagen ansluter sig även lagen den 7

juni 1956 (nr 305) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. Denna lag reglerar vid hemskillnad, äktenskapsskillnad och återgång av äktenskap förhållandet mellan makarna och vid makes död förhållandet mellan efterlevande make och andra dödsbodelägare, allt såvitt angår bostadslägenhet som makarna eller en av dem förhyrt.

De tre nu nämnda lagarna gäller till och med den 30 september 1957.

För lägenhet som är avsedd att helt eller delvis nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§ hyresregleringslagen, och detsamma gäller beträffande lägenhet som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. I fråga om annan lägenhet gäller enligt lagens 6 § att, om den är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, hyresnämnden äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt; nämnden äger därvid föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Hyresregleringslagens bestämmelser om hyran äger, efter lagändring den 7 december 1956 (nr 565), icke 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 icke uppsagts till betalning. Även vissa andra slag av bostadsupplåtelser är enligt 26 § hyresregleringslagen helt eller i vissa avseenden undantagna från lagens reglering.

I propositionen 1956:168 framlades på grundval av hyresregleringskommitténs slutbetänkande (SOU 1955: 35) förslag till sådana ändringar i hyresregleringslagstiftningen, att en *successiv avveckling av hyresregleringen* skall kunna inledas. Förslaget godtogs i allt väsentligt av 1956 års riksdag vid dess höstsession (tredje lagutskottets utl. nr 28; riksdagens skriv. nr 382). De vidtagna ändringarna i hyresregleringslagen, vilka trätt i kraft den 1 januari 1957, innebär dels att Kungl. Maj:t tillagts befogenhet att bringa hyresregleringen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt reglering (*regional avveckling*), och dels att hyreskontrollen — men ej uppsägningsskyddet — skall upphöra beträffande lägenhet i hus för vilket utgått statligt bostadslån som beviljats efter den 31 december 1956 (*kategorimässig avveckling*). Beträffande bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse gäller hyresregleringslagen från den 1 januari 1957 endast för de minsta hotellens och pensionatens del. För att möjliggöra en avveckling av hyresregleringen antogs vidare vid 1956 års riksdag dels vissa övergångsbestämmelser och dels en provisorisk lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst. Övergångsbestämmelserna har upptagits i lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört. Bestämmelserna om besittningsskydd återfinns i lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal. Sistnämnda lag, som är tidsbegränsad



och gäller till och med den 30 september 1959, skall med vissa undantag tillämpas på de orter där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd icke gäller. Undantagna från lagens tillämpning är fall då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus eller till bostad i möblerat skick eller då fråga är om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostad.

Beträffande *läget på bostadsmarknaden* får utskottet hänvisa till propositionen s. 7—8.

I skrivelse den 8 december 1956 har *statens hyresråd* föreslagit, att hyresregleringslagstiftningen gives förlängd giltighet till och med den 30 september 1958 och att därvid till 1 § hyresregleringslagen göres ett tillägg av innebörd att förordnande enligt paragrafens första stycke om regional avveckling av hyresregleringen må kunna inskränkas till att avse visst eller vissa slag av lägenheter (kategorimässig avveckling). Från hyresrådets förslag — som innefattade ordförandens, f. d. landshövdingen Levinson, samt ledamöterna Alexandersons, Ekedahls, Wiboms och Breitholtz mening — var ledamöterna Fredricsson och Järtelius såtillvida skiljaktiga, att de icke fann skäl att nu föreslå något tillägg till 1 § hyresregleringslagen.

### Remissyttranden

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

*Socialstyrelsen* och *bostadsstyrelsen* tillstyrker, med hänvisning till läget på bostadsmarknaden, att hyresregleringslagstiftningen förlänges på ytterligare ett år. *Hyresgästernas riksförbund* anser en sådan förlängning oundgänglig och *Fastighetsägareförbundet* vill icke motsätta sig förlängningen.

Hyresrådets förslag om sådant tillägg till 1 § hyresregleringslagen, att möjlighet öppnas för en kategorimässig avveckling av hyresregleringen på vissa orter, har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av *socialstyrelsen*, *bostadsstyrelsen* och *Fastighetsägareförbundet* men avstyrkts av *Hyresgästernas riksförbund*.

En närmare redogörelse för de två sistnämnda organisationernas synpunkter återfinnes i propositionen s. 9—10.

För de remissyttranden, som avgivits med anledning av bostadspolitiska utredningens (SOU 1956: 40) förslag att undantaga kommunala, allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag från hyreskontroll genom statliga organ, redogöres i Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen nr 100 angående anslag för budgetåret 1957/58 till främjande av bostadsförsörjningen m. s. 83.

## Departementschefen

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Zetterberg, anför bl. a.

Jämte det att hyresregleringslagstiftningen förlängdes till och med den 30 september 1957 genomfördes vid 1956 års riksdag vissa ändringar i lagstiftningen i syfte att påbörja en avveckling. Med hänsyn till läget på bostadsmarknaden ansågs det icke möjligt att i ett sammanhang genomföra en sådan i och för sig önskvärd avveckling. Man valde i stället vägen att söka avveckla lagstiftningen i etapper. Genom ändring i 1 § hyresregleringslagen fick sålunda Kungl. Maj:t rätt att bringa hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt hyresreglering. Vidare upptogs i 26 § hyresregleringslagen föreskrift om att lagens bestämmelser om hyreskontroll — men ej stadgandena om uppsägningskydd — skall upphöra att vara tillämpliga i fråga om lägenhet i hus för vilket utgått statligt bostadslån beviljat efter den 31 december 1956. Vid sidan av möjligheten till regional avveckling genomfördes alltså en begränsad *kategorimässig* avveckling.

Såsom beredningsorgan för ärenden rörande den regionala avvecklingen fungerar statens hyresråd. Det har självfallet förutsatts att vid prövning av hithörande frågor största möjliga hänsyn skall tagas till vederbörande kommunala myndighets bedömande av läget på ortens bostadsmarknad.

De nu angivna ändringarna i hyresregleringslagstiftningen trädde i kraft först vid innevarande års ingång. Några erfarenheter av den sålunda inledda successiva avvecklingen av hyresregleringen kan därför ännu icke redovisas. Jag vill emellertid i detta sammanhang understryka, att det enligt min mening är önskvärt att avvecklingen sker i så snabb takt som omständigheterna medger. Genom att lättnader i hyresregleringen genomföres beträffande särskilda orter och lägenhetskategorier vinner man också de erfarenheter som behövs för att så småningom kunna genomföra en fullständig avveckling av lagstiftningen.

Upphävandet av hyresregleringen bör sålunda ske successivt. Det har heller icke från något håll gjorts gällande, att hela lagstiftningen skulle kunna upphävas ännu. Av den redogörelse som lämnats i det föregående framgår också, att läget på bostadsmarknaden icke kan antagas ha undergått någon nämnvärd förbättring under det sist förflutna året. Jag nödgas därför förorda att lagstiftningen om hyresreglering, på sätt hyresrådet föreslagit och remissinstanserna tillstyrkt eller lämnat utan erinran, gives förlängd giltighet. Med hänsyn till vad som nyss anförts synes det vara mest praktiskt att förlänga lagstiftningen på två år eller alltså till och med den 30 september 1959. Med en dylik förlängning kommer giltighetstiden för hyresregleringslagstiftningen att sammanfalla med giltighetstiden för den i det föregående omnämnda lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal.

Även om hyresregleringen således i princip bibehålles, bör emellertid övervägas om icke en möjlighet till en något mer omfattande successiv avveckling än den varom beslut fattades föregående år bör öppnas. I 1956 års lagstiftningsärende förordade tredje lagutskottet i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 28 — jämte det att utskottet i allt väsentligt tillstyrkte Kungl. Maj:ts förslag om en regional och en begränsad kategorimässig avveckling — att Kungl. Maj:t måtte beträffande vissa lägenhetskategorier överväga, huruvida icke en samordnad regional och kategorimässig avveckling vore möjlig. En sådan avveckling borde enligt utskottets mening övervägas i fråga om lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad samt beträffande möblerade enkelrum och de mindre bostadshusen (en- och tvåfamiljshusen). I överensstämmelse med vad utskottet anfört i denna fråga har statens hyresråd i sin i det föregående återgivna framställning om förlängning av hyresregleringen uttalat, att det får anses sannolikt att den nuvarande lägenhetsbristen på många orter kan komma att upphöra väsentligt tidigare i fråga om vissa slag av lägenheter än beträffande andra. Jag förordar att genom ett tillägg i 1 § hyresregleringslagen möjlighet öppnas för kategorimässig avveckling av hyresregleringen i sådana orter där verkningarna av en dylik avveckling kan beräknas bli övervägande gynnsamma.

I likhet med vad som gäller beträffande ärenden rörande regional avveckling torde det böra anföras åt hyresrådet att verkställa den beredning av nu ifrågavarande ärenden som erfordras innan beslut om avveckling kan fattas. Givetvis bör i dessa fall, liksom när fråga är om att helt avveckla regleringen på en ort, all möjlig hänsyn tagas till vederbörande kommunala myndighets bedömning av förhållandena på ortens bostadsmarknad och av de verkningar som ett beslut om avveckling kan beräknas få.

Det är uppenbarligen påkallat att hyresrådets arbetskrafter är tillräckliga för att rådet skall på ett tillfredsställande sätt kunna utföra nu berörda uppgifter och jag utgår från att hithörande organisatoriska problem nog uppmärksammas.

Såsom förut nämnts beslöts föregående år att från hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll undantaga upplåtelse av lägenhet i hus, för vilket utgått statligt bostadslån beviljat efter den 31 december 1956. Enligt vad jag inhämtat kommer chefen för socialdepartementet senare denna dag att vid anmälan av frågan om anslag för budgetåret 1957/58 till främjande av bostadsförsörjningen m. m. förorda, att den såsom villkor för statligt bostadslån föreskrivna hyreskontrollen från det lånebeviljande organets sida skall slopas i fråga om fastigheter som förvaltas av kommunala och därmed jämställda bostadsföretag ävensom att ifrågavarande bostadsföretag, i den mån de är underkastade hyreskontroll enligt hyresregleringslagen, skall befrias jämväl från denna kontroll. Det skäl som i första hand åberopas för en dylik åtgärd är, att behov av hyreskontroll inte kan antagas föreligga beträffande ifrågavarande fastigheter, enär fastighetsägaren inte har något ekonomiskt intresse av att uttaga högre hyror än som erfordras för att täcka fastighetsomkostnaderna. Under sådana förhållanden anses

hyreskontrollen från det lånebeviljande organets sida kunna undvaras. Härigenom vinnes en betydande förenkling i prövningen av ansökningar om lån för en stor del av flerfamiljshusbyggandet. Även den fortlöpande hyreskontrollen kan inskränkas avsevärt. För att syftet med denna förenklingsåtgärd skall kunna uppnås, anses dessa bostadsföretag böra undantagas även från hyreskontroll jämlikt hyresregleringslagen.

I överensstämmelse med det förslag som framlägges av chefen för socialdepartementet vill jag förorda, att fastighet som förvaltas av nu ifrågasättande bostadsföretag undantages från hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll såvitt gäller upplåtelse av lägenhet i första hand. Däremot torde — liksom skett i fråga om lägenhet i hus för vilket utgått statligt bostadslån beviljat efter den 31 december 1956 — hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd böra gälla även nu förevarande fastigheter. Från hyreskontrollen skulle sålunda undantagas, vid sidan av fastighet som förvaltas av kommunalt bostadsföretag, även fastighet som förvaltas av ett med kommunalt bostadsföretag jämställt företag. Det synes icke erforderligt att i hyresregleringslagen närmare ange vilka bostadsföretag som skall anses vara jämställda med kommunalt företag utan detta torde få bestämmas av Kungl. Maj:t i administrativ ordning. Härmed torde i första hand få avses företag som enligt stadganden i skilda kungörelser rörande statliga byggnadslån, t. ex. 2 § kungörelsen den 30 juni 1948 (nr 587) om tertiärlån och tilläggsförflå för flerfamiljshus, erkännes som allmännyttigt bostadsföretag.

I enlighet med vad jag sålunda förordar torde i 26 § hyresregleringslagen böra intagas föreskrift, att stadgandena i 2—6 §§ i lagen ej skall tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer. I anslutning härtill torde den i samma paragraf nu upptagna bestämmelsen, att stadgandena i 2—6 §§ icke skall tillämpas på upplåtelse av bostad i sådant pensionärshem eller sådan pensionärlägenhet som Konungen bestämmer, kunna utgå; såsom framgår av kungörelsen den 19 mars 1954 (nr 108) angående undantag från tillämpningen av hyresregleringslagen för vissa pensionärsbostäder kommer nämligen de med bestämmelsen avsedda pensionärsbostäderna att omfattas av nyssnämnda föreskrift.

De föreslagna ändringarna i 1 och 26 §§ hyresregleringslagen torde böra träda i kraft den 1 januari 1958. Vad angår spörsmålet om vilken hyra som skall utgå och vilka hyresvillkor som i övrigt skall tillämpas från dag för beslutad avveckling och fram till den dag då nytt hyresavtal blir gällande må hänvisas till stadgandena i 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skall iakttas sedan hyresregleringen upphört, samt till vad som från min sida och i riksdagen anfördes vid tillkomsten av nämnda stadganden.

*Lagrådet* lämnar förslagen utan erinran.

### Motionerna

I motionerna I: 223 och II: 270 anföres bl. a. följande.

Enligt vår mening föreligger inte någon principiell skillnad mellan överlåtelse av bostadsrätt och försäljning av en villafastighet. Båda bostäderna har kunnat anskaffas genom viss kontantinsats och innehaves med äganderätt. En villaägare kan vid försäljning av sin bostad ta ut det pris fastigheten betingar på den allmänna marknaden och sålunda få täckning för den penningvärdeförsämring, som eventuellt inträtt sedan fastigheten förvärvades. En bostadsrättsinnehavare har däremot på grund av gällande bestämmelser icke dessa möjligheter utan får nöja sig med att få igen det nominella belopp han erlagt för lägenheten.

För regleringens slopande på detta område talar också den omständigheten, att bostadsrättsinnehavaren inte behöver frukta hyresstegringar eller obefogade uppsägningar från föreningens sida om regleringen häves. En större rörlighet på bostadsmarknaden skulle säkerligen bli följden om regleringen hävdes, vilket i nuvarande bristsituation måste anses önskvärt.

*Tredje lagutskottet* uttalade i anledning av motioner med huvudsakligen samma innehåll i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 28 vid 1956 års riksdags höstsession bl. a. (s. 68):

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 spørsmål noga granskas.

Motionerna I: 334 och II: 402 innehåller nedanstående förslag till en successiv avveckling av hyresregleringen.

a) Riksdagen bör uppdraga åt Kungl. Maj:t att snarast utarbeta en plan för en total regional avveckling av regleringen. Enär frågan redan allsidigt belysts av hyresregleringskommittén torde det vara praktiskt genomförbart för Kungl. Maj:t att i proposition till höstriksdagen innevarande år förelägga riksdagen en dylik plan.

b) Från hyresregleringen bör undantagas 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 som alltjämt står under de lånebeviljande organens kontroll. Fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet bör vidare tillkomma fastighetsägare i stället för som nu sker hyresnämnd.

c) Lägenheter i nytillkommande s. k. fria hus, d. v. s. hyreshus som finansierats utan statliga lån, bör helt undandragas hyresregleringslagen.

d) Jämväl lägenheter, som upplåtes för annat ändamål än bostad, bör uteslutas från hyresregleringslagens bestämmelser. Enär ett upphävande av regleringen för denna lägenheter kan bereda bl. a. affärsidkare i de större städernas centrala delar vissa övergångssvårigheter bör övervägas om icke dessa grupper genom företagarförening eller genom annan kreditinstitution kan beredas erforderligt ekonomiskt stöd i form av lån.

e) Möblerade rum jämte en- och tvåfamiljshus bör slutligen också frigöras från hyresregleringen.

Då man måste räkna med brist på bostäder även under den tid då hyresregleringen är under avveckling är det angeläget att avvecklingen icke sker på sådant sätt att obefogade uppsägningar sker. Därför bör hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltigförklaring av uppsägning, förlängning av hyresavtal och övertagande av lägenhet — i den mån det befinnes erforderligt — bibehållas under en tid av tre år från det regleringen i övrigt upphört eller kommer att upphöra att gälla. Skyddsbestämmelserna skall dock icke gälla en- och tvåfamiljshus samt uthyrningsrum. Den särskilda tillfälliga lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal kan härigenom upphävas, och Kungl. Maj:t bör i stället snarast överväga frågan om ett förstärkt besittningsskydd i en normal hyresmarknad.

I anslutning till det under punkt b) upptagna yrkandet om fritagande från hyresregleringen av ytterligare vissa statsbelånade hus kan här hänvisas till vad *departementschefen* bl. a. yttrade i föregående års proposition nr 168 angående hyresregleringen (utl. s. 10—11), vilket yttrande tredje lagutskottet sedan åberopade i sitt utlåtande (utl. s. 65).

I samband med att lånet beviljas bestämmer bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd det högsta hyresbelopp som sammanlagt får uttagas för lägenheterna i huset. Vid sidan härav fastställer hyresnämnd grundhyra för varje enskild lägenhet.

Departementschefen fortsatte:

Det nu skildrade systemet synes onödigt komplicerat. Det bör kunna räkna med den hyreskontroll, som utövas av bostadsstyrelsen eller länsbostads-

nämnd. 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.

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.

*Tredje lagutskottet*, som icke fann sig böra gå längre än vad departementschefen föreslog, ansåg emellertid att för hus, för vilka lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller senare författningar och som alltjämt stod under de lånebeviljande organens kontroll, en sådan ordning om möjligt borde ordnas på administrativ väg, att de inom en snar framtid kunde behandlas på samma sätt som de nytillkommande husen.

Vad beträffar det i motionernas kläm intagna yrkandet, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t 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, kan här nämnas att tredje lagutskottet i anledning av samma hemställan vid föregående års riksdag anförde (s. 65):

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.

I detta sammanhang (jämför även förslaget i propositionen att kommunalt förvaltade bostadsföretag skall undantagas från hyreskontroll) är även

av intresse att beröra vad tredje lagutskottet anförde om frisläppande av alla kommunalägda fastigheter (s. 68).

Vad beträffar yrkandet, 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.

Beträffande yrkandet under punkt c) avstyrkte *tredje lagutskottet* (utl. s. 66) en hemställan om undantag från hyresregleringen av ny tillkommande s. k. fria hus under hänvisning till vad departementschefen (utl. s. 14) anförde angående befarade kraftiga hyresstegringar och andra missförhållanden.

Vad angår yrkandet under punkt d) om fritagande från hyresregleringen av lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad anförde *tredje lagutskottet* (utl. s. 66) i anledning av en liknande hemställan bl. a.

Utskottet befarar, 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.

Vidkommande hemställan under punkt e), att möblerade enkelrum jämte en- och tvåfamiljshus skall fritagas från hyresregle-



ringen uttalade tredje lagutskottet (utl. s. 67) i fråga om enahanda yrkanden bl. a.

Möblerade enkelrum är 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 fortsatte.

Att märka är att även en- och tvåfamiljshusen 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.

Som stöd för yrkandet i motionerna I: 500 och II: 637, att hyresregleringslagen blott skall förlängas i ett år, anföres bl. a.

I olika sammanhang och vid snart sagt varje tillfälle hyresregleringslagstiftningen varit föremål för riksdagens behandling under de senaste tio åren, som förlutit sedan världskrigets upphörande, har från såväl föredragande departementschefer som riksdagens sida framhållits, att hyresregleringen är en krislagstiftning, som snarast bör bringas till upphörande. Dess menliga inverkan på vår bostadsförsörjning har också lett till att beslutelser i följd genomfördes för att påbörja den successiva avvecklingen av lagen. — — —

Att i en sådan situation då man står inför påbörjandet av en avveckling genomföra en förlängning av lagen som i realiteten skulle sträcka sig nära 2 1/2 år framåt i tiden synes vara en dålig upptakt till denna avveckling. De av departementschefen åberopade grunderna finna vi ej sakligt motiverade.

Motionärerna åberopar vidare ett uttalande av andra lagutskottet år 1944 (nr 27 s. 8), vari utskottet med anledning av en ifrågasatt tvåårig förlängning av hyresregleringslagen förklarade, att det vore brukligt att författningar av beredskaps- eller kriskaraktär endast förlängdes med ett år i sänder, och ej ville förorda en avvikelse från huvudregeln beträffande denna lagstiftning.

Vad angår yrkandet, att vid generell hyreshöjning hänsyn även bör lagas till penningsvärdeförsämringen hänför sig motionärerna till en hyresrådets skrivelse till Kungl. Maj:t den 8 december 1956, vari hyresrådet bringar vissa överläggningar inom hyresrådet i denna fråga till Kungl. Maj:ts kännedom genom att bl. a. referera ett uttalande av ledamöterna Wibom och Breitholtz, vilket har följande lydelse:

I propositionen till hyresregleringslagen anförde departementschefen, att fastighetsägarna ej ansetts böra genom ökade hyror få kompensation för det dåvarande minskade realvärdet av hyresinkomsterna. Uttalandet torde ha haft sin grund i de allmänna riktlinjerna för den ekonomiska politiken i början av 1940-talet, som inneburo, att kostnadsökningar i första hand borde bäras inom företagarnas vinstmarginal. Sedan dess ha icke blott dessa riktlinjer måst övergivas utan priskontrollen har så gott som helt avskaffats med undantag för hyror. De utgiftstegringar, som inträffade under 1940-talet — då någon generell hyreshöjning icke medgavs — ha resulterat i ett minskat netto för fastighetsförvaltningen. Det sammankrympta nettots realvärde har emellertid sedan dess nedgått med cirka hälften utan att någon kompensation härför lämnats. Det torde aldrig ha varit avsikten med hyresregleringen, som tillkom för att förhindra spekulation i bostadsbrist, att i längden beröva fastighetsägarna realvärdet av behållen nettoavkastning. De lönestegringar, som medgivits andra samhällsgrupper, ha för dem medfört icke endast kompensation för penningvärdets fall utan även inneburet, att de efter hand fått tillgodogöra sig viss andel av landets samlade produktionsökning.

I motionerna I: 501 och II: 639 uttalas att tillämpningen av reglerna i 7 och 8 §§ hyresregleringslagen om tvångsförlängning av hyresförhållanden kommit att medföra avsevärda praktiska olägenheter, särskilt på senare tid i fråga om uppsägningar i rivningsfastigheter i samband med sanering. Motionärerna anför bl. a.

I förarbetena till hyresregleringslagen ha anförts vissa synpunkter, som borde beaktas vid den avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen, som skall företagas i uppsägningsmål av de hyresreglerande myndigheterna. I fråga om uppsägningar för sanering uttalas emellertid i propositionen (nr 301/1942 sid. 76) endast följande: »Sker uppsägning för att möjliggöra ombyggnad eller nybyggnad, bör särskilt beaktas, om antalet lägenheter kommer att ökas genom åtgärden.» Uttalandet är visserligen tämligen vagt men det torde dock vara ett uttryck för den uppfattningen, att en intresseavvägning borde utfalla till hyresvärdens fördel, om nybyggnaden kom att medföra ett tillskott av lägenheter. Ehuru den rivning och nybyggnad som kommit till stånd under senare år så gott som undantagslöst medfört en utökning av lägenhetsbeståndet, ha de hyresreglerande

myndigheterna i de i detta sammanhang behandlade uppsägningsmålen knappast tillmätt detta förhållande någon betydelse vid sin prövning av uppsägningarnas giltighet. Hyresrådet har i sin praxis varit mycket generös i fråga om ogiltigförklaring av dylika uppsägningar såvida hyresvärden inte kunnat ställa en annan i stort sett likvärdig lägenhet till hyresgästens förfogande.

Fortsättningsvis redogöres för vissa fall ur hyresrådets praxis, varefter motionärerna åberopar följande uttalande i ett år 1954 avgivet betänkande i saneringsfrågan (SOU 1954: 31 s. 137 ff.) och hyresregleringskommitténs instämmande häri (SOU 1955: 35 s. 58).

Med hänsyn till att hyresnämndernas praxis vid bedömningen av dylika ärenden torde vara tämligen skiftande, vill vi i anslutning till vad här refererats understryka vikten av att det ofta mycket stora samhällsintresse som talar för sanering vederbörligen beaktas och att en någorlunda likformig praxis utbildas. Hyresnämnderna bör enligt vår mening, utan att åsidosätta de uppsagda hyresgästernas skäliga anspråk på en godtagbar lösning av sin bostads- eller lokalfråga, kunna ge avkall på alltför strikta krav på ersättningslägenhetens »likvärdighet».

Motionärerna fortsätter.

Som redan anförts ha intressekollisioner av ovan berörd natur föga uppmärksammats vid antagandet av hyresregleringslagen, vilket torde ha sin naturliga förklaring däri, att saneringsfrågan icke vid den tiden hade nämnvärd aktualitet och att man från början icke räknat med att denna reglering skulle bli så långvarig. Förhållandena äro numera helt annorlunda. I de flesta städer planeras en nydaning av bebyggelsen, och i många orter är en sanering redan i gång. Uppsägningsskyddets tillämpning i de hyresreglerande myndigheternas praxis har emellertid kommit att hämma utvecklingen. Det bör i detta sammanhang även uppmärksammas, att möjligheterna för hyresvärden att ställa »likvärdig» lägenhet till hyresgästens förfogande minskas allteftersom saneringen fortskrider och det äldre fastighetsbeståndet försvinner. Kravet på likvärdighet blir så småningom omöjligt att uppfylla.

Av det ovan sagda torde framgå, att viss ändring i praxis måste komma till stånd, om man icke skall dels förhindra en nödvändig sanering av städernas centrala delar, dels onödigtvis öka bostadsbristen genom att lägenheter stå outhyrda under lång tid dels ock fördyra byggnadskostnaderna genom kapitalförluster under en långvarig utrymningstid.

---

Motionerna I: 502 och II: 638 innebär hemställan om avslag å propositionens förslag till ändringar i 1 och 26 §§ hyresregleringslagen.

Till stöd för detta yrkande framhålles bl. a. att någon utredning, som visar sannolikheten av att på vissa orter vissa lägenhetsfrister kan upphöra tidigare än på andra, ej förebragts samt att inga påvisbara nackdelar kan anföras, om hyreskontrollen bibehålles för fastigheter, som förvaltas av kommunala och allmännyttiga företag.

I motionen I: 517 anföres bl. a.

Propositionens förslag om upphävande av hyreskontrollen beträffande allmännyttiga företag föreslås träda i kraft den 1 januari 1958. Beträffande frågan om vilken hyra, som skall utgå, och vilka hyresvillkor i övrigt som skall tillämpas från dagen för beslutad avveckling och fram till den dag, då nytt hyresavtal blir gällande, hänvisas i propositionen till stadgarna i 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skall iakttagas sedan hyresregleringen upphört. Därvid förutsättes att den hyra, som utgick när hyresregleringen upphör, skall gälla, oavsett om annorlunda stadgats i hyresavtalet.

Frågan om avveckling av hyreskontrollen för denna kategori bostadsföretag berörs även i proposition nr 100 till årets riksdag, där ändrade finansieringsvillkor för statsbelånade bostadshus förelägges riksdagen. Dessa ändrade finansieringsvillkor berör hela det bostadsbestånd, som förvaltas av de företag som nu föreslås bli befriade från hyreskontroll. De finansieringsvillkor som här är av intresse är minskningen av ränteeftergifterna, som är avsedd att träda i kraft den 1 juli i år, samt återbetalningen av de s. k. generella tilläggslånen. Den sistnämnda återbetalningen skall enligt förslaget träda i kraft den 1 januari 1958. Denna ändring berör hus, uppförda fr. o. m. 1951 t. o. m. den 1 april i år.

De bostadsföretag som enligt proposition nr 154 skall befrias från hyreskontroll kommer att belastas med kostnaden för återkravet på de generella tilläggslånen (1 kr. per m<sup>2</sup> ly) från den 1 januari 1958. De torde ej ha möjlighet att vid samma tidpunkt som övriga statsbelånade hus ändra hyresvillkoren med stöd av medgivandet till generell hyreshöjning, då de fr. o. m. den 1 januari 1958 endast äger rätt uttaga den hyra som gällde vid tidpunkten för hyreskontrollens upphörande. Möjligheten att genom uppsägning av hyresavtalet erhålla reglering av hyreskostnaden är beroende av den tid hyresavtalen utlöper och den uppsägningstid som är fixerad i avtalen. Då uppsägningstiden varierar mellan 3—6 månader och tidpunkten för avtalens utlöpande som regel är förlagd till den 1 oktober — i vissa fall den 1 april — kommer för de företag, vars hyresavtal utlöper den 1 oktober, den svårigheten att uppstå att de har erhållit en ökad kostnad utan möjlighet att under 9 månaders tid reglera detta förhållande.

Som lämplig åtgärd anvisas i motionen att Kungl. Maj:t framflyttar tidpunkten för hyreskontrollens hävande till dag efter det beslut meddelats om generell hyreshöjning, förslagsvis genom fördröjande av den administrativa författning, vari fastställes vilka bostadsföretag som skall anses vara kommunala eller därmed jämställda.

---

Motionen II: 656 har följande motivering.

I propositionen nr 154 föreslås att hyresregleringslagstiftningen förlänges med ytterligare två år. Erfarenheten visar emellertid att i skilda detaljer ändringar i lagen ansetts önskvärda från det ena året till det andra. Sålunda har Kungl. Maj:t redan nu föreslagit väsentliga ändringar såsom slopande av hyreskontrollen för allmännyttiga och därmed jämställda företag ehuru nuvarande bestämmelser varit i kraft endast några månader. Det finns heller ingenting som tyder på annat än att ändringar av gällande bestämmelser på andra väsentliga punkter kommer att visa sig önskvärda. Det torde därför vara välbetänkt att förlänga lagen endast för ett år i sänder.

---

I propositionen föreslås att kommunala och vissa därmed jämställda bostadsföretag skall undantas från hyresregleringslagens bestämmelser. I samband härmed bör upptas till prövning hyresregleringskommitténs förslag att från hyresregleringen undanta nytillkommande s. k. fria hus, d. v. s. hyreshus som finansieras utan statliga lån. Undantagandet av denna kategori skulle innebära en värdefull stimulans åt bostadsbyggandet. Om denna del av bostadsmarknaden får en större grad av frihet än vad som medges under hyresregleringen, skulle enskilt kapital genom kooperativa företag, privata byggnadsföretag och fastighetsägare i större utsträckning än hittills tillföras bostadsbyggandet. — — —

Ett frisläppande av denna sektor skulle säkerligen komma att stimulera inresset för att pröva nya byggnadsmetoder med de möjligheter som detta innebär att på lång sikt förbilliga bostadsproduktionen. Det skulle också medverka till att få fram nya attraktiva lägenhetstyper som kan locka fram ett ökat enskilt sparande. Det finns också anledning anta att en stor del av de icke statsbelånade nybyggnader som genom den föreslagna åtgärden skulle komma till stånd skulle uppföras i städernas centrala delar, varigenom kommunerna skulle få värdefull hjälp vid genomförandet och ekonomiserandet av den på många håll önskvärda och aktuella saneringsverksamheten.

Genom att finansieringen av dessa hus måste ske utan den räntelindring och därigenom sänkning av de löpande kostnaderna som statsbelåningen ger, måste man realistiskt räkna med en högre hyresnivå än i statsbelånade hus. Någon oskälighyra har man dock knappast anledning att vänta sig. På något längre sikt bör man också räkna med den nedpressning av kostnaderna som ett ökat utrymme för experimentbyggen kan skapa förutsättningar för och därmed lägre hyresnivå. Till en början torde antalet lägenheter av detta slag bli begränsat. Bland de bostadssökande torde ett mer än tillräckligt antal finnas som är villiga att betala den något högre hyran i dessa lägenheter.

En annan kategori som med fördel synes kunna undantas från hyresregleringen är möblerade enkelrum, vilket också föreslogs av hyresregleringskommittén. Ett fritagande av denna kategori skulle säkert bidra till att väsentligt öka utbudet, då nuvarande reglering på grund av risken för uthyrare att ej kunna bli av med en olämplig hyresgäst minskar benägenheten att hyra ut rum. Den bättre balans mellan tillgång och efterfrågan, som sålunda kan beräknas uppstå vid frisläppandet av denna kategori, torde vara tillräcklig för att motverka risken för hyreshöjning, särskilt som hyreskontrollen f. n. knappast har någon hyresnedpressande verkan. Detta framgår även av det förhållandet att storleken av hyran för möblerade rum mycket sällan dras inför hyresnämnd.

#### Utskottet

I propositionen föreslås att hyresregleringslagen och därmed sammanhängande lagar, vilkas giltighetstid utgår den 30 september i år, skall erhålla förlängd giltighet med två år t. o. m. den 30 september 1959. De likalydande motionerna I: 500 och II: 637 samt motionen II: 656 innehåller däremot yrkanden att lagen skall förlängas allenast t. o. m. utgången av september 1958.

Såsom hyresrådet i skrivelse till Kungl. Maj:t i december 1956 framhållit, är det uppenbart att läget på bostadsmarknaden fortfarande är sådant

att lagstiftningen bör ges giltighet även under det närmaste hyresåret. Det råder visserligen allmän enighet om det önskvärda i att hyresregleringen avvecklas så snart omständigheterna medger detta, men en total avveckling av hela lagstiftningen lär icke på allvar komma i fråga innan förhållandena på hyresmarknaden åtminstone blivit något gynnsammare. Vad i propositionen föreslås angående ändrade regler, som möjliggör en samordnad regional och kategorimässig avveckling av vissa slag av lägenheter i vissa orter, utgör ett led i en planmässig successiv avveckling av hyresregleringen, varav undan för undan erfarenheter kan dragas om följderna av en fortsatt avveckling. Huruvida dessa verkningar är sådana att hyresregleringslagstiftningen kan fullständigt upphävas eller helt avvecklas beträffande någon särskild kategori av lägenheter, torde dock knappast kunna bedömas redan ett år efter det en samordnad regional och kategorimässig avveckling påbörjats.

På grund härav och då som departementschefen anfört hyresregleringslagstiftningen genom en tvåårig förlängning skulle komma att sammanfalla med giltighetstiden för lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, som utgår den 30 september 1959, anser sig utskottet icke ha något att erinra mot att lagstiftningen om hyresreglering förlänges att gälla till samma tid. Yrkandena i ovanberörda motioner angående en endast ettårig förlängning biträder utskottet sålunda icke.

Som framgår av det ovan sagda är utskottet helt införstått med förslaget i propositionen om ett sådant tillägg till 1 § hyresregleringslagen, som öppnar möjlighet för Kungl. Maj:t att göra en till vissa orter begränsad kategorimässig avveckling. Förslaget står härutinnan i överensstämmelse med vad utskottet under fjolåret förordat i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 28. Utskottet hälsar med tillfredsställelse, att Kungl. Maj:t nu upptagit frågan i årets proposition om hyresregleringslagstiftningens förlängning, och ser i förslaget ett steg i riktning mot förverkligandet av denna lagstiftnings avveckling.

Givetvis bör Kungl. Maj:t såsom utskottet i föregående års utlåtande framhållit vid prövningen av hithörande spørsmål taga största möjliga hänsyn till vederbörande kommunala myndighets bedömning, så att dess uppfattning ej utan starka skäl frångås. Detta bör emellertid icke innebära att initiativ från kommunalt håll alltid skall avvaktas. Det bör även ankomma på hyresrådet som beredande organ åt Kungl. Maj:t att hålla sådan uppsikt å bostadsmarknaden, att hyresrådet kan taga initiativet och av vederbörande kommun inhämta dess yttrande samt därefter hos Kungl. Maj:t föreslå de lättnader i regleringen som befinnes möjliga och lämpliga. En sådan verksamhet från hyresrådets sida torde även förutsätta att rådet verkar efter en på förhand uppgjord plan, som siktar till en alltmer fullständig avveckling av regleringen på denna väg.

Utskottet tillstyrker förslaget i propositionen om ändring av 1 § hyresregleringslagen och avstyrker följaktligen den i likalydande motionerna

I: 502 och II: 638 upptagna hemställan om avslag å propositionen i denna del.

Då någon erfarenhet först bör vinnas genom en på detta sätt ordnad successiv avveckling av hyresregleringen, innan ytterligare kategorier än som nu föreslås i propositionen helt undantages från lagstiftningen, synes det utskottet mot bakgrunden av det ovan sagda saknas anledning att i enlighet med yrkandet i de likalydande motionerna I: 334 och II: 402 hos Kungl. Maj:t hemställa om förslag till 1957 års höstriksdag till plan för en total avveckling av hyresregleringslagstiftningen.

Vad sedan angår förslaget i propositionen att från hyreskontroll — men ej från uppsägningsskydd — efter Konungens närmare bestämmande i administrativ ordning skall undantagas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, vilka förvaltas av kommunala eller därmed jämställda bostadsföretag, d. v. s. i huvudsak sådana bostadsföretag som av bostadsstyrelsen erkännes såsom allmännyttiga, vill utskottet icke motsätta sig ett sådant undantagande.

Utskottet erinrar emellertid om sin förklaring i föregående års utlåtande, att det principiellt ej är tilltalande att skilda företagsformer behandlas olika. I den mån en allmän hyreshöjning anses nödvändig i de allmännyttiga bostadsföretagens hus, måste det förutsättas att motiverade höjningar medges av Kungl. Maj:t i form av tillåtelse till motsvarande generella hyreshöjningar i övriga fastigheter.

Utskottet vill också rikta uppmärksamheten på de betänkligheter, som anmälts av diverse remissinstanser, vilka yttrat sig över enahanda förslag i bostadspolitiska utredningens betänkande (se årets prop. nr 100 s. 83). Bostadsstyrelsen framhöll sålunda, att det icke alltid vore självklart, att statliga subventioner till fullo komne de boende till godo, om icke någon form av statlig tillsyn utövades. Detta kunde gälla t. ex. om kommunen vore markförsäljare, vid genomförandet av sanering eller vid avvägning av hyror för bostäder och kommersiella lokaler. Hyresrådet upplyste att det hade erfarenhet av att allmännyttiga företag baserat yrkanden om grundhyror på kalkyler, som icke kunnat godtagas av de hyresreglerande myndigheterna. Att märka är vidare att ifrågavarande lägenheter såsom alltjämt underkastade uppsägningsskydd enligt hyresregleringslagen icke kommer att åtnjuta det skydd mot otillbörliga hyreshöjningar, som lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal medger.

Då det emellertid får förutsättas, att de allmännyttiga bostadsföretagen i allmänhet — bl. a. av hänsyn till den allmänna opinionen — kommer att taga rimlig hänsyn till hyresgästernas berättigade intressen och att eventuella tvister blir föremål för förhandlingar mellan parterna, varvid hyresgästerna kan påräkna stöd av sina olika organisationer, synes risken för att dessa företag skulle utnyttja den otillräckliga tillgången på lägenheter till att taga ut hyror, som överstiger fastighetsomkostnaderna, ganska ringa.

Enligt den i propositionen föreslagna ändringen av 26 § hyresreglerings-

lagen har en direkt av kommunen förvaltd byggnad icke uttryckligen inrymmts bland dem som avses med undantaget. Att detta ändå är meningen får anses framgå av sammanhanget, men utskottet föreslår, att lagtexten på denna punkt förtydligas genom att den ges följande formulering: »— — — i första hand av lägenhet i sådant *av kommun eller* av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus — — —».

I de likalydande motionerna I: 334 och II: 402 yrkas ändring av 26 § hyresregleringslagen i syfte att från regleringen fritaga vissa ytterligare kategorier av lägenheter.

Sålunda hemställas bl. a. att därifrån skall undantagas samtliga de *statsbelånade hus*, för vilka lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller senare författning och som alltjämt står under de lånebeviljande organens kontroll. Vidare yrkas i samband härmed, att fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet bör tillkomma fastighetsägare i stället för hyresnämnd.

Utskottet finner sig på denna punkt icke ha anledning frångå sin uppfattning föregående år, när det anslöt sig till departementschefens då framförda mening, att ett fritagande av lägenheter i hus, för vilka lån beviljats enligt administrativa författningar, som ej var utformade med tanke på att de lånebeviljande organen delvis skulle överta de hyresreglerande organens kontroll över hyressättningen, vore förenat med praktiska olägenheter utan att medföra jämförliga fördelar. Emellertid vill utskottet även understryka sitt då uttalade önskemål, att en sådan ordning om möjligt borde åvägabringas på administrativ väg, att jämväl dessa hus inom en snar framtid kunde behandlas på samma sätt som de nytillkommande statsbelånade husen och fritagas från hyreskontroll men ej från uppsägningskydd enligt hyresregleringslagen. Det torde nog i allmänhet vara möjligt att få fastighetsägarnas frivilliga medverkan till en ändring av lånevillkoren, så att det även för dessa fastigheters del räcker med enbart de lånebeviljande organens hyreskontroll. Så mycket mer anser utskottet angeläget att så sker, som de av allmännyttiga bostadsföretag förvaltade hus, vilka tillkommit under det sista decenniet, nu släpps fria och åtskillnaden mellan dessa kategorier icke bör bestå längre än nödvändigt.

Beträffande yrkandet i samma motioner, att fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet skall tillkomma fastighetsägare i stället för hyresnämnd, vill utskottet framhålla, att önskemålet praktiskt taget är tillgodosett i fråga om de statsbelånade hus, som redan fritagits från de hyresreglerande organens hyreskontroll, och att det i övrigt ej gärna låter sig göra att generellt lämna fastighetsägarna sådan frihet, så länge lånevillkoren icke tillåter en tillräcklig kontroll från de lånebeviljande organens sida.

I dessa motioner yrkas vidare att lägenheter i s. k. *fria hus*, d. v. s. hyreshus som finansierats utan statliga lån, vilka färdigställts efter den 31 december 1956, bör undandragas hyresregleringen. Vad angår dylika hus som



färdigställt efter den 1 oktober 1957 finns en enahanda hemställan i motionen II: 656.

Dessa yrkanden överensstämmer med hyresregleringskommitténs förslag (SOU 1955: 46) om avveckling av regleringen beträffande dessa hus. Kommittén uttryckte bl. a. den uppfattningen, att eftersom finansieringen måste ske utan statsbelåning den efter byggnadskostnaderna avpassade hyresnivån dock bleve så hög, att uthyrningen genom en hyreshöjning därutöver kunde riskeras, att dessa hus ej skulle komma att utgöra någon större andel av nyproduktionen samt att denna möjlighet till ökat experimentbyggande borde tillvaratagas. Gentemot detta anförde hyresrådet i remissyttrande, att hyrorna i dessa hus antagligen skulle komma upp på en betydligt högre nivå än den som skulle uppstå, om regleringen avvecklades i sin helhet i orten, samt att detta skulle medföra sociala olägenheter för hyresgästerna. Bostadsstyrelsen invände mot kommittén, att en minskning av statens generella subventioner torde medföra att andelen av fria hus i bostadsproduktionen komme att öka, om dessa hus undantoges från regleringen, samt att kommittén undervärderat risken för en hög hyresnivå. Departementschefen ville heller icke i fjolårets proposition av hänsyn till dessa risker göra något undantag för denna huskategori, och utskottet anslöt sig härutinnan till departementschefens uppfattning.

Sedan Kungl. Maj:t nu framlagt förslag om en avveckling av de generella subventionerna kvarstår enligt utskottets mening tvivlen på lämpligheten att fritaga nytillkommande fria hus från regleringen oförminskade. På grund av den stora bostadsbristen kan det befaras antingen att människor som egentligen ej har råd att hyra bostad i sådana hus likväl kommer att göra detta med allvarliga sociala olägenheter som följd eller att fastighetsägarna kommer att själva företaga en soliditetsprövning, som kan verka diskriminerande för de bostadssökande.

Utskottet avstyrker därför i denna del bifall till motionerna I: 334 och II: 402 samt motionen II: 656.

I samma motioner yrkas därjämte undantagande från hyresregleringen av de *möblerade enkelrummen*.

Som utskottet förut betonat anser utskottet dessa rum höra till den lokaltyp som främst bör komma i åtanke för en kategorimässig avveckling. Med hänsyn till den begränsade tillgången på uthyrningsrum i storstäderna och universitetsstäderna har utskottet likväl stannat för uppfattningen, att en avveckling av dessa bör ske regionalt, även om denna avveckling redan nu i och för sig bör kunna göras ganska vidsträckt. Motionerna avstyrkes under hänvisning härtill jämväl i avseende å denna lägenhetskategori.

Motionerna I: 334 och II: 402 innehåller även ett yrkande om fritagande av hyresvärden tillhörigt *en- och tvåfamiljshus*.

Då vid ett tillmötesgående av en sådan begäran avsevärda hyresstegringar kan befaras på platser, där dessa hus dominerar hyresmarknaden eller där som i utkanten av våra storstäder bostadsefterfrågan är mycket stor, vill utskottet liksom föregående år ej tillstyrka yrkandet. Möjligheterna till en

förhållandevis omfattande regional avveckling bör dock tillvaratagas även här.

I sistnämnda motioner hemställes vidare att *lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad* skall uteslutas från hyresregleringslagens bestämmelser.

Som utskottet i fjolårets utlåtande uttalat kan bifall till ett dylikt yrkande medföra hyreshöjningar som blir alltför tunga att bära för hyresgästerna, särskilt då det gäller affärsidkare samt innehavare av hantverk och småindustri i de större städernas centrala delar. De i motionerna föreslagna åtgärderna med ekonomiskt stöd i form av lån från företagarförening eller annan kreditinstitution samt bibehållna regler om uppsägningsskydd under tre år är enligt utskottets mening ej tillräckliga för att motverka de betydande svårigheter, som säkerligen skulle komma att drabba många av dessa lägenhetsinnehavare.

Vad utskottet ovan andragit om möjligheterna till en regional avveckling i fråga om möblerade enkelrum och mindre bostadshus torde emellertid på många orter vara tillämpligt även å ifrågavarande lägenheter.

Jämväl i denna del avstyrkes följaktligen motionerna I: 334 och II: 402.

Av vad som anförts i det föregående framgår att utskottet icke heller biträder yrkandet i de likalydande motionerna I: 502 och II: 638 om avslag å Kungl. Maj:ts förslag om ändring av 26 § hyresregleringslagen. Med den ovan berörda jämkningen av formuleringen tillstyrker utskottet sålunda propositionen i den del den avser ändrad lydelse av detta lagrum.

De likalydande motionerna I: 500 och II: 637 innehåller ett yrkande om sådan *ändring av 5 § hyresregleringslagen*, att vid bestämmande av generell hyreshöjning hänsyn kan tagas jämväl till penningsvärdeförsämringen. Motionärerna menar att det är obilligt mot fastighetsägarna att med stöd av hyresregleringen, som tillkom för att hindra spekulation i bostadsbrist, i längden beröva dem realvärdet av behållen nettoavkastning.

Utskottet anser denna fråga inrymma skilda problem av djupgående samhällsekonomisk betydelse, som icke låter sig i tillräcklig grad överblickas i förevarande sammanhang. Vid en eventuell senare förlängning av hyresregleringslagstiftningen synes spörsmålet emellertid förtjänt att närmare övervägas. Hemställen i motionerna kan därför ej nu tillstyrkas.

Yrkandet i de likalydande motionerna I: 223 och II: 270 går ut på *upphävande av bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt*.

I fråga om bostadsrättslägenheter i fastigheter, som byggts med hjälp av statliga lån, finns knappast anledning att med avseende å rätten att i ett läge med påtaglig bostadsbrist tillgodogöra sig fastighetens övervärde ställa dessa lägenheter i ett bättre läge än på motsvarande sätt finansierade villafastigheter, vilka ju enligt nuvarande läneregler icke får överlåtas till högre pris än vad det lånebeviljande organet medger. Vad som kunde diskuteras vore möjligen om privatfinansierade bostadsrättshus borde fritagas från bostadsrättskontroll, eftersom en bostadsrättsförening i dylikt fall formellt

är oförhindrad att till en privatperson överlåta hela fastigheten för marknadspris, varvid bostadsrättsinnehavarna kan sig emellan fördela ett eventuellt överpris. Det pris som betalas över taxeringsvärdet är emellertid marknadsmässigt betingat och uppkommer väl i allmänhet genom en spekulation i höjda hyresinkomster efter hyresregleringens hävande, medan det pris som kan erhållas vid överlåtelse av bostadsrättslägenhet utöver det tillåtna — eller värdet av bostadsrättens andel i föreningens bokföringsmässiga behållning — huvudsakligen torde uppstå direkt genom spekulantens omedelbara bostadsbehov. Eftersom ägare av vanliga hyresfastigheter icke tillåtes att tillgodogöra sig ett motsvarande, genom bostadsbristen uppkommet övervärde å sina lägenheter, bör det ej heller medgivas bostadsrättsinnehavare.

Utskottet finner sig under anförda omständigheter böra avstyrka motionerna I: 223 och II: 270.

Den i december 1956 antagna *lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal* föreslås upphävd i motionerna I: 334 och II: 402. Detta förslag kan utskottet icke biträda, allra minst som en utredning nyligen tillsatts med uppgift att bl. a. överväga om i den allmänna hyreslagen bör inarbetas särskilda regler om besittningsskydd för hyresgäst. Till dess denna utredning blivit färdig med sitt arbete finner utskottet den provisoriska lagen med besittningsskyddsbestämmelser böra bestå. Ej heller är utskottet berett att tillstyrka yrkandet i motionen II: 656, att från sagda lag skall undantagas fastigheter, som färdigställda efter den 1 oktober 1957 och som helt finansierats utan statliga lån. Vad angår hemställen i samma motion om undantagande från lagen även av möblerade enkelrum vill utskottet erinra om att enligt 10 § i lagen denna ej äger tillämpning å sådana rum.

I motionerna I: 501 och II: 639 yrkas att riksdagen måtte hemställa hos Kungl. Maj:t om utfärdande av sådana tillämpningsföreskrifter till de hyresreglerande myndigheterna, att genomförande av *saneringsföretag* i städernas centrala delar underlättas.

Det i motionerna upptagna spørsmålet om den rätta avvägningen vid uppsägning av lägenhet i rivningsfastighet mellan det allmännas intresse att genom rivning av gamla fastigheter utöka lägenhetsbeståndet med ett större antal modernare lägenheter och hyresgästernas intresse av att få kvarsitta i ofta billiga och samtidigt rymliga bostadslägenheter eller andra lokaler låter sig icke lämpligen lösas på det av motionärerna anvisade sättet. Det kan nämligen icke gärna ifrågakomma att Kungl. Maj:t för att få till stånd ändring av de hyresreglerande organens praxis i ett fall som detta skulle begagna sig av sina möjligheter jämlikt 31 § hyresregleringslagen och utfärda en särskild kungörelse härom. Utskottet delar emellertid motionärernas uppfattning att spørsmålet i vissa fall kan ha stor betydelse och anser frågan värd all uppmärksamhet, särskilt om hyresregleringslagen skulle komma att bli bestående ytterligare någon avsevärd tid.

Motionen I: 517 behandlar frågan hur de allmännyttiga bostadsföretag, för vilka bestämmelserna om hyreskontroll skall upphöra att vara tillämpliga med utgången av detta år, med den lydelse *övergångsbestämmelsen* i 2 § lagen med vissa bestämmelser som skall iakttagas sedan hyresreg-

leringen upphört erhållit, skall komma i åtnjutande av en *generell hyreshöjning*, som kan antagas bli medgiven av Kungl. Maj:t fr. o. m. den 1 januari 1958. Sagda lagrum stadgar nämligen att om hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det lagen upphört att gälla, avtalet skall för nämnda tid upptaga den hyra, som skolat utgå då hyresregleringen upphörde. Regeln i 2 § är tillämplig även när som i detta fall hyresregleringslagen häves partiellt. Tillämpad på förevarande fråga innebär övergångsbestämmelsen att de allmännyttiga bostadsföretagen först sedan gällande hyresavtal utlöpt, vilket i många fall sker den 1 oktober 1958, kan uttaga den hyreshöjning som kraven från statens sida om återbetalning av tidigare beviljade s. k. generella tilläggsån i och för sig motiverar redan från årets början.

I motionen hemställes om skrivelse till Kungl. Maj:t angående sådan tillämpning av övergångsbestämmelserna, att nämnda olägenheter undvikas. Som lämplig åtgärd anvisas att Kungl. Maj:t framflyttar tidpunkten för hyreskontrollens hävande beträffande ifrågavarande kategori till tid efter beslut om generell hyresförhöjning, förslagsvis genom att Kungl. Maj:t dröjer med att administrativt fastställa, vilka bostadsföretag som skall betraktas som kommunala eller därmed jämställda.

Utskottet finner det helt uteslutet att biträda motionärernas förslag om att uppskjuta ikraftträdandet av den administrativa författning, som skall reglera omfattningen av hyresregleringens hävande i fråga om dessa bostadsföretag. Då ändringen av 26 § hyresregleringslagen är avsedd att träda i kraft den 1 januari 1958, skall givetvis vid samma tidpunkt även den administrativa författningen vara färdig att tillämpas. Frågan torde heller icke för de allmännyttiga bostadsföretagen vara av den storleksordning att för dessa olägenheter skull ikraftträdandet av ändringen av 26 § hyresregleringslagen bör uppskjutas till datum efter den 1 januari 1958. Det torde f. ö. föreligga möjligheter för dessa bostadsföretag att, sedan de gamla hyresavtalen utlöpt, skaffa sig kompensation i efterhand för de extra kostnaderna i anledning av återkravet på tilläggsånen. Förevarande motion avstyrkes därför av utskottet.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

#### A. att riksdagen

— med förklaring, att riksdagen funnit viss ändring böra företagas i förslaget till lag angående ändrad lydelse av 1 och 26 §§ hyresregleringslagen —

måtte, med avslag å följande motioner till den del de berör ändringar i sagda lag, nämligen

1. I: 334 och II: 402,
2. I: 500 och II: 637,
3. I: 502 och II: 638 samt
4. II: 656,

för sin del antaga det genom propositionen framlagda förslaget till lag om ändrad lydelse av 1 och 26 §§ hyresregle-

ringslagen med den ändringen att 26 § andra stycket sista punkten erhåller denna lydelse:

*Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer;*

B. att riksdagen måtte, med avslag å motionerna I: 223 och II: 270, antaga det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av bostadsrättskontroll-lagen;

C. att riksdagen måtte antaga det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m.;

D. att motionerna

1. I: 334 och II: 402,
2. I: 501 och II: 639 samt
3. I: 517,

i den mån de icke besvarats med vad utskottet ovan an-  
anförts, ej måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 2 maj 1957

På tredje lagutskottets vägnar:

HANS LEVIN

---

*Vid detta ärendes behandling har närvarit:*

från första kammaren: herrar Lindahl, Axel Jansson, Göran Karlsson, Georg Carlsson, Ebbe Ohlsson, Kristiansson, fru Nilsson och herr Nils B. Hansson;

från andra kammaren: herrar Levin, Åhman, Eriksson i Sandby, fru Torbrink, herrar Carlsson i Stockholm, Jansson i Benestad, Svenning och Bengtsson i Göteborg.

---

## Reservationer

1) av herrar *Ahman, Nils B. Hansson* och *Carlsson* i Stockholm, vilka ansett,

*dels* att utskottets utlåtande i den del, avseende förlängning av hyresregleringslagens giltighetstid, som börjar i första stycket på s. 22 med orden »Huruvida dessa verkningar är sådana» och slutar med orden »biträder utskottet sålunda icke.», bort ha följande lydelse:

Hittills gjorda erfarenheter visar att ändringar i hyresregleringslagen ansetts nödvändiga från det ena året till det andra. När nu en avveckling av lagstiftningen inletts finns all anledning anta, att detta kan aktualisera ytterligare ändringar i lagstiftningen. Det torde därför vara mera befogat än tidigare att förlänga lagen endast för ett år i sänder för att därigenom möjliggöra den översyn som vunna praktiska erfarenheter av lagen och utvecklingen på hyresområdet får förutsättas komma att kräva. Utskottet kan med hänsyn härtill icke biträda propositionens förslag om en tvåårig förlängning av giltighetstiden av hyresregleringslagstiftningen utan föreslår, att de tre häri ingående lagarna såsom hittills förlänges endast med ett år till och med den 30 september 1958.

*dels* att utskottets utlåtande i den del, avseende de s. k. fria husen samt möblerade enkelrum, som börjar överst på s. 25 med orden »Dessa yrkanden överensstämmer» och som slutar å samma sida med orden »hör dock tillvaratagas även här.», bort ha följande lydelse:

Dessa yrkanden överensstämmer med — — — (lika med utskottet) — — — ökat experimentbyggande borde tillvaratagas. Samma uppfattning hävdas nu av motionärerna. Utskottet, som ej kan finna de invändningar som gjorts mot hyresregleringskommitténs förslag på denna punkt tillräckligt bärande, vill sålunda förorda att från hyresregleringen skall fritas fastigheter, som finansieras utan statliga lån och som färdigställs efter den 30 september 1957.

I samma motioner föreslås vidare att från hyresregleringen skall undantas möblerade enkelrum. Här föreligger en kategori, beträffande vilken olägenheterna av en avveckling synes minst framträdande. Såsom påpekas i motionen II: 656 dras frågor rörande möblerade rum numera sällan under hyresnämnds prövning. Särskilt torde sänkning av avtalade hyresbelopp förekomma i ringa utsträckning. Lagen torde däremot verka hämmande på utbudet, eftersom många tvekar att hyra ut möblerade rum, när de icke vet om de kan bli av med en olämplig hyresgäst eller eljest få taga rummet i anspråk för egen räkning, t. ex. när familjen växer och får ökat behov av utrymme.

I de större städerna, såväl som i universitets- och andra utpräglade skolstäder, där behovet av möblerade rum är störst, torde hyresregleringen medföra en minskning av bostadstillgången. Det är också möjligt att det större

utbud som skulle bli en följd av frisläppandet skulle vara tillräckligt för att sänka hyresläget. Utskottet vill därför förordna en avveckling av hyresregleringen beträffande denna kategori, vilket synes böra ske genom införande av ett undantagsstadgande i 26 § första stycket för bostadsupplåtelse i möblerad lägenhet om högst ett rum.

*dels ock* att utskottets hemställan bör av riksdagen bifallas med följande avvikelser:

under punkt A.

a) att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen erhåller sådan lydelse att den skall gälla till och med den 30 september 1958,

b) att 26 § första stycket hyresregleringslagen erhåller denna lydelse:

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 eller* i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd.

c) att 26 § andra stycket hyresregleringslagen erhåller denna lydelse:

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 icke uppsagts till betalning *eller i fråga om lägenhet i hus, som uppförts utan stöd av dylikt statligt lån och färdigställt efter den 30 september 1957*. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer.

under punkt B. att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av bostadsrättskontrollagen erhåller sådan lydelse att den skall gälla till och med den 30 september 1958;

under punkt C. att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 30 september 1958.

2) av herrar *Ebbe Ohlsson* och *Bengtsson* i Göteborg, vilka ansett,

*dels* att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

Hittills gjorda erfarenheter visar att ändringar i hyresregleringslagen ansetts nödvändiga från det ena året till det andra. När nu en avveckling av lagstiftningen inletts finns anledning anta att detta kan aktualisera ytter-

ligare ändringar i lagstiftningen. Det torde med hänsyn härtill vara välbetänkt att förlänga lagen endast för ett år i sänder för att därigenom lättare möjliggöra en översyn med hänsyn till de praktiska erfarenheterna av lagen och utvecklingen på hyresområdet. Utskottet kan med hänsyn härtill icke biträda propositionens förslag om en tvåårig förlängning av giltighetstiden av hyresregleringslagstiftningen utan föreslår, att de tre häri ingående lagarna såsom hittills förlänges endast med ett år till och med den 30 september 1958.

Som framgår av det ovan sagda — — — (lika med utskottet s. 22) — — — denna lagstiftnings avveckling.

Givetvis bör Kungl. Maj:t — — — (lika med utskottet s. 22—23 överst) — — — i denna del.

Enligt utskottet bör i enlighet med framställda yrkanden i motionerna I: 334 och II: 402 Kungl. Maj:t till 1957 års höstriksdag framlägga en plan för en total avveckling av hyresregleringslagstiftningen. Utskottet anser det nämligen betydelsefullt att alla möjligheter tillvaratages för att en smidig ordning för en total avveckling av hyresregleringen skall kunna åstadkommas. En avvecklingsplan synes utskottet kunna vara ett hjälpmedel härvidlag.

Vad sedan angår — — — (lika med utskottet s. 23—24) — — — i stället för hyresnämnd.

Utskottet anser för sin del avgörande för avvecklingen av regleringen i de statsbelånade husen icke vara den tidpunkt då statslånen beviljades utan det förhållandet att fastigheterna fortfarande står under de lånebeviljande myndigheternas kontroll. Från hyresregleringen bör därför undantagas samtliga de fastigheter för vilka lån beviljats enligt ovannämnda kungörelse av den 29 juni 1946 i den mån fastigheterna fortfarande hyreskontrolleras av de lånebeviljande organen.

Beträffande yrkandet i samma motioner att fördelningen på olika lägenheter av det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet skall tillkomma fastighetsägare i stället för hyresnämnd anser sig utskottet kunna tillstyrka detta. Den kontroll som de lånebeviljande organen fortfarande kommer att utöva erbjuder enligt utskottet garanti för att den fastighetsägaren tillkommande fördelningsrätten icke kan missbrukas.

I dessa motioner — — — (lika med utskottet s. 24) — — — motionen II: 656.

Dessa yrkanden överensstämmer med — — — (lika med utskottet överst s. 25) — — — borde tillvaratagas. Samma uppfattning hävdas nu av motionärerna. Utskottet, som ej kan finna de invändningar som gjorts mot hyresregleringskommitténs förslag på denna punkt tillräckligt bärande, vill med hänsyn härtill förorda att från hyresregleringen skall fritas fastigheter som finansieras utan statliga lån och som färdigställes efter den 30 september 1957.

I samma motioner föreslås vidare att från hyresregleringen skall undantas möblerade enkelrum. Här föreligger en kategori, beträffande vilken olägen-



heterna av en avveckling synes minst framträdande. Såsom påpekas i motionen II: 656 dras frågor rörande möblerade rum numera sällan under hyresnämnds prövning. Särskilt torde sänkning av avtalade hyresbelopp förekomma i ringa utsträckning. Lagen torde däremot verka hämmande på utbudet, eftersom många tvekar att hyra ut möblerade rum, när de icke vet om de kan bli av med en olämplig hyresgäst eller eljest få taga rummet i anspråk för egen räkning, t. ex. när familjen växer och får ökat behov av utrymme. Särskilt i de större städerna, där behovet av möblerade rum är särskilt stort, torde hyresregleringen medföra en minskning av bostadstillgången. Det är också möjligt att det större utbud som skulle bli en följd av frisläppandet skulle vara tillräckligt för att sänka hyresläget. Utskottet vill därför förordna en avveckling av hyresregleringen beträffande denna kategori, vilket synes böra ske genom införande av ett undantagsstadgande i 26 § första stycket för bostadsupplåtelse i möblerad lägenhet om högst ett rum.

Motionerna I: 334 och II: 402 innehåller även ett yrkande om fritagande av hyresvärden tillhörigt en- och tvåfamiljshus.

På i motionen anförda skäl vill utskottet tillstyrka motionärernas yrkanden.

I sistnämnda motioner hemställs vidare att lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad skall uteslutas från hyresregleringslagens bestämmelser. Utskottet är medvetet om att en avveckling av hyresregleringen för dessa kategorier lägenheter kan medföra svårigheter särskilt i de större städerna under en viss övergångstid. Fastighetsägarförbundet har emellertid i yttrandet över förslaget framhållit, att i den mån beslut fattas om frisläppande av hyresregleringen för lokaler förbundet är berett att genom rekommendationer till landets fastighetsägare och genom tillsättande av särskilda lokala medlingsnämnder verka för återhållsamhet beträffande hyreshöjningar och uppsägningar. Utskottet anser en sådan rekommendation böra kunna minska de nackdelar ett slopande av regleringen för dessa kategorier på kort sikt kan komma att medföra.

Av vad som anförts — — — (lika med utskottet s. 26) — — — ej nu tillstyrkas.

Yrkandet i de likalydande motionerna I: 223 och II: 270 går ut på upphävande av bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt.

Utskottet anser det vara både angeläget och skäligt att en sådan anordning åvägabringas som ger möjlighet för bostadsrättsinnehavare att försälja en honom tillhörande lägenhet för det värde denna har i en fri marknad. Utskottet vill sålunda tillstyrka motionärernas förslag.

Den i december 1956 antagna lagen — — — (lika med utskottet s. 27—28) — — — avstyrkes därför av utskottet.

*dels ock* att utskottets hemställan bör av riksdagen bifallas med följande avvikelser

**under punkt A.**

a) att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen erhåller sådan lydelse att den skall gälla till och med den 30 september 1958;

b) att 26 § första stycket hyresregleringslagen erhåller denna lydelse:

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 sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd, *eller i fråga om lägenhet i hyresvärden tillhörigt en- eller tvåfamiljshus.*

c) att 26 § andra stycket hyresregleringslagen erhåller denna lydelse:

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 tillägglån 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 färdigställt efter den 30 september 1957, eller i fråga om lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del utnyttjas till annat ändamål än bostad.* Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer.

**under punkt B.**

a) att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av bostadsrättskontrollagen erhåller sådan lydelse att den skall gälla till och med den 30 september 1958;

b) att bostadsrättskontrollagen erhåller ändrad lydelse i enlighet med nedanstående:

*Lag*

*om ändring av 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.*

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 7 juni 1956 (nr 304)

gäller till och med den 30 september 1957, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1958.

*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 1957.

---

under punkt C. att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 30 september 1958;

under punkt D. 1. att riksdagen i anledning av motionerna I: 334 och II: 402 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa,

a) att Kungl. Maj:t inför 1957 års höstriksdag måtte framlägga förslag till plan för en total avveckling av hyresregleringslagstiftningen;

b) att Kungl. Maj:t måtte vidtaga 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.

---