

Nr 489

Av herr Magnusson i Borås m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 71, med förslag till lag angående ändrad lydelse av 4 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.

Numera råder full enighet om att en avveckling av hyresregleringslagstiftningen är önskvärd. Genom riksdagens beslut åren 1956 och 1957 har också en successiv s. k. kategorimässig och regional avveckling inletts. Så exempelvis gäller icke bestämmelserna om reglering av hyran för lägenheter förvaltade av kommunen eller s. k. allmännyttigt bostadsföretag och ej heller för fastigheter, till vilka efter den 31 december 1956 utgått statligt lån som är förenat med begränsning av rätten att uttaga hyra. Viktigast är emellertid att Kungl. Maj:t numera äger befogenhet att förordna om hyresregleringens avveckling inom viss ort eller del av ort samt beträffande visst eller vissa slag av lägenheter. Kungl. Maj:t har sålunda haft praktisk möjlighet att under de senaste åren genomföra en smidig och efter de lokala behoven och förutsättningarna anpassad avveckling av den alltsedan 1942 gällande lagstiftningen.

I proposition nr 71 till årets riksdag — propositionen innefattar förslag till förlängning av hyresregleringslagstiftningen och vad därmed sammanhänger fram till och med utgången av 1961 — har justitieministern redovisat de av Kungl. Maj:t vidtagna åtgärderna för en avveckling av regleringen. Redovisningen visar dock i stort sett endast att Kungl. Maj:t icke utnyttjat de möjligheter till slopande eller modifiering av hyresregleringen som riksdagens beslut år 1956 och 1957 får anses ha förutsatt.

Det framgår av propositionen att hyresrådet numera verkställt utredning om förutsättningarna för en avveckling i samtliga hyresreglerade orter med ett invånarantal understigande 20 000 (444 orter). Fullmäktige i 166 av dessa orter har tillstyrkt antingen en regional eller kategorimässig avveckling.

Denna utredning har ännu ej föranlett någon Kungl. Maj:ts åtgärd. När riksdagen nu skall ta ställning till en eventuell förlängning av hyresregleringen, innebärande att avvecklingen — både kategorimässigt och regionalt — även i fortsättningen skall tills vidare ske genom beslut av Kungl. Maj:t, saknas sålunda behövt erfarenhetsmaterial från verkningarna av den hitintills beslutade avvecklingen. Det har ej heller lämnats någon redovisning för de planer på avveckling som eventuellt kan föreligga. Detta

innebär, att riksdagens förutsättningar för en bedömning av förslaget om lagens förlängning är starkt begränsade.

Erfarenheter saknas likväl icke fullständigt. På flera håll i utlandet har man nämligen inlett en avveckling av gällande hyresregleringslagstiftning. Och lika väl som man vid tillkomsten av lagen i Sverige tog lärdom av liknande kristidslagstiftning i andra länder, lika väl bör man nu kunna ta hänsyn till de erfarenheter av en liberalisering och avveckling av hyresregleringen som finns tillgängliga från exempelvis Finland, England och Västtyskland.

I *Finland* har hyresregleringen så gott som helt slopats. Den gäller fr. o. m. år 1959 beträffande bostadslägenheter endast i Helsingfors, Åbo och Tammerfors samt för affärslokaler blott i Helsingfors. Den finska regeringen har alltsedan år 1954 i motiveringarna till sina förlängda regleringsfullmakter konstaterat gynnsamma erfarenheter av regleringens gradvisa upphävande. Socialministeriet, under vilket ärenden rörande hyresregleringen sorterar, har också ingående följt utvecklingen och ansett, att regleringens slopande ingenstädes medfört nämnvärd skada. Antalet uppsägningar har förblivit nästan exakt detsamma som under normala tider, och bostadsläget har snabbt lättat. Föregående år publicerade Byrån för social forskning en statistik över utvecklingen av hyresnivån dels på orter underkastade reglering och dels på sådana orter där regleringen upphävts. Härav framgår, att hyrorna på de orter som år 1958 befriades från hyresreglering i stort sett utvecklats lika som på de orter där hyresreglering bibehållits. Även på orter, som befriats från hyresregleringen åren 1954—1957, gäller detta, och byrån framhåller beträffande dessa bl. a. följande: "Generellt kan man för deras del konstatera, att stegringen beträffande lägenheter som blivit färdiga före år 1949 är betydligt lindrigare än i förenämnda grupp och i allmänhet underskrider 10 %."

Undersökningarna visar sålunda, att hyresregleringens avveckling i England ej lett till obilligheter utan tvärtom verkat utjämnande och dessutom pressat hyresnivån i nya hus nedåt.

I *England* har hyresregleringen alltsedan mitten av år 1957 successivt avvecklats. Erfarenheterna därifrån är likartade de från Finland. De farhågor som hystes mot beslutet att avskaffa hyresregleringen har visat sig överdrivna. Allmänheten har anpassat sig till en hyresnivå, som står i rimlig relation till tillgång och efterfrågan. Den återställda friheten på bostadsmarknaden har också medfört ökad rörlighet, rikligare tillgång på lägenheter och framför allt ökad benägenhet från fastighetsägarna att reparera och underhålla lägenheterna.

Ett annat land, där svår bostadsbrist rått, är *Västtyskland*. Även där pågår en etappvis avveckling av hyresregleringen. Fr. o. m. 1962 skall sålunda regleringen vara hävd, och prisbildningen på hyresmarknaden skall

i fortsättningen grundas på tillgång och efterfrågan. Avvecklingen sker kategorimässigt. En- och tvåfamiljshus och äldre fastigheter sedan kriget blir först befriade från regleringen. När det gäller hyresvåningar börjar man med de största om sex rum och mer och därefter släppes lägenheter om fyra och fem rum fria. Hösten 1962 skall enligt föreliggande planer regleringen vara helt slopad.

Behovet av ett snabbt och målmedvetet frigörande av bostads- och hyresmarknaden ökas i takt med att skadeverkningarna av hyresregleringen blir alltmer framträdande. I stället för att främja en sund utveckling på bostadsmarknaden har hyresregleringen motverkat det fria bostadsvalet och konserverat gamla bostadsprinciper. Att med bibehållen hyresreglering få till stånd balans mellan tillgång och efterfrågan på goda och rymliga lägenheter måste bedömas som mycket små.

Som inledningsvis angivits föreligger numera formella förutsättningar för Kungl. Maj:t att planenligt och förhållandevis snabbt avveckla regleringen. Det finns ingen anledning att tro, att vi icke skulle med samma framgång som exempelvis Finland och andra länder kunna genomföra en sådan avveckling. Med hänsyn härtill bör enligt vår mening redan innevarande år en liberalisering av hyresregleringen inledas.

Vad beträffar den regionala avvecklingen föreligger som angivits i propositionen ett visst utredningsmaterial från hyresrådet, enligt vilket fullmäktige på 166 orter ansett skäl föreligga redan nu för ett avskaffande av hyreskontrollen. Den regionala avvecklingen har även allsidigt belysts tidigare, nämligen av hyresregleringskommittén. Kungl. Maj:t bör därför omgående kunna upprätta en plan för en sådan avveckling. Det torde vara praktiskt genomförbart att i proposition till höstriksdagen innevarande år förelägga riksdagen en dylik plan.

I fråga om den kategorimässiga avvecklingen har vi i tidigare sammanhang åren 1956 och 1957 framlagt konkreta förslag härom. Dessa har fortfarande aktualitet och kan sammanfattas enligt följande.

a) Från hyresregleringen undantages 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.

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

c) Lägenheter, som upplåtes för annat ändamål än bostad, uteslutes från hyresregleringslagens bestämmelser. Enär ett upphävande av regleringen för dessa 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 kunde beredas erforderligt ekonomiskt stöd i form av lån.

d) Möblerade rum jämte en- och tvåfamiljshus fritages från hyresregleringen.

e) Bostadsrättskontrollagens bestämmelser om överlåtelse av bostadsrätt häves. Härigenom får bostadsrättsinnehavare möjlighet att försälja en honom tillhörande lägenhet för det värde denna har i en fri marknad.

Då det bör vara av särskilt intresse för riksdagen att följa utvecklingen på hyresmarknaden och successivt taga del av erfarenheterna rörande hyresregleringens avveckling, synes skäl föreligga för att begränsa förlängningen av hyresregleringslagstiftningen och vad därmed sammanhänger till ett år.

På grund av vad ovan anförts hemställes,

att riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 71 måtte

1) antaga det vid propositionen fogade förslaget till lag angående ändrad lydelse av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag med de ändringar att

dels lagens giltighetstid begränsas till den 30 september 1960,

dels att 26 § av samma lag skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

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.

2) Antaga följande

*Förslag
till
Lag*

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

Härigenom förordnas, dels att 11 och 16 §§ samt rubriken till 11 § lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att 5—10 §§ jämte rubriken till 5 § samma lag skola upphöra att gälla, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 6 juni 1957 (nr 233) gäller till och med den 30 september 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1960.

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 1959.

3) Antaga förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal med den ändring att giltighetstiden begränsas till den 30 september 1960; ävensom

4) i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte utarbeta en plan för en total regional avveckling av hyresregleringen samt förelägga riksdagen densamma instundande höstsession.

Stockholm den 17 mars 1959

Tage Magnusson
i Borås

Nils Agerberg

Rolf Eliasson
