

Nr 15

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition 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., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 13 februari 1959 dagtecknad proposition, nr 71, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

1) 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

Häri genom förordnas, dels att 4 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, 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 31 december 1961.

4 §.

(Gällande lydelse)

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.

Hyresnämnden äger — — — dylik ersättning.

Konungen eller — — — stycket sägs.

(Föreslagen lydelse)

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. *Vad nu sagts skall ock, i ort som Konungen bestämmer, gälla beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.*

Hyresnämnden äger — — — dylik ersättning.

Konungen eller — — — stycket sägs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1959 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1959, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 juli 1959 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 1959 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 30 september 1959, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juli 1959.

2) Lag

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 6 juni 1957 (nr 234) gäller till och med den 30 september 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961.

3) Lag

angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken gäller till och med den 30 september 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961.

4) Lag

om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört

Härigenom förordnas, att 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

2 §.

(Gällande lydelse)

Har hyresregleringslagen — — —
av beslutet.

(Föreslagen lydelse)

Har hyresregleringslagen — — —
av beslutet.

Är hyresavtal slutet för en tid av
minst fem år, skall vad i första styck-
et stadgas gälla allenast för tiden
intill den fardag som infaller näst
efter ett år från det hyresreglering-
en upphörde.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959. Nya lydelsen av 2 § äger dock
ej tillämpning på hyresavtal som slutits före ikraftträdandet.

I samband med propositionen har utskottet behandlat sju i anledning av
propositionen väckta motioner, nämligen

i första kammarken nr 402 av herr *Lindblom*, nr 403 av herr *Mattsson* och
nr 404 av herr *Hansson*, *Gustaf Henry*, samt

i andra kammarken nr 489 av herr *Magnusson* i Borås *m. fl.*, nr 490 av
herr *Senander m. fl.*, nr 491 av herr *Gustafson* i Göteborg och nr 492 av
herrar *Hansson* i Önnarp och *Carlsson* i Bakeröd.

I motionerna *I: 402* och *II: 491*, som är likalydande, hemställes att riksdagen
för sin del måtte besluta att andra punkten i övergångsbestämmel-
sorna till det ovan som 4) betecknade lagförslaget skall utgå.

Motionerna *I: 403* och *II: 492*, som är likalydande, innehåller följande yr-
kanden:

»1) att riksdagen vid behandling av propositionen nr 71 måtte besluta, att
hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och besittningsskyddslagen
må äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1960;

2) att riksdagen måtte besluta att med verkan från den 1 juli 1959 kate-
gorimässig avveckling av hyresregleringslagen må ske i fråga om

a) upplåtelse av lägenhet eller del av lägenhet i en- och tvåfamiljshus;
samt

b) upplåtelse av möblerade enkelrum; samt
att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till de författningsänd-
ringar, som föranledes av bifall till ovanstående förslag;

3) att riksdagen måtte uttala angelägenheten av att myndigheterna vid
sanering av stadskärnor söker tillgodose behovet av kommersiella lokaler i
enlighet med vad i motionen anförts; samt

4) att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning
angående sådan ändring av hyresregleringslagen, att vid generell hyres-
höjning hänsyn kan tagas jämväl till penningvärdeförsämring samt —

därest hyresregleringslagens giltighetstid skulle utsträckas längre än vad ovan nu förordats — om framläggande av förslag för riksdagen i sagda syfte.»

I motionerna *I: 404* och *II: 489*, som är likalydande, hemställes att riksdagen 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 färdigställts efter den 31 december 1956, eller i fråga om lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del utnyttjas till annat ändamål än bostad. Stadgandena skola 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 bo-

stadsrätt 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 utarbета en plan för en total regional avveckling av hyresregleringen samt förelägga riksdagen densamma instundande höstsession.»

I motionen II: 490 hemställes,

»att riksdagen måtte godkänna Kungl. Maj:ts proposition nr 71 i vad den avser förlängning av hyresregleringslagens giltighetstid,

att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts förslag om ett tillägg till 4 § hyresregleringslagen av innebörd att bereda fastighetsägarna möjlighet till särskild ersättning utöver grundhyran för sådana ökade utgifter som föranledes av att avgifterna för vatten och avlopp sligit särskilt mycket, samt

att det av hyresgästernas riksförbund framställda förslaget om upphävande av de bestämmelser i 3 § samma lag, som möjliggör höjning eller nedsättning av grundhyra på grund av att grundhyran den 1 januari 1942 understeg respektive översteg hyran för jämförliga lägenheter, måtte bifallas».

Beträffande innehållet i propositionen och motionerna, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, må hänvisas till dessa.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering och vad därmed sammanhänger förlänges till och med utgången av år 1961. Vidare föreslås att i 4 § hyresregleringslagen införes ett tillägg som möjliggör att i orter, där avgifterna för vatten och avlopp stigit särskilt mycket efter den 1 juli 1955, avtal må träffas om ersättning utöver grundhyran för sådana ökade avgifter i likhet med vad som redan gäller beträffande ersättning för värme och varmvatten. Det skall ankomma på Kungl. Maj:t att bestämma i vilka orter avtal må träffas om sådan särskild ersättning.

Slutligen föreslås beträffande hyresavtal som slutits för en tid av minst fem år, s. k. långtidsavtal, en uppmjukning av föreskrifterna i 2 § lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört.

Förlängning av hyresregleringen

Gällande bestämmelser

Genom *hyresregleringslagen* har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Lagen äger tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, om icke Kungl. Maj:t förordnar annorlunda. Den är tillämplig också i annan tätbebyggd ort, som Kungl. Maj:t bestämmer. Kungl. Maj:t äger vidare, efter en lagändring den 6 juni 1957 (nr 233), bestämma att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Såsom ett komplement till hyresregleringslagen har genom *bostadsrättskontrollagen* införts reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation; lagen äger tillämpning i ort där hyresregleringslagen gäller. Till hyresregleringslagen ansluter sig även *1956 års lag 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.

För att möjliggöra en avveckling av hyresregleringen gäller från den 1 januari 1957 dels lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört, i det följande kallad övergångslagen, och dels en provisorisk lagstiftning om besittningsskydd för hyresgäst. Bestämmelserna om besittningsskydd återfinnes i lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, i fortsättningen kallad besittningsskyddslagen. Denna lag, som är tidsbegränsad och i likhet med hyresregleringslagstiftningen 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.

Hyresregleringslagens bestämmelser om reglering av hyran äger, efter en ändring som den 7 december 1956 (nr 565) vidtogs i lagens 26 §, 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. Efter ytterligare ändring den 6 juni 1957 (nr 233) i 26 § är bestämmelserna från ingången av 1958 icke heller tillämpliga på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Med stöd av detta bemyndigande har Kungl. Maj:t i kungörelse den 27 juni 1957 (nr 475) förordnat, att från lagens reglering av hyran skall undantagas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, kommun, municipalsamhälle eller helkommunalt bostadsföretag eller av företag som enligt vissa angivna kungörelser om bostadslån m. m. erkänts såsom allmännyttigt eller jämställt med kommun.

Läget på bostadsmarknaden

I propositionen redovisas följande från bostadsstyrelsen inhämtade uppgifter.

Under år 1957 blev lägenhetstillskottet exceptionellt stort, i det att 64 500 lägenheter eller ca 7 500 flera än 1956 färdigställdes. Såvitt framgår av bostadsstyrelsens senaste undersökning av bostadsmarknadsläget, avseende början av år 1958 och begränsad till kommuner med kommunal bostadsförmedling eller annan kommunal registrering av bostadssökande, synes denna ökning av tillgången på lägenheter ha medfört en stagnation i den under de senaste åren konstaterade ökningen av antalet bostadssökande. I den mån uppgifterna om dessa kan betraktas som symptom på det föreliggande lägenhetsunderskottet måste detta alltfört ha en betydande omfattning, framför allt i de större städerna. Lägenhetstillskottet under 1958 beräknas bli något mindre än under 1957. Detta kommer att innebära ett underskott

under åren 1956—58 med omkring 10 000 lägenheter i förhållande till det av styrelsen till 1955 års långtidsutredning redovisade behovet av 65 000 lägenheter i årligt genomsnitt under tioårsperioden 1956—65. Styrelsen tvekar icke att alltjämt bedöma bostadsmarknadsläget, framför allt i de större städerna, som i hög grad otillfredsställande. Återställandet av en någorlunda tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter torde därför komma att kräva avsevärd tid, även om produktionsnivån kommer att ytterligare kunna höjas under de närmaste åren.

Framställning om förlängning och yttranden häröver

I skrivelse den 25 september 1958 har *statens hyresråd* hemställt att hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och lagen med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 31 december 1961. Från hyresrådets förslag är två ledamöter — fastighetsägarrepresentanterna — så till vida skiljaktiga att de anser att en förlängning av lagstiftningens giltighet icke bör utsträckas längre än till och med den 31 december 1960.

Över hyresrådets framställning har efter remiss *yttranden* avgivits av socialstyrelsen, bostadsstyrelsen, hyreslagskommittén, Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund. Hyresrådets förslag om förlängning har tillstyrkts eller lämnats utan erinran i samtliga remissyttrandena, av fastighetsägareförbundet dock under förutsättning att en regional avveckling av regleringen kommer till stånd under perioden. — Rörande det närmare innehållet i yttrandena må hänvisas till propositionen s. 9 f.

Departementschefen

En avveckling av hyresregleringslagstiftningen har sedan åtskillig tid framstått såsom önskvärd. Med hänsyn till läget på bostadsmarknaden har det emellertid icke befunnits möjligt att i ett sammanhang genomföra en sådan avveckling. Man har i stället valt att söka avveckla lagstiftningen i etapper. Sålunda har genom 1956 och 1957 års ändringar i hyresregleringslagen från lagens bestämmelser om hyreskontroll undantagits *dels* 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 *dels ock* upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Genom dessa lagändringar har alltså inletts en kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Efter ändringar i 1 § hyresregleringslagen har vidare Kungl. Maj:t fått rätt att helt eller beträffande visst eller vissa slag av lägenheter bringa hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen att upphöra i ort där läget på bostadsmarknaden icke kräver fortsatt hyresreglering. Möjlighet har således öppnats för en regional eller en samordnad regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen.

Såsom beredningsorgan för ärenden rörande den regionala avvecklingen

fungerar statens hyresråd. Med anledning av att Kungl. Maj:t uppdragit åt hyresrådet att efter utredning rörande hyresläget avge förslag om avveckling har hyresrådet, såsom framgår av rådets framställning om förlängning av hyresregleringslagstiftningen, numera införskaffat sådan utredning från ett stort antal orter i landet. Hyresrådet avser att under den närmaste tiden till Kungl. Maj:t inkomma med de förslag till avveckling vartill utredningen kan ge anledning. Av de uppgifter som hyresrådet lämnat rörande den verkställda utredningen om hyresläget synes framgå att förutsättningar föreligger för en regional eller en samordnad regional och kategorimässig avveckling inom en nära framtid i ett icke ringa antal orter. I åtskilliga orter från vilka hyresrådet införskaffat uppgifter — tillhoppa 274 orter av 440 med invånarantal understigande 20 000 — har emellertid de kommunala myndigheterna icke ansett sig kunna för närvarande föreslå någon avveckling av regleringen. Bostadsstyrelsens i det föregående refererade undersökning rörande läget på bostadsmarknaden ger också vid handen att lägenhetsunderskottet alltjämt på många håll är betydande, särskilt i de större städerna. Återställandet av en någorlunda tillfredsställande balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter torde enligt bostadsstyrelsens uppfattning komma att kräva avsevärd tid, även om produktionsnivån kommer att ytterligare kunna höjas under de närmaste åren. Med hänsyn till nu angivna förhållanden har hyresrådet för sin del funnit det ofrånkomligt, att giltighetstiden för hyresregleringslagstiftningen förlänges; avvecklingen av lagstiftningen bör sålunda enligt hyresrådets mening tills vidare äga rum regionalt genom beslut av Kungl. Maj:t.

Hyresrådets förslag om förlängning av lagstiftningen har tillstyrkts eller lämnats utan erinran i samtliga remissyttranden och jag anser mig för egen del böra biträda förslaget. Såsom hyresrådet föreslagit torde giltighetstiden böra förlängas till och med den 31 december 1961. Liksom vid föregående förlängningstillfällen torde till den lag, som innefattar bestämmelse om förlängningen, böra fogas övergångsbestämmelser av innebörd att ansökan om förlängning av hyresförhållande eller övertagande av hyresrätt, som avser tid efter lagens hittillsvarande giltighetstid, må göras inom viss kortare tid efter det förlängningslagen blivit utfärdad.

I likhet med hyresregleringslagstiftningen bör besittningsskyddslagen få förlängd giltighet till och med utgången av år 1961. Vad angår 1956 års lag med vissa bestämmelser om hyresrätt vid äktenskaps upplösning m. m. har jag i annat sammanhang denna dag föreslagit att nämnda lag från den 1 juli 1959 ersättes av en lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad, avsedd att gälla till och med den 31 december 1961. Någon förlängning av 1956 års lag kommer därför icke i fråga.

Motioner

I motionerna *I: 403* och *II: 492* anföres, att motionärerna delar Kungl. Maj:ts uppfattning att hyresregleringslagstiftningen nu icke omedelbart kan upphävas. Bostadsmarknadsläget är alltjämt sådant att en viss sådan lag-

stiftning framstår som nödvändig. Med den intensiva bostadsproduktion, som nu äger rum, kan emellertid snabbt ett läge inträffa, då hyresregleringen måste anses överflödigt och hindersam. I fråga om vissa lägenhetstyper synes redan överskott finnas även i de större städerna. Enligt motionärernas mening bör därför giltighetstiden för hyresregleringslagen, bostadsrättskontroll-lagen och besittningsskyddslagen nu förlängas endast till och med utgången av år 1960.

I motionerna *I: 404* och *II: 489* anföres, att då det bör vara av särskilt intresse för riksdagen att följa utvecklingen på hyresmarknaden och succesivt taga del av erfarenheterna rörande hyresregleringens avveckling, synes skäl föreligga att begränsa förlängningen av lagstiftningen till ett år.

Yrkandet i dessa fyra motioner om begränsning av lagstiftningens giltighetstid har av motionärerna sammankopplats med önskemålet om en *ökad regional och kategorimässig avveckling* av hyresregleringen. I sistnämnda fråga anföres i motionerna *II: 403* och *II: 492* i huvudsak följande.

Redan nu bör beslut kunna fattas om ytterligare kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Vid den fortsatta avvecklingen bör en- och tvåfamiljshusen främst komma i åtanke. Med det personliga förhållande, som i regel råder mellan hyresvärd och hyresgäst i ett tvåfamiljshus, synes hyresregleringens bestämmelser här icke längre erforderliga. För denna bedömning talar även att en- och tvåfamiljshusen ansetts kunna undantagas från tillämpningen av besittningsskyddslagen.

Det synes också motiverat, att möblerade enkelrum nu undantages från tillämpningen av hyresregleringslagens bestämmelser. Erfarenheterna torde ge vid handen, att hyresregleringslagen nu snarast minskar tillgången på möblerade rum för uthyrning. I många fall har man inte ansett sig kunna hyra ut möblerade rum av den anledningen, att man befarat svårigheter att sedermera få disponera rummet för egen räkning, när familjen fått ökat behov av utrymme.

Det har vid tidigare riksdagsbehandling ifrågasatts, om icke lägenheter som upplåtes för annat ändamål än bostad hör till de kategorier som i första hand bör kunna undantagas från hyresregleringens bestämmelser. Men härvid bör man uppmärksamma de svårigheter, som då skulle kunna uppstå för affärsidkare, hantverkare och småindustriföretagare att få lokaler. Sådana problem har framträtt särskilt vid sanering av stadskärnor. De kommersiella lokalerna synes därför icke kunna undantagas från hyresregleringen. Det är tvärtom anledning för riksdagen att uttala angelägenheten av att myndigheterna vid sanering av stadskärnor tillgodoser ifrågavarande yrkesutövares lokalbehov på tillfredsställande sätt.

I motionerna *I: 404* och *II: 489* redogöres bl. a. för avvecklingen av hyresregleringslagstiftningen i Finland, England och Västtyskland. Motionärerna anser att hänsyn bör tagas till de gynnsamma erfarenheterna av lagstiftningens avveckling i dessa länder. Efter några kritiska synpunkter på takten i hyresregleringens avveckling i vårt land och på hyresregleringens verkningar anför motionärerna bl. a. följande.

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 tidi-

gare, 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 nytilkommen 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.

Ändring i hyresregleringslagen

Gällande bestämmelser

Enligt 3 § första stycket hyresregleringslagen må hyresvärden icke motaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föränledes av vad som särskilt stadgas i lagen. För lägenhet som färdigställdes före den 1 januari 1942 och som var uthyrd vid denna tidpunkt anses såsom grundhyra det hyresbelopp som lägenheten då betingade. Var lägenheten ej uthyrd vid denna tid, fastställes grundhyran efter hyresläget vid samma tid. Enligt 3 § andra stycket äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må hyresnämnden sålunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp som föränledes därav. Sänkning av grundhyra kan förekomma, om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Utöver grundhyran må hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och för-

seende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. I 5 § ges bestämmelser som reglerar Kungl. Maj:ts rätt att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är att detta finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet äger då medge, att avtal må för tid som anges i beslutet träffas om hyreshöjning utöver grundhyran.

Framställningar om lagändring och yttranden häröver

I skrivelse den 22 oktober 1958 har *hyresgästernas riksförbund* föreslagit upphävande av de bestämmelser i 3 § hyresregleringslagen, som möjliggör höjning eller nedsättning av grundhyra på grund av att grundhyran den 1 januari 1942 avsevärt understeg respektive översteg hyran för jämförliga lägenheter. Som skäl härför har i huvudsak anförts, att med nämnda bestämmelser avsetts att sådana större avvikelser från det allmänna hyresläget, som av särskild anledning kunde föreligga, skulle kunna korrigeras, men att det icke vore lagens mening att utjämna den så att säga naturliga ojämnheten i hyressättningen. Denna möjlighet att rätta till större avvikelser i förhållande till hyrorna för jämförliga lägenheter den 1 januari 1942 hade nu funnits i mer än 16 år och det måste därför kunna antagas, att något behov av korrigerande icke föreläge, om möjligheten därtill icke begagnats under denna långa tid. De nu pågående grundhyreshöjningarna med åberopande av dessa bestämmelser vore egentligen en successiv lyftning av 1942 års hyresnivå genom individuella höjningar.

Över riksförbundets förslag har *yttranden* inhämtats från hyresrådet och fastighetsägareförbundet, vilka båda avstyrker förslaget. Beträffande det närmare innehållet i yttrandena må hänvisas till propositionen s. 12 f.

Hyresrådet har i skrivelse den 5 november 1958 föreslagit sådan ändring av 4 § hyresregleringslagen, att fastighetsägarna i orter där mera betydande ökning av avgifterna för vatten och avlopp inträtt efter den 1 juli 1955, då lagen den 3 juni 1955 om allmänna vatten- och avloppsanläggningar trädde i kraft, kan erhålla kompensation för dessa ökning.

Förslaget har i avgivna *yttranden* tillstyrkts av fastighetsägareförbundet och hyresgästernas riksförbund.

Fastighetsägareförbundet har i skrivelse den 8 november 1958 hemställt om sådan ändring av 5 § hyresregleringslagen att vid bestämmande av generell hyreshöjning hänsyn kan tagas även till penningvärdeförsämringen och icke endast till ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen.

Yttranden över framställningen har inhämtats från hyresrådet och hyresgästernas riksförbund. Hyresrådet anser att förslaget icke bör göras till föremål för något Kungl. Maj:ts ställningstagande, förrän med förslaget sammanhängande frågor närmare utretts. Hyresgästernas riksförbund avstyrker

förslaget. Rörande det närmare innehållet i yttrandena må hänvisas till propositionen s. 15 f.

Departementschefen

Vad först angår framställningen från hyresgästernas riksförbund om viss ändring i 3 § *hyresregleringslagen* — innebärande upphävande av bestämmelserna om höjning och nedsättning av grundhyra med hänsyn till att denna den 1 januari 1942 avsevärt understeg respektive översteg hyran för jämförliga lägenheter — må nämnas att hyresrådet i enlighet med vad som förutskickats i rådets förut refererade remissyttrande utfärdat cirkulär (den 16 december 1958, nr 99) till hyresnämnderna med vissa anvisningar rörande tillämpningen i vissa fall av förevarande stadgande i *hyresregleringslagen*. I cirkuläret understrykes att stadgandet bör, i enlighet med av hyresrådet sedan länge antagen praxis, givas en starkt restriktiv tillämpning. Därvid bör beaktas att jämförelsen skall avse förhållandena den 1 januari 1942 och att stadgandets mening är att man skall kunna rätta till de stora avvikelserna från genomsnittet men icke att man skall upphäva den normala variationen i hyressättningen, som förelåg vid nämnda tidpunkt. Man torde därför, framhållas vidare i cirkuläret, med hänsyn till svårigheterna att erhålla utredning om förhållandena den 1 januari 1942, bl. a. om lägenhetens skick vid nämnda tid, icke böra företaga jämkning av den gällande grundhyran annat än om det med säkerhet kan fastställas att avvikelserna från hyresläget för jämförliga lägenheter vid den aktuella tiden verkligen var *avsevärt* stor.

Genom de sålunda utfärdade anvisningarna torde, såsom hyresrådet framhållit i sitt yttrande över riksförbundets framställning, syftet med framställningen i väsentlig mån ha tillgodosetts. På grund härav och med hänsyn till de invändningar i övrigt som framförts mot riksförbundets förslag finner jag icke skäl att nu föreslå upphävande av ifrågavarande bestämmelser i 3 § *hyresregleringslagen*.

I 4 § *hyresregleringslagen* stadgas att hyresvärd äger, utan hinder av förbudet i 3 § att överskrida grundhyran, träffa avtal med hyresgästen om skälig ersättning för värme och varmvatten. Enligt hyresrådets förslag till ändring i 4 § skall motsvarande regel i de orter som Kungl. Maj:t bestämmer gälla beträffande sådana avgifter för vatten och avlopp som ökats efter tillkomsten av 1955 års lagstiftning om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Nämnda lagstiftning, som trätt i kraft den 1 juli 1955, har medfört att avsevärt ökade vatten- och avloppsavgifter påförts fastighetsägarna i vissa orter. Avgifterna är i och för sig av sådan natur, att höjningarna därav i princip skall slutligen bäras av hyresgästerna och icke av fastighetsägarna.

Såsom framgår av den föregående redogörelsen var frågan om det sätt på vilket fastighetsägarna skulle erhålla ersättning för ifrågavarande merav-

gifter under övervägande vid 1958 års A-riksdag i anledning av väckta motioner om ändring i 4 § hyresregleringslagen. Riksdagen ansåg därvid att fastighetsägarnas kompensation för meravgifterna borde liksom hittills ske inom ramen för generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen samt sade sig därvid förutsätta att Kungl. Maj:t vid sitt övervägande av frågan om tillstånd till sådan hyreshöjning skulle utnyttja alla möjligheter till differentiering av tilläggen för att täcka meravgifterna. I enlighet härmed har Kungl. Maj:t, som genom beslut den 28 november 1958 utfärdat bestämmelser om generell hyreshöjning för år 1959, meddelat särskilda föreskrifter beträffande vatten- och avloppsavgifter i vissa orter, där dessa avgifter stigit särskilt mycket. I överensstämmelse med hyresrådets i det föregående omnämnda förslag har Kungl. Maj:t sålunda medgivit, att i fråga om lägenheter som är anslutna till allmän vatten- och avloppsanläggning i fjorton särskilt angivna orter, avtal må träffas om hyreshöjning utöver den generella hyreshöjningen intill vissa angivna procent av grundhyran.

Enligt hyresrådets mening bör ökade avgifter för vatten och avlopp såsom regel även i fortsättningen kompenseras med generellt beslutad hyreshöjning jämlikt 5 § hyresregleringslagen. Denna metod anses emellertid icke lämplig beträffande vissa orter, där ökningen blivit exceptionellt stor. I fråga om dylika orter anser hyresrådet därför att möjlighet bör beredas Kungl. Maj:t att i fråga om de ökade avgifterna medge att särskilt avtal må träffas om ersättning i likhet med vad som enligt 4 § hyresregleringslagen gäller beträffande ersättning för värme och varmvatten.

Mot hyresrådets förslag, som tillstyrkts av fastighetsägareförbundet och hyresgästernas riksförbund, har jag för egen del intet att erinra, och jag förordar alltså att i 4 § hyresregleringslagen införes ett tillägg av angiven innebörd.

Vad slutligen angår fastighetsägareförbundets framställning om sådan ändring av 5 § *hyresregleringslagen*, att vid bestämmande av generell hyreshöjning hänsyn kan tagas icke endast till ökade omkostnader för fastighetsförvaltning utan även till penningvärdeförsämringen, inrymmer denna fråga, såsom framgår av vad i det föregående anförts, åtskilliga komplicerade samhällsekonomiska problem. Mot framställningen kan anföras vägande skäl av skilda slag. Jag är icke beredd att föreslå lagändring i den angivna riktningen.

Motioner

Beträffande den av hyresgästernas riksförbund gjorda framställningen om ändring av 3 § hyresregleringslagen anføres i motionen *II: 490* bl. a., att hyresrådet visserligen uppgivit att rådet avsåge att genom särskilda anvisningar till hyresnämnderna understryka vikten av en restriktiv tillämpning av berörda stadgande. Enligt motionärernas mening är detta uppenbarligen icke tillräckligt. En ändring av lagrummet i överensstämmelse med riksför-

bundets förslag är enligt motionärernas mening den enda effektiva spärren mot missbruk.

I *samma motion* anföres beträffande departementschefens förslag om ändring av 4 § hyresregleringslagen bl. a., att hyrorerna nu ligger så högt att någon marginal för ytterligare höjningar icke finns för det stora flertalet hyresgäster, om man utgår från sociala synpunkter, samt att en bestämmelse av den föreslagna innebörden kan tänkas stimulera vissa kommuner att genomföra långtgående höjningar av avgifterna för vatten och avlopp, varigenom de hyreshöjningar av denna art som nu inskränker sig till ett mindre antal kommuner kan komma att få en vida större utbredning. Motionärerna finner därför förslaget i denna del obefogat och skadligt för hyresgästernas intressen.

Rörande fastighetsägareförbundets framställning om ändring av 5 § hyresregleringslagen anföres i motionerna *I: 403* och *II: 492*, att motionärerna delar departementschefens uppfattning att beslut nu icke kan fattas om sådan lagändring. Om hyresregleringens giltighetstid utsträcker längre än motionärerna är beredda att förorda, d. v. s. efter den 31 december 1960, synes det motionärerna angeläget att lagrummet ändras så att vid generell hyreshöjning hänsyn även kan tagas till penningvärdeförsämring. Motionärerna anser det därför motiverat att frågan om sådan ändring upptages till särskild prövning.

Ändring i övergångslagen

Gällande bestämmelser

2 § övergångslagen innehåller i första punkten, att om hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det hyresregleringen upphört, avtalet, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid skall anses upptaga den hyra som skolat utgå då hyresregleringen upphörde. I andra punkten av paragrafen sägs, att om annat hyresvillkor bestämts genom hyresnämnds beslut, avtalet i denna del skall anses ha det innehåll som framgår av beslutet. Enligt 3 § skall, om hyresnämnd förklarat uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållande eller ock bifallit ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § hyresregleringslagen, beslutet lända till efterrättelse även efter det hyresregleringslagen upphört att gälla.

Framställning om lagändring och yttranden häröver

I skrivelse den 10 januari 1958 har *fastighetsägareförbundet* hemställt om sådan ändring av 2 § övergångslagen att vad däri stadgats icke skall äga tillämpning på hyresavtal som slutits för en tid av minst fem år; i sådana fall skall i stället de avtalade villkoren vara gällande.

Över framställningen har *yttranden* inhämtats från hyresrådet, hyreslagskommittén, advokatsamfundet och hyresgästernas riksförbund. I samtliga

yttranden tillstyrkes en ändring av 2 § i den av fastighetsägareförbundet angivna riktningen.

Departementschefen

Frågan hur man vid en avveckling av hyresregleringen skall ställa sig till avtal, som träder i tillämpning under hyresregleringens giltighetstid men vilka upptager hyresvillkor som skall gälla först efter avvecklingen, var föremål för uppmärksamhet vid övergångslagens tillkomst år 1956. Jag vill erinra om att riksdagen hade att behandla ett motionsledes framfört yrkande, att det skulle stå parterna fritt att träffa sådant avtal. Motionen vann icke riksdagens bifall. Den principståndpunkt statsmakterna tagit till denna fråga finns det enligt min mening ingen anledning att nu frångå.

Den utformning som lagstiftningen fått synes emellertid ha kommit att inverka avhållande på benägenheten att sluta hyresavtal för längre tid. Vad som framkommit genom fastighetsägareförbundets skrivelse och remissbehandling av denna ger vid handen att hyresavtal på längre tid har en ganska stor praktisk betydelse. Långtidsavtal kan i vissa fall vara fördelaktiga från både hyresvärdens och hyresgästens synpunkt. Lagens syfte har icke varit att motverka tillkomsten av sådana avtal. Det synes vara anledning att ändra lagen, så att dylika ofördelaktiga konsekvenser av lagstiftningen undgås.

Undantag från nuvarande regler torde, såsom fastighetsägareförbundet och de flesta remissorganen ansett, lämpligen böra göras beträffande avtal som slutits för en tid av minst fem år.

Vad angår den närmare utformningen av den bestämmelse som erfordras torde lämpligen i ett nytt stycke, som fogas till 2 §, böra meddelas en bestämmelse om undantag från de i paragrafen nu givna reglerna. Det synes emellertid icke vara tillrådligt att beträffande långtidsavtal låta avtalets bestämmelser gälla redan från dagen för hyresregleringens hävande. Undantagsregeln synes böra begränsas till sådana fall, då den tid som återstår av den avtalade hyrestiden vid den tidpunkt då hyresregleringen upphör är längre än vad som normalt är fallet. Paragrafens huvudregel om hyran bör därför även för långtidsavtalen gälla för den del av hyrestiden som infaller före den fardag som inträffar näst efter det ett år förflutit sedan hyresregleringen upphört. Först därefter bör hyresavtalets bestämmelser tillämpas. En sådan regel torde i tillräcklig mån tillgodose intresset att möjliggöra en lugn avveckling av hyresregleringen.

Den risk för att en hyresgäst genom den föreslagna undantagsregeln skulle kunna komma i underläge gentemot fastighetsägaren och pressas till oskäligen villkor torde i erforderlig grad motverkas genom den jämningsregel som finnes i 43 § hyreslagen.

Lagändringen torde böra träda i kraft den 1 juli 1959 och avse hyresavtal som ingås efter nämnda dag.

Motioner

I motionerna *I: 402* och *II: 491* anföres, att motionärerna finner det i hög grad motiverat att 2 § övergångslagen ändras på sätt föreslagits i propositionen men att de icke kan godtaga den föreslagna övergångsbestämmelsen, enligt vilken nya lydelsen icke skall äga tillämpning på hyresavtal som slutits före ikraftträdandet. Motionärerna utvecklar sin ståndpunkt på följande sätt.

När det gäller hyresavtal, som redan slutits och som komma att slutas fram till den 1 juli i år, skulle således den tidigare lydelsen av 2 §, som trädde i kraft den 1 januari 1957, bliva gällande. Ett avtal som slutits 1956 för en tid av 30 år, upptagande en indexklausul, som är avsedd att träda i kraft vid regleringens avveckling, skulle exempelvis i detta hänseende inte bliva giltig. Avtalet om indexklausul slöts dock under en tid, då det utan tvekan måste anses ha varit tillåtet att sluta dylika avtal, och skulle — då någon avveckling av regleringen icke kommit till stånd — blivit tillämpligt efter ikraftträdandet av ifrågavarande lagändring, som medger dylika avtal. På grund av en bestämmelse, som varit i kraft under tiden 1 januari 1957—1 juli 1959 men därefter ändrats på grund av dess olämplighet, skulle således avtalsvillkoret, ehuru det enligt lagstiftarens uppfattning är fullt legitimt, inte kunna tillämpas.

Det må framhållas, att en mängd långtidsavtal innehållande bestämmelser om hyresvillkoren efter regleringens avveckling slutits sedan slutet av 1940-talet. Allteftersom frågan om avveckling av regleringen blivit mera aktuell genom uttalanden i riksdagen och tillsättandet av hyresregleringskommittén ha sådana avtal ökat i antal. Det vore orimligt om lagstiftningen när det gäller dessa avtal, som ofta omspanna en tid av 20—30 år, skulle avskära det rimliga intresse av skydd mot penningvärdeförsämring och utgiftsökningar, som utgjort grunden för de speciella avtalsvillkor, varom nu är fråga.

Någon olägenhet av att ändringen i 2 § får träda i kraft den 1 juli 1959 utan den föreslagna inskränkningen synes inte föreligga.

Lagrådet har lämnat de genom propositionen framlagda förslagen utan erinran.

Utskottet

Allmän enighet råder om att hyresregleringen bör avvecklas så snart omständigheterna medger detta. Betydelsefulla steg i denna riktning har också tagits under de senaste åren. Sålunda har genom ändringar i 26 § hyresregleringslagen genomförts en kategorimässig avveckling av hyreskontrollen *dels* från och med år 1957 beträffande hus, för vilka statliga lån slutligt beviljats efter den 31 december 1956, *och dels* från och med år 1958 beträffande hus förvaltade av kommun eller kommunalt och annat allmännyttigt bostadsföretag. Härigenom har stora delar av hyresmarknaden undantagits från kontroll. I övrigt har statsmakterna intagit den ståndpunkten att regleringen skall hävas regionalt efter en bedömning av läget i varje hyres-

reglerad ort och med beaktande av de kommunala myndigheternas önskemål. Denna avvecklingsmetod har möjliggjorts genom vissa år 1956 och 1957 genomförda ändringar av 1 § hyresregleringslagen, varigenom Kungl. Maj:t fått rätt att helt eller beträffande visst eller vissa slag av lägenheter bringa hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen att upphöra i ort, där läget på hyresmarknaden icke kräver fortsatt reglering. De lägenheter som man därvid i första hand haft i åtanke är möblerade enkelrum, lägenheter i en- och tvåfamiljshus samt lokaler av olika slag.

Såsom framgår av propositionen har hyresrådet — i enlighet med de riktlinjer som sålunda uppdragits för regleringens fortsatta avveckling — verkställt en undersökning av möjligheterna att häva regleringen helt eller delvis i de hyresreglerade orter som har mindre än 20 000 invånare. Denna utredning har givit vid handen att i sammanlagt 166 av 440 orter förutsättningar ansetts föreligga för en mer eller mindre omfattande avveckling av regleringen. Utredningsmaterialet är för närvarande under bearbetning i hyresrådet. Enligt vad för utskottet upplysts avser hyresrådet att inom den närmaste tiden inkomma till Kungl. Maj:t med de förslag till avveckling, vartill utredningen kan ge anledning.

I överensstämmelse med den ståndpunkt utskottet intagit vid tidigare överväganden av frågan om hyresregleringens upphävande anser utskottet alltjämt att den nu beträdda vägen för regleringens avveckling är den lämpligaste. Genom att gå fram regionalt kan man lättast undvika de olägenheter som gärna följer med upphävandet av en i samhällslivet och enskilda medborgares rättsförhållanden så djupt ingripande reglering som hyreskontrollen och vad därmed sammanhänger innebär. Samtidigt kan de kommunala myndigheternas bedömning av situationen på hyresmarknaden vinna behörigt beaktande. Utskottet vill emellertid kraftigt understryka angelägenheten av att den efter dessa linjer påbörjade avvecklingen bedrivs med all den skyndsamhet omständigheterna medger. Utskottet förutsätter alltså att det nu samlade utredningsmaterialet snart skall kunna leda till ett beslut om avveckling — helt eller beträffande vissa lägenhetskategorier — på orter, där detta låter sig göra med hänsyn till hyresläget, och att Kungl. Maj:t och hyresrådet även i fortsättningen med all uppmärksamhet följer förhållandena på hyresmarknaden och utnyttjar förefintliga möjligheter att häva eller uppmjuka regleringen så snart inom någon ort förutsättningar härför inträder.

Hur skyndsamt det nu inledda avvecklingsarbetet än bedrivs, kan det med hänsyn till läget på hyresmarknaden, särskilt i de större städerna, uppenbarligen icke vara avslutat ännu på åtskilliga år. Med hänsyn härtill framstår det som mest praktiskt att nu förlänga lagstiftningens giltighetstid på sätt departementschefen i överensstämmelse med hyresrådets hemställan föreslagit eller till och med år 1961. För detta talar också att hyreslagskommittén, som bl. a. har att överväga frågan om en permanent lagstiftning om hyresgästs besittningsskydd, uttalat att kommitténs arbete knappast kan beräknas vara avslutat så tidigt att något förslag till definiti-

va bestämmelser i ämnet kan föreläggas 1960 års riksdag. Vidare må framhållas att de två stora partsorganisationerna på hyresmarknaden icke motsatt sig en förlängning av det innehåll som nu föreslagits.

Utskottet vill alltså förorda departementschefens förslag rörande lagstiftningens giltighetstid och avstyrker de i motionerna I: 403 och II: 492 samt I: 404 och II: 489 framställda yrkandena om begränsning av giltighetstiden till den 31 december respektive den 30 september 1960.

Nu nämnda motioner innehåller även yrkanden om bl. a. ökad kategori-mässig avveckling. I samtliga fyra motioner föreslås sålunda att regleringen häves beträffande en- och tvåfamiljshus samt möblerade enkelrum. I motionerna I: 404 och II: 489 yrkas därjämte att regleringen slopas beträffande hus, för vilka statliga lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller senare författningar i samma ämne och som alltjämt står under de lånebeviljande organens kontroll, vidare beträffande samtliga nytillkommande s. k. fria hus samt lägenheter, som upplåtes för annat ändamål än bostad, och bostadsrättslägenheter. Dessutom föreslås i sistnämnda båda motioner att riksdagen skall hemställa att Kungl. Maj:t till innevarande års höstriksdag framlägger en plan för total regional avveckling av hyresregleringen.

Utskottet vill till en början erinra om att de yrkanden, för vilka nu redogjorts, framställts i olika motioner vid såväl 1956 som 1957 års riksdag. Utskottet intog i sina däröver avgivna utlåtanden den ståndpunkten att även förutsättningarna för en kategori-mässig avveckling borde bedömas inom den regionala avvecklingens ram. Som framgår av vad ovan anförts är utskottet alltjämt av denna uppfattning. Utskottet biträder därför icke heller nu yrkandena om ytterligare kategori-mässig avveckling. Liksom tidigare vill dock utskottet framhålla att inom många orter goda förutsättningar torde föreligga för ett upphävande av regleringen beträffande möblerade enkelrum, en- och tvåfamiljshus samt vissa slags lokaler.

De riktlinjer för avvecklingsarbetets bedrivande som angivits i det föregående innebär en så långt gående planmässighet som med hänsyn till förhållandena är möjlig. Utskottet anser därför att några fördelar icke står att vinna genom en sådan avvecklingsplan som föreslagits i motionerna I: 404 och II: 489 och avstyrker motionärernas yrkande i denna del.

I motsats till motionerna I: 404 och II: 489, vari bl. a. yrkats att affärslokaler skall undantagas från regleringen, anföres i motionerna I: 403 och II: 492 att regleringens upphävande beträffande denna kategori skulle medföra svårigheter för innehavarna och att riksdagen därför i stället bör uttala att det är angeläget att myndigheterna vid sanering av stadskärnor tillgodose ifrågavarande yrkesutövares lokalbehov på tillfredsställande sätt. I anledning härav vill utskottet erinra om följande.

Vid prövning av giltigheten av en verkställd uppsägning till avflyttning brukar hyresnämnder och hyresråd, för att godtaga uppsägningen, ofta kräva att en mer eller mindre likvärdig lägenhet eller lokal står till hyres-

gästens förfogande. Så sker även i sådana fall då uppsägningen utgör ett led i saneringen av bebyggelseområdet i fråga. Hyresregleringsmyndigheternas praxis i detta hänseende har på sina håll ansetts vara alltför sträng. Sålunda anfördes i motioner vid 1957 års riksdag att uppsägningsskyddets tillämpning i praxis kommit att hämma utvecklingen och att riksdagen borde hemställa om utfärdande av erforderliga tillämpningsföreskrifter till hyresregleringsmyndigheterna för att underlätta saneringsföretagen. Motionärernas förslag föranledde icke någon riksdagens åtgärd men i sitt av riksdagen godkända utlåtande över motionerna (20/1957) anförde tredje lagutskottet att spørsmålet i vissa fall kunde ha stor betydelse och vore värt all uppmärksamhet.

Det synes icke fullt klart om motionärerna med sin framställning om ett uttalande av riksdagen även åsyftar förhållandena under en fri hyresmarknad. Om detta är avsikten med yrkandet må erinras om att besittningsskyddslagen, som är tillämplig i den mån hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningskydd icke gäller, omfattar även affärslokaler. Härigenom kan ett visst skydd beredas lokal innehavarna även där regleringen hävts i fråga om affärslokaler. För övrigt avses ju — såsom framgår av vad ovan anförts — att utvecklingen endast skall äga rum i den mån verkningarna därav kan bedömas bli övervägande gynnsamma.

Med hänsyn till vad sålunda anförts får enligt utskottets mening motionärernas önskemål om hänsynstagande till lokal innehavares intressen vid sanering av stadskärnor anses redan vara tillgodosett i tillräcklig omfattning.

Utskottet övergår härefter till att behandla frågan om ändringar i 3, 4 och 5 §§ *hyresregleringslagen*.

I likhet med departementschefen anser utskottet att syftet med den framställning som hyresgästernas riksförbund avgivit rörande viss ändring av 3 § andra stycket *hyresregleringslagen* i väsentlig mån tillgodosetts genom de anvisningar beträffande lagrummets tillämpning, som hyresrådet nyligen utfärdat till hyresnämnderna, och att därför något skäl icke föreligger att — på sätt yrkats i motionen II: 490 — ändra stadgandet.

Mot departementschefens förslag om ett tillägg till 4 § *hyresregleringslagen* i syfte att möjliggöra för fastighetsägarna att på vissa orter träffa avtal om särskild ersättning för höjda vatten- och avloppsvavgifter har utskottet intet att erinra. Yrkandet i motionen II: 490 om avslag på propositionen i denna del avstyrkes alltså.

Det av fastighetsägareförbundet framförda men av departementschefen avvisade förslaget om sådan ändring av 5 § *hyresregleringslagen* att vid bestämmandet av generell hyreshöjning hänsyn skall kunna tagas även till penningvärdeförsämringen har i motionerna I: 403 och II: 492 vunnit anslutning så till vida, att motionärerna hemställt om att frågan utreds och förslag till lagändring förelägges riksdagen för den händelse regleringen förlänges för längre tid än dessa motionärer förordat. Enligt utskottets me-

ning kan emellertid mot ifrågavarande förslag anföras skäl av både principiell och praktisk art, varför utskottet icke anser sig kunna biträda detta utredningsyrkande.

Beträffande departementschefens förslag till ändring av 2 § *övergångslagen* och de i anledning härav avgivna motionerna I: 402 och II: 491 vill utskottet anförä följande.

Såsom departementschefen påpekat uppmärksammades vid tillkomsten av övergångslagen att den kunde medföra vissa olägenheter beträffande långtidsavtal. Olika vägar att motverka dessa olägenheter diskuterades men någon särskild bestämmelse för långtidsavtalen infördes icke. Det förslag till uppmjukning av den för sådana avtal ogynnsamma bestämmelsen i 2 §, som departementschefen nu framlagt, finner utskottet utgöra en väl avvägd lösning av frågan.

Då syftet med den föreslagna lagändringen angetts vara att i båda parter intresse underlätta tillkomsten av långtidsavtal är det förklarligt att den nya lagens tillämplighet begränsats till avtal som kommer att ingås framdeles. Emellertid medför denna begränsning — såsom påpekats i motionerna I: 402 och II: 491 — en olikhet i behandlingen av äldre och nyare avtal, som kan leda till mindre tillfredsställande konsekvenser. Ett avtal som ingås före lagens ikraftträdande blir härigenom för hela kontraktstiden underkastat den för hyresvärden betydligt oförmånligare regeln i 2 § första stycket, som medför att den hyra som hyresvärden vid tidpunkten för regleringens avveckling ägde uttaga — i regel grundhyran jämte vid nämnda tidpunkt gällande generell hyreshöjning — skall utgå under den återstående kontraktstiden utan rätt för hyresvärden att komma i åtnjutande av ytterligare hyreshöjning, som efter avvecklingen kan komma att generellt beslutas för lägenheter, som alltjämt är underkastade hyresreglering. Särskilt otillfredsställande framstår detta förhållande då i en fastighet, som är under uppförande, ett flertal affärslokaler inrättas och hyresavtal ingås allt eftersom lokalerna blir färdigställda, i en del fall före och i andra fall efter den 1 juli 1959. Det kan till och med tänkas att härigenom en ökning av kostnaderna för fastighetens förvaltning kan komma att helt få bäras av de hyresgäster, som tecknar avtalen efter den 1 juli 1959.

Det är för utskottet bekant att ett icke ringa antal långtidskontrakt för närvarande är i kraft med giltighetstider på vanligen 5 eller 10 år men även längre tidsperioder och i regel med föreskrift om indexreglerad hyra. Ett aktuellt exempel utgör de höghus, som är under uppförande i kvarteret Beridarbanan vid Hötorget i Stockholm. Beträffande affärslokaler i åtminstone ett par av dessa hus har för utskottet upplysts att en del hyresavtal redan slutits för en hyrestid av 25 år och att ytterligare sådana avtal kommer att tecknas framdeles. Hyran förutsättes enligt dessa avtal skola utgå med belopp, varom parterna kan komma att enas eller som i brist på sådant åsämjande fastställs av skiljemän enligt vissa i särskilt skiljeavtal angivna grunder. Förändring av hyran skall kunna påkallas vid väsentlig höjning respek-

tive sänkning av de årliga kostnader, som ligger till grund för hyrans fastställande. Även i dessa fall avses hyran skola kunna i sista hand bestämmas av skiljemän.

Mot att, som motionärerna önskar, göra den nya lydelsen tillämplig även på äldre avtal har invänts att åtminstone i de avtal som ingåtts efter den 1 januari 1957 villkoren kan ha utformats under påverkan av den restriktivare regeln i lagens nuvarande 2 § och att det skulle strida mot de förutsättningar, varifrån parterna därvid utgått, att låta avtalen gå in under den nya bestämmelsen.

Utskottet finner emellertid icke anledning antaga att några olägenheter av angiven art skulle uppkomma om motionärernas förslag godtages. Om parterna låtit sitt handlande påverkas av bestämmelsen i 2 §, är det sannolikt att detta ej föranlett annat än att giltighetstiden satts kortare än som eljest skulle ha varit fallet.

Från fastighetsägareförbundet och hyresgästernas riksförbund har på förfrågan meddelats att från dessa organisationers sida i princip icke något finns att invända mot att det nya stadgandet får gälla också för äldre avtal.

På grund av vad sålunda anförts ansluter sig utskottet till motionärernas ståndpunkt att den nya lydelsen av 2 § bör göras tillämplig även på avtal som redan ingåtts vid lagändringens ikraftträdande. Utskottet kan dock ej godtaga motionärernas förslag alldeles oförändrat. Fall kan nämligen föreligga, där den övergångstid som anges i det nu föreslagna andra stycket av 2 § redan gått till ända då lagen träder i kraft. En genom långtidsavtal uthyrd affärslokal kan exempelvis vara inrymd i ett av allmännyttigt bostadsföretag förvalt hus. Eftersom sådana hus fritogs från hyreskontroll den 1 januari 1958 skulle, om den nya bestämmelsen görs tillämplig på avtalet, detta bli helt gällande från och med den 1 april 1959 och alltså en retroaktiv hyreshöjning kunna uttagas från sistnämnda dag. Då ett sådant resultat icke är önskvärt erfordras för att förhindra detta ett särskilt övergångsstadgande, som synes kunna ges den innebörden att föreskriften i 2 § första stycket — nämligen att hyresregleringslagens villkor skall tillämpas under den återstående kontraktstiden — i vart fall icke skall gälla för kortare tid än intill den 1 oktober 1959.

Utskottet vill därför i anledning av motionerna I: 402 och II: 491 förorda följande ändrade avfattning av övergångsbestämmelserna: »Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959. Beträffande avtal som ingåtts före nämnda dag, skall dock vad i 2 § första stycket stadgas icke gälla för kortare tid än till den 1 oktober 1959.»

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte

dels antaga det genom propositionen framlagda förslaget 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,

dels ock avslå följande motioner, såvitt däri yrkats ändringar i detta lagförslag, nämligen

1. I: 403 och II: 492,
2. I: 404 och II: 489 samt
3. II: 490;

B. att riksdagen måtte

dels antaga det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.,

dels ock avslå följande motioner, såvitt däri yrkats ändringar i detta lagförslag, nämligen

1. I: 403 och II: 492 samt
2. I: 404 och II: 489;

C. att riksdagen måtte

dels antaga det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal,

dels ock avslå följande motioner, såvitt yrkats ändring i detta lagförslag, nämligen

1. I: 403 och II: 492 samt
2. I: 404 och II: 489;

D. att riksdagen,

med förklaring att riksdagen i anledning av motionerna I: 402 och II: 491 funnit viss ändring böra företagas i övergångsbestämmelserna till det genom propositionen framlagda förslaget till lag om ändrad lydelse av 2 § lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört,

måtte antaga förslaget med följande ändring av övergångsbestämmelserna:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959. *Nya lydelsen av 2 § äger dock ej tillämpning på hyresavtal som slutits före ikraftträdandet.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1959. *Beträffande avtal som ingåtts före nämnda dag skall dock vad i 2 § första stycket stadgas icke gälla för kortare tid än till den 1 oktober 1959.*

E. att motionerna

1. I: 403 och II: 492, såvitt däri yrkats visst uttalande av riksdagen,

2. I: 403 och II: 492, såvitt däri yrkats utredning om viss ändring av hyresregleringslagen, samt

3. I: 404 och II: 489, såvitt däri yrkats skrivelse till Kungl. Maj:t rörande avvecklingsplan, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 14 april 1959

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Osvald, Lindahl, Grym, Göran Karlsson, Georg Carlsson*, Kristiansson, Ebbe Ohlsson och Alexanderson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp*, Hansson i Skegrie*, Munktell*, Bengtsson i Halmstad, Nyberg, Nilsson i Östersund, Svenning och Bengtsson i Göteborg*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

1) av herrar *Georg Carlsson* och *Hansson* i Skegrie, vilka ansett,

dels att utskottets utlåtande i den del, avseende förlängning av hyresregleringen, som börjar på s. 18 mitten med orden »I överensstämmelse med den ståndpunkt» och slutar upptill på s. 19 med orden »respektive den 30 september 1960», bort ha följande lydelse:

»Utskottet delar Kungl. Maj:ts uppfattning att hyresregleringslagstiftningen nu icke omedelbart kan upphävas. Bostadsmarknadsläget är alltså sådant att en viss hyresreglering framstår som nödvändig. Med den intensiva bostadsproduktion, som nu äger rum, kan emellertid snabbt ett läge inträffa, då hyresregleringen måste anses överflödigt och hindersam. I fråga om vissa lägenhetstyper synes redan överskott finnas även i de större städerna. Enligt utskottets mening bör därför giltighetstiden för hyresregleringslagen, bostadsrättskontrollagen och besittningsskyddslagen nu förlängas endast till och med utgången av år 1960.»

dels att utskottets utlåtande i den del avseende bl. a. ökad kategori-*mässig avveckling*, som börjar upptill på s. 19 med orden »Nu nämnda motioner» och slutar på samma sida med orden »samt vissa slags lokaler», bort ha följande lydelse:

»Redan nu bör emellertid beslut kunna fattas om ytterligare kategori-*mässig avveckling* av hyresregleringen. Vid den fortsatta avvecklingen bör

enligt utskottets mening *en- och tvåfamiljshusen* främst komma i åtanke. Med det personliga förhållande, som i regel råder mellan hyresvärd och hyresgäst i ett sådant hus, synes hyresreglering här icke erforderlig. Härför talar också att *en- och tvåfamiljshusen* ansetts kunna undantagas från tillämpningen av besittningsskyddslagen.

Det synes utskottet också motiverat att *möblerade enkelrum* nu undantages från hyresregleringen. Erfarenheterna torde ge vid handen att hyresregleringen snarast minskar tillgången på möblerade rum för uthyrning. I många fall har man icke ansett sig kunna hyra ut möblerade rum av den anledningen att man befarat svårigheter att få disponera rummen för egen räkning, när familjen fått ökat behov av utrymme.»

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 lagen skall gälla till och med den 31 december 1960 samt

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, *eller i fråga om lägenhet i hyresvärden tillhörigt en- eller tvåfamiljshus;*

under *punkt B.* att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av bostadsrättskontrollagen erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 31 december 1960;

under *punkt C.* att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av besittningsskyddslagen erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 31 december 1960.

2) av herr *Nyberg*, som ansett

dels att utskottets utlåtande i den del, avseende förlängning av hyresregleringen, som på s. 18 börjar med orden »Hur skyndsamt det nu inledda avvecklingsarbetet» och upptill på s. 19 slutar med orden »respektive den 30 september 1960» bort ha följande lydelse:

»Utskottet anser av principiella skäl riktigast att en krislagstiftning av hyresregleringens karaktär icke förlänges för längre tid än ett år för varje gång. Denna princip har — fränselt år 1957 — hittills följts vid prövning av frågan om förlängning av hyresregleringslagstiftningens giltighetstid. Utskottet anser därför och då av praktiska skäl generell hyreshöjning i fortsättningen bör bestämmas för kalenderår att lagstiftningen nu icke bör ges giltighet för längre tid än till utgången av år 1960.»

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

under *punkt A.* att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 31 december 1960;

under *punkt B.* att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av bostadsrättskontrollagen erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 31 december 1960;

under *punkt C.* att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av besittningsskyddslagen erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 31 december 1960.

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

dels att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse:

»Genom riksdagens beslut år 1956 och 1957 har skapats de lagliga förutsättningarna för en metodisk avveckling av hyresregleringen. Fullföljes denna avveckling får man räkna med att detta aktualiserar ytterligare ändringar i gällande lagstiftning. Med hänsyn härtill är det önskvärt att riksdagen får tillfälle att kontinuerligt följa avvecklingsarbetet och taga ställning till de ändringar i lagstiftningen, som kan visa sig erforderliga. Utskottet kan därför icke biträda propositionens förslag om en förlängning av giltighetstiden av hyresregleringslagstiftningen till och med den 31 december 1961 utan föreslås att de tre häri ingående lagarna förlänges endast fram till och med den 31 december 1960.

I motionerna I: 403 och II: 492 samt I: 404 och II: 489 föreslås att regleringen häves beträffande en- och tvåfamiljshus samt möblerade enkelrum. Enligt utskottet synes här föreligga en kategori bostäder beträffande vilken olägenheterna av en avveckling får anses minst framträdande. Som närmare utvecklats i berörda motioner samt i liknande motioner till 1956 och 1957 års riksdagar leder i stället regleringen beträffande denna kategori till ett minskat utbud av bostäder. Många tvekar nämligen att hyra ut möblerade rum när de icke vet, om de kan bli av med en olämplig hyresgäst eller eljest får taga rummet i anspråk för egen räkning, t. ex. när familjen växer och får ökat behov av bostadsutrymme. I fråga om en- och tvåfamiljshus gäller i stort sett samma förhållande. Därtill kommer att det ofta råder ett personligt förhållande mellan hyresvärd och hyresgäst i framför allt tvåfamiljshusen, vilket gör, att hyresregleringsbestämmelser här får anses olämpliga. Utskottet tillstyrker sålunda motionärernas yrkanden.

I motionerna I: 404 och II: 489 har vidare yrkats att hyresregleringen slopas beträffande hus för vilka statliga lån beviljats enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus och som alltjämt står under de lånebeviljande myndigheternas kontroll, beträffande samtliga nyttillkommande s. k. fria hus, beträffande lägenheter som upplåtits för an-

nat ändamål än bostad, och beträffande bostadsrättslägenhet. Enligt utskottet är avgörande för bedömningen av huruvida regleringen bör slopas beträffande de statsbelånade husen icke den tidpunkt, då statslånen beviljades, utan det förhållandet, att fastigheterna fortfarande står under de lånebeviljande myndigheternas kontroll. De fastigheter, för vilka lån beviljats enligt ovannämnda kungörelse av den 29 juni 1946, bör därför undantagas från hyresregleringen i den mån fastigheterna fortfarande hyreskontrolleras av de lånebeviljande organen. Utskottet anser vidare att det skall ankomma på fastighetsägare i stället för hyresnämnd att fördela på olika lägenheter det av bostadsstyrelsen fastställda totala hyresbeloppet.

Det i motionerna framförda förslaget att hyresregleringen skall slopas beträffande lägenheter, som upplåtits för annat ändamål än bostad, biträdes av utskottet. Utskottet förutsätter emellertid att fastighetsägareförbundet — som i samband med denna frågas behandling vid 1957 års riksdag förklarade sig beredd att genom rekommendationer till landets fastighetsägare och genom tillsättande av särskilda lokala medlingsnämnder verka för återhållsamhet beträffande hyreshöjningar och uppsägningar — medverkar till att minska de nackdelar ett slopande av regleringen för dessa kategorier på kort sikt kan komma att medföra.

I motionerna I: 403 och II: 492 har bl. a. framhållits att regleringens upphävande beträffande affärslokalerna skulle medföra svårigheter för innehavarna och att riksdagen därför borde uttala att det är angeläget att myndigheterna vid sanering av stadskärnor tillgodose ifrågavarande yrkesutövaras lokalbehov på tillfredsställande sätt. I anledning härav vill utskottet erinra om följande.

Vid prövning — — — (lika med utskottet s. 19) — — — tillräcklig omfattning.

I motionerna I: 404 och II: 489 har slutligen yrkats att riksdagen skall hemställa att Kungl. Maj:t till innevarande års höstriksdag framlägger en plan för total regional avveckling av hyresregleringen. Som framgår av propositionen har hyresrådet numera verkställt en undersökning av möjligheterna att häva regleringen helt eller delvis i de hyresreglerade orter, som har mindre än 20 000 invånare. Denna utredning har givit vid handen att i sammanlagt 166 av 440 orter förutsättningar ansetts föreligga för en mer eller mindre omfattande avveckling av regleringen. Enligt utskottets mening synes sålunda redan nu föreligga visst grundmaterial, som snabbt bör kunna av hyresrådet bearbetas, varigenom Kungl. Maj:t får möjlighet att upprätta en plan för en total avveckling av hyresregleringen. Det är angeläget att riksdagen snarast möjligt får tillfälle att ta ställning till en dylik plan. På sätt i motionerna föreslagits bör därför Kungl. Maj:t i proposition till höstriksdagen innevarande år förelägga riksdagen förslag härom.

Utskottet övergår — — — (lika med utskottet s. 20—22) — — — oktober 1959.»

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 lagen skall gälla till och med den 31 december 1960;

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, *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 31 december 1960;

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 1959, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 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.

under *punkt C* att ingressen till lagen angående fortsatt giltighet av besittningsskyddslagen erhåller sådan lydelse att lagen skall gälla till och med den 31 december 1960;

under *punkt E 3* att riksdagen i anledning av motionerna I: 404 och II: 489 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t inför 1959 års höstriksdag måtte framlägga förslag till plan för en total avveckling av hyresregleringslagstiftningen.
