

Nr 18

Utlåtande i anledning av motion om rätt för hyresgäst att anföra besvär över beslut berörande hyressättningen i vissa fall.

Tredje lagutskottet har behandlat en i riksdagen väckt till lagutskott hänvisad motion, nr 268 i andra kammaren, av herrar *Svenning m. fl.*

I motionen yrkas, att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t hemställa om sådan ändring i gällande regler, »att hyresgäst blir behörig föra talan i samband med avgöranden om statlig belåning, hyresmaximering och hyresfördelning» för fastigheter som icke omfattas av hyresregleringens huvudstadganden.

Över motionen har i den ordning 46 § riksdagsordningen föreskriver inhämtats yttranden från bostadsstyrelsen och statens hyresråd varjämte på begäran av utskottet yttranden avgivits av Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Inledning

Genom lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. (*hyresregleringslagen*) stadgades bl. a. begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter. Lagen ägde före år 1957 tillämpning i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal vid 1942 års ingång uppgick till minst 2 000 samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i inemot 300 andra orter.

I ett den 27 september 1955 dagtecknat slutbetänkande (SOU 1955: 35) framlade hyresregleringskommittén förslag om en successiv avveckling av hyresregleringen, som då gällde till och med den 30 september 1956. Förslaget förutsatte att hyresregleringslagen i princip skulle erhålla förlängd giltighet men att lagen samtidigt skulle bringas att upphöra för vissa slag av lägenheter och att dessutom möjlighet skulle öppnas att sätta lagen ur kraft för vissa orter. Kommittén föreslog alltså både en *kategorimässig* och en *regional* avveckling av hyresregleringen.

Genom proposition (nr 168/1956) föreslogs bl. a. en lagstiftning av i huvudsak den innebörd hyresregleringskommittén sålunda föreslagit.

Sedan tredje lagutskottet i princip tillstyrkt propositionen i nu avhand-
1 — *Bihang till riksdagens protokoll 1960. 9 saml. 3 avd. Nr 18*

lade del (utlåtande nr 28/1956) och riksdagen antagit förslaget trädde den nya lagstiftningen i kraft den 1 januari 1957.

För innehållet i denna lagstiftning redogöres under följande rubrik.

Gällande bestämmelser

Den *regionala* avvecklingen av hyresregleringen åstadkommes genom att Kungl. Maj:t för viss ort, där lagen eljest skulle vara tillämplig, förordnar, att lagen icke vidare skall äga tillämpning.

Huvudstadgandet om den *kategorimässiga* avvecklingen finnes i 26 § hyresregleringslagen. Enligt detta lagrum skall stadgandena i 2—6 §§ samma lag 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.

Bakom avvecklingen av hyresregleringen för lägenheter i vissa statsbelånade hus ligger det förhållandet att hyrorna i dessa hus med tidigare lagstiftning var föremål för en i viss mån dubbel kontroll. I samband med att lån beviljas har nämligen det lånebeviljande organet (bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd) att för varje hus bestämma det högsta hyresbelopp som sammanlagt får uttagas för lägenheterna i huset. I förekommande fall uppdelas summan på ett belopp för bostäderna och ett för övriga lokaler i huset. Uttages högre hyra än som medgivits kan lånet uppsägas till betalning. Vid sidan av den prövning som alltså sker hos det lånebeviljande organet hade före år 1957 hyresnämnd att fastställa grundhyra för varje enskild lägenhet i huset. I praktiken fördelade hyresnämnden därvid den av lånemyndigheten fastställda totala hyressumman på de särskilda lägenheterna.

De nyss refererade bestämmelserna återfinnes i *tertiärlånekungörelsen* (1957: 360), som i övrigt innehåller bl. a. följande, som här är av intresse. I 4 § första stycket och 5 § första stycket stadgas att lån må beviljas allenast under förutsättning att sökanden avger en förbindelse att, därest lägenheterna i byggnad, som ansökningen avser, underkastas hyreskontroll i den mening som avses i kungörelsen, ställa sig därav föranledda föreskrifter till efterrättelse. Enligt 6 § skall lägenheter i byggnad, som tillkommit, ombyggt eller förvärvat med stöd av lån enligt kungörelsen, under lånetiden vara underkastade hyreskontroll, såvida icke byggnaden äges av vissa angivna slag av företag. Vidare ges föreskrifter om de grunder efter vilka maximihyran skall fastställas. 16 § innehåller bl. a. en bestämmelse om att lån kan uppsägas därest villkoren för detsamma åsidosättes.

Bestämmelser av motsvarande innehåll fanns även i 1948 års *tertiärlånekungörelse*. Hyreskontroll enligt denna kungörelse har alltså fungerat en lång följd av år vid sidan och i princip oberoende av den allmänna hyresregleringen. Detta system med dubbel hyreskontroll ansågs onödigt kom-

plicerat, och det uttalades att en hyreskontroll enbart genom det lånebeviljande organet borde vara tillräcklig.

Hyresregleringskommittén uttalade härom (prop. s. 17).

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

Även om lånemyndigheterna icke skulle ha möjligheter att ingripa beträffande fördelningen av lägenhetshyrorna, synes det ej vara anledning befara, att fastighetsägarna skulle missbruka sina möjligheter att bestämma över fördelningen i sådan utsträckning att man med hänsyn därtill behöver avstå från här ifrågavarande avvecklingsmöjlighet. Dock torde man böra förbehålla hyresnämnden möjlighet att vid prövning av uppsägning för hyresreglering förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som nämnden finner skälig.

Ett stort antal av de remissmyndigheter som yttrade sig över hyresregleringskommitténs förslag tillstyrkte förslaget i nu förevarande del endast under förutsättning, att de långivande myndigheterna eller annan myndighet finge befogenhet att kontrollera fastighetsägarens fördelning av totalhyran på de olika lägenheterna. Remissmyndigheterna grundade sitt ställningstagande på farhågor för att hyresvärdarna skulle missbruka befogenheten att själva fördela maximihyran på de olika lägenheterna. *Statens hyresråd* framhöll, att hyresvärderna t. ex. kunde ordna det så att han bodde hyresfritt själv och därjämte gynnade vissa hyresgäster på de andras bekostnad.

Flertalet av remissmyndigheterna föreslog, att det skulle ankomma på bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd att uppdelade hyresbeloppet på de olika lägenheterna. I några yttranden föreslogs dock, att hyresgäst, som var missnöjd med hyresvärdens fördelning av hyran, skulle få vända sig till hyresnämnd för att få hyrans skälighet prövad.

Bostadsstyrelsen uttalade bl. a. följande.

Motivet för kommitténs förslag är att ifrågavarande hus oberoende av hyresregleringen är föremål för hyreskontroll i samband med den statliga belåningen. Hittills har det dock i realiteten icke varit fråga om någon dubbel hyreskontroll, enär hyresregleringsmyndigheternas och de långivande organens verksamhet har varit samordnad. Avvecklingen av hyreskontrollen enligt hyresregleringslagen skulle i stort sett endast innebära att arbetsuppgifter överflyttades från hyresnämnderna och hyresrådet till förmedlingsorganen, länsbostadsnämnderna och bostadsstyrelsen. Totalt sett torde någon nämnevård administrativ förenkling ej erhållas. För de bostadspolitiska organen skulle en sådan överflyttning innebära att arbetsuppgifterna vidgades, vilket skulle medföra ökat personalbehov. Härtill kommer emellertid, att de nya uppgifterna i viss mån skulle bli helt väsensskilda i förhållande till dem som nu åvilar bostadsmyndigheterna.

1* — *Bihang till riksdagens protokoll 1960. 9 saml. 3 avd. Nr 18*

Styrelsen ansåg, att den enskilde hyresgästen borde kunna dra en hyresfördelning under offentlig myndighets prövning men att de långivande organen icke i en bristsituation var lämpade att handha denna prövning. Där-om anförde styrelsen.

Sakfrågan i sådana klagomål skiljer sig icke avsevärt från sakfrågan i tvister enligt hyresregleringslagen, och handläggningen av dem bör icke överflyttas från hyresnämnderna till de långivande organen, vilka icke har någon för deras handläggning lämplig organisation. Enligt kommitténs förslag skall hyresnämnderna beträffande de statligt belånade husen handlägga frågor i samband med uppsägningsskyddet även sedan hyreskontrollen enligt hyresregleringslagen är avskaffad beträffande dessa hus. Styrelsen föreslår att deras befogenheter utvidgas till att upptaga klagomål av hyresgäst om maximihyrans fördelning på husets lägenheter och om ersättning för uppvärmning av lägenheterna och deras förseende med varmvatten.

Departementschefen (dåvarande statsrådet Zetterberg) fann det vara en förutsättning för slopandet av hyresnämndernas befattning med hyres-sättningen i de statsbelånade husen, att de långivande organen bestämde ej blott den totala hyressumman utan även hyran för varje lägenhet. Han ansåg dock att detta borde kunna ske på ett enkelt sätt, som icke medförde någon större belastning för det beslutande organet, och uttalade vidare följande.

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 erin-ringar. Förmedlingsorganet bör därefter översända förslaget med eget ytt-rande 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 be-kostnad. Den nu förordade ordningen för hyrans uppdelning på lägenheterna torde kunna genomföras i administrativ väg.

Tredje lagutskottet uttalade.

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

I vissa *motioner* (I: 458 och II: 596) yrkades att fördelningen av det totala hyresbeloppet skulle anförtros fastighetsägaren.

Utskottet yttrade härom.

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.

Uttalande av justitieombudsmannen

I anledning av klagomål över bostadsstyrelsens beslut att i visst fall icke till prövning upptaga av hyresgäst anförda besvär över länsbostadsnämnds beslut i ärende angående fastställande av hyra, har justitieombudsmannen gjort vissa uttalanden, vilka återgivits i ämbetsberättelsen för år 1960. Justitieombudsmannen, som fann klagomålen icke föranleda någon åtgärd, uttalade i ärendet (s. 269) följande.

Rätten att anförda besvär över förvaltningsmyndighets beslut avser en fråga, som i allmänhet icke ansetts böra eller kunna bli föremål för närmare reglering i författningstexten. Det har sålunda överlämnats åt rättstillämpningen att besvara dylika spörsmål. Inom de flesta områden av förvaltningen har också genom Kungl. Maj:ts avgöranden en tämligen fast praxis härutinnan utbildats. Den allmänna grundsatsen synes härvid vara, att besvärsrätt allenast tillkommer den, vars rättsliga ställning eller eljest erkända intresse på ett för honom ofördelaktigt sätt rönt inverkan av beslutet.

Den i förevarande ärende uppkomna frågan, huruvida — förutom hyresvärd — jämväl hyresgäst äger anförda besvär över länsbostadsnämnds beslut angående fördelning av totalhyra i tertiärbelånade fastigheter kan icke besvaras med ledning av författningstexten. Icke heller synes någon på Kungl. Maj:ts avgörande grundad praxis föreligga. För sin del har bostadsstyrelsen stannat för den mening, att besvärsrätt icke kan tillerkännas hyresgäst.

Väl kunna vissa skäl anföras till förmån för den uppfattningen att ett beslut om fördelningen av totalhyran berör hyresgästernas intressen på sådant sätt, att besvärsrätt bör tillkomma dem. Å andra sidan är det här fråga om en från statliga myndigheters sida utövad kontroll över att beviljade lån icke disponeras på sätt som är oförenligt med det ändamål, som långivningen är avsedd att främja, nämligen produktionen av billiga bostäder. Denna kontroll, som i författningarna utformats som ett lånevillkor och som således till sin natur är ett led i avtalet mellan långgivaren och låntagaren, är — även om den givetvis kommer de boende till godo — icke utformad i syfte att närmare reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. För ett behörigt utövande av denna kontroll är det — såsom bostadsstyrelsen även framhållit — självfallet av värde att hyresgästerna medverka såväl därigenom att de underrätta den lånegivande myndigheten om hyresöverskridanden som därigenom att de anför sina synpunkter på frågan om hyresfördelningen och sålunda underlätta myndighetens bedöm-

ning härav. Med ett sådant betraktelsesätt är det följdriktigt att icke tillerkänna hyresgäst besvärsmått med avseende å beslut, som berör ett offentligrättsligt reglerat avtalsförhållande mellan långgivare och låntagare.

Vilken uppfattning man än må hysa beträffande frågan om hyresgästs besvärsmått i förevarande hänseende, är det uppenbart att bostadsstyrelsens bedömning icke innefattar tjänstefel. Besvarandet av berörda fråga bör, liksom motsvarande spörsmål på andra områden av förvaltningen, ankomma på rättstillämpningen. Det må även anmärkas, att frågan huruvida det är möjligt att genomföra en närmare författningsmässig reglering av den administrativa besvärsmåtten ingår i det utredningsuppdrag, som anförtrots besvärssakkunniga.

Motionerna

Motionärerna erinrar om att hyresgäst — i motsats till fastighetsägaren — icke äger rätt att anföra besvär vare sig över beslut om belåning, om bestämmande av »maximihyra» eller om fördelningen av denna. Vidare anföres.

I vissa fall har det varit alldeles uppenbart, att frånvaron av formell rätt för hyresgäst att anföra besvär lett till att diskutabla tomtkostnader accepterats. Genom att lånebeviljande organ icke haft möjlighet att beakta av hyresgästerna framförda anmärkningar mot uppgivna produktionskostnader har högre belåning och därmed högre hyror erhållits än vad som eljest bort bli fallet.

Rent allmänt måste också framhållas att det ur rättssäkerhetssynpunkt ter sig stötande, att för både den enskilde och samhället betydelsefulla ekonomiska frågor avgöres på rent administrativ väg utan möjlighet för annan än ena parten i hyresförhållandet att öva inflytande på de bedömningar, som ligger till grund för lånebeslut och hyressättning.

Remissyttrandena

Statens hyresråd har — under åberopande av att rådet saknar erfarenhet av verkningarna av att hyreskontrollen omlagts — inskränkt sig till att såsom sin mening uttala, att därest det visat sig att hyresgästernas intressen icke vinner tillbörligt beaktande, utredning bör verkställas om hur en ändring i förhållandena skulle kunna genomföras.

Bostadsstyrelsen har avstyrkt motionen. Efter en redogörelse för justitieombudsmannens här ovan redovisade uttalanden anför styrelsen följande.

Till vad justitieombudsmannen har anfört kan läggas ytterligare två synpunkter. Den ena är av administrativ art. Hyresnämnderna har en sådan sammansättning, att de är lämpliga för handläggning av tvister mellan hyresgäst och hyresvärd, men det har inte de lånebeviljande organen. Varken länsbostadsnämnderna eller styrelsen har heller erfarenhet om den typ av handläggning av ett ärende som erfordras, när två parter motstridiga intressen skall beaktas.

Den andra synpunkten är, att den formella rätten att föra talan eller anföra besvär inte skulle få någon motsvarighet i en hyresgästernas tillkommande enskild rätt gentemot hyresvärderna att få hyran nedsatt. Någon motsvarighet till den rätt de skulle ha haft enligt hyresregleringslagen, om

den hade varit tillämplig, torde inte kunna beredas dem inom ramen för en låneförfattning.

När det alltså gäller fördelningen av en i lånebeslutet maximerad totalhyra, är det ändamålsenligt att hyresgästernas mening om låntagarens förslag inhämtas såsom nu sker, ty därigenom vinner bedömningen av förslaget i säkerhet. Den omständigheten att deras mening inhämtas betyder icke att de har »talerätt» i ordets strängt juridiska mening. Skulle de tilldelas en sådan rätt, främst då rätten att i högre instans söka ändring i länsbostadsnämndens beslut, måste syftet därmed tänkas vara, att de skulle — i eget välförstått intresse, som emellertid, när de vill överklaga hyresfördelningen, måste antagas vara motsatt fastighetsägarens — tillvarata det allmänna intresset av säkerhet i avgörandena om hyresfördelning. Vid dessa avgöranden bör enligt chefens för justitiedepartementet uttalande i propositionen 1956: 168, s. 42, »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». Detta tyder på att en viss liberalisering av hyresfördelningen i de ifrågavarande husen var avsedd. — — —

Motionärernas yrkande går emellertid — — — betydligt längre och avser att bereda hyresgäst talerätt i de frågor, som avhandlas i själva lånebeslutet. Det har hänt att hyresgäster eller en organisation av hyresgäster har kommit med inlagor i enstaka låneärenden, men man kan knappast säga, att det tidigare på allvar har gjorts gällande, att hyresgäst borde ha rätt att föra talan i sådana frågor.

»I vissa fall har det», anför motionärerna till stöd för sitt förslag i denna del, »varit alldeles uppenbart, att frånvaron av formell rätt för hyresgäst att anföra besvär lett till att diskutabla tomtkostnader accepterats. Genom att lånebeviljande organ icke haft möjlighet att beakta av hyresgästerna framförda anmärkningar mot uppgivna produktionskostnader har högre belåning och därmed högre hyror erhållits än vad som eljest bort bli fallet.» Denna syn på saken kan icke vara riktig. Metoderna för beräkning av lånets storlek (med tillämpning av bestämmelserna om belåningstak) är alltför generella, och icke heller är de metoder som tillämpas för beräkningen av godtagbar produktionskostnad (tomtkostnad, byggnadskostnad) sådana, att det kan antagas, att hyresgästernas medverkan skulle vara av värde för det lånebeviljande organet. När hyresgäster i spridda fall har anfört sina synpunkter i låneärenden, har det varit givet, att man har tagit del av dem vid ärendebehandlingen, ehuru hyresgästerna icke har haft någon formell talerätt. Bostadsstyrelsens erfarenheter från sådana tillfällen ger icke heller något stöd åt tanken, att ärendebehandlingen skulle vinna i säkerhet eller i något annat avseende, om hyresgästernas mening inhämtades i lånefrågorna, innan det slutliga beslutet meddelades.

Det sagda utesluter icke att synpunkter av hyresgäster kan vara av värde för själva lånebehandlingen. Det bör framhållas, att en enskild hyresgäst eller en organisation av hyresgäster kan anföra synpunkter på frågan i samband med handläggningen av låneärendet hos kommunens förmedlingsorgan, och givetvis kan hyresgästerna alltfört komma med inlagor till det långivande organet. Däremot innebär vad som nu har sagts, att bostadsstyrelsen icke kan finna att det skulle vara ändamålsenligt att inhämta hyresgästernas mening i de frågor, till vilka ställning skall tagas i lånebeslutet.

De synpunkter som talar mot att ge hyresgäst formell talerätt i frågor

rörande hyresfördelning gäller även förslaget att ge dem talerätt i själva lånefrågorna, och de gör sig i en del fall gällande med större styrka. Om redan en till beslut om hyresfördelning begränsad rätt för hyresgästerna att överklaga skulle medföra en besvärande komplikation av förfarandet, skulle detta sålunda i ännu mycket högre grad gälla en talerätt, som omfattade alla de frågor som det lånebeviljande organet tar ställning till i själva lånebeslutet.

Hyresgästernas riksförbund understryker starkt betydelsen av att en utredning verkställs i syfte att bereda hyresgästerna möjlighet att tillvarata sina intressen. Förbundet erinrar även om att frågan om hyresgästs besvärsmätt i fall som avses i motionerna, varit föremål för prövning av såväl justitieombudsmannen som Kungl. Maj:t.

Förbundet anför.

På anmälan av en enskild hyresgäst över Bostadsstyrelsens beslut att icke uppta besvär till prövning i ärende rörande hyresfördelningen uttalade justitieombudsmannen att det väl kunde ifrågasättas om icke hyresgäst borde äga sådan rätt men att å andra sidan Bostadsstyrelsen haft skäl för sitt beslut att avvisa besvären.

Senare har Kungl. Maj:t på besvär av hyresgäst i ärende rörande maximihyror och produktionskostnader förklarar, att sådan besvärsmätt icke tillkommer hyresgäst.

Den ändring, som vidtogs i 26 § hyresregleringslagen, har icke avsett att helt undantaga de ifrågavarande lägenheterna från hyrespriskontroll. Syftet var allenast att åstadkomma en förenkling i det administrativa förfarandet för bestämmandet av maximihyror i nybyggda fastigheter genom att undanröja det dubbelarbete som i viss mån skedde hos de hyresreglerande och de långivande myndigheterna. Av förarbetena framgår, att man icke tänkt sig att detta skulle behöva leda till någon försämring i hyresgästernas rätt och möjligheter att öva inflytande på hyressättningen. Emellertid har den rent administrativa handläggningen av frågorna om produktionskostnader, hyresmaximering och hyresfördelning i praktiken visat sig leda till en avsevärd försämring av hyresgästernas rättsliga ställning.

Förbundet har sig bekant ett flertal fall, där det kan ifrågasättas om den administrativa handläggningen av dessa ärenden givit riktiga resultat och där lånebeviljande organs beslut framkallat en kraftig reaktion och en stark känsla av rättslöshet hos den part, som berörts av besluten men som icke haft möjligheter att inverka på dessa.

Det är visserligen riktigt, att hyresgäst icke formellt är part i dessa låneärenden. Det ankommer emellertid på de lånebeviljande organen att icke blott bevilja lån enligt därför fastställda regler utan att också fastställa grundhyror beräknade efter den faktiska produktionskostnaden, vilken kan icke oväsentligt överstiga det avkastningsvärde, som ligger till grund för de statliga lånen.

Rättssäkerheten fordrar därför, att hyresgäst beredes möjlighet att besvärsvägen påkalla prövning och bedömning av samtliga de faktorer, som ytterst bestämma vad som slutligen skall erläggas i hyra.

Sveriges fastighetsägareförbund avstyrker motionerna och uttalar därvid.

Ändringen av 26 § betingades — — — i första hand av en önskan att förenkla förfarandet och utgjorde ett led i avvecklingen av hyresregleringen.

Sett mot denna bakgrund skulle ett bifall till motionärernas yrkande innebära ett steg tillbaka i den påbörjade avvecklingen samt medföra ytterligare en komplicering av regleringarna.

Ändamålet med de lånebeviljande organens hyreskontroll är närmast att reglera förhållandet mellan långgivare och låntagare, d. v. s. att bevaka, att lånen icke disponeras på annat sätt än vad som är förenligt med det ändamål som långivningen är avsedd att stödja, nämligen en produktion av billiga bostäder. Denna kontroll har utformats som ett lånevillkor och som ett led i avtalet mellan långgivare och låntagare. Hyresgästerna har emellertid tillförsäkrats rätt att i viss utsträckning yttra sig över hyresfördelningen och underlättar således den långivande myndighetens bedömning härav. Enligt förbundets uppfattning måste detta vara tillfyllest. När det gäller hyresgästernas intressen i fråga om granskning av produktionskostnaderna och fastställande av maximihyror torde dessa kunna tillvaratagas fullt ut lika tillfredsställande av det långivande organet som av hyresreglerande myndigheter i övrigt.

I motionen anföres bl. a. att det i vissa fall varit alldeles uppenbart att frånvaron av formell rätt för hyresgästen att anföra besvär lett till att diskutabla tomtkostnader accepterats. I vilken utsträckning så varit fallet är förbundet obekant. Man torde dock kunna utgå ifrån, att de långivande organen med hänsyn till vad som eventuellt kan ha förevarit, framdeles kommer att skärpa sin uppmärksamhet på dessa frågor.

Utskottet

År 1956 fattade riksdagen beslut som innebar viss avveckling av den tidigare gällande hyresregleringen. Sålunda beslutade riksdagen, efter tillstyrkan av tredje lagutskottet, om den s. k. kategorimässiga avvecklingen. Därigenom undantogs hyrorna i vissa statsbelånade hus från kontroll genom hyresnämnderna, och den kontroll av hyressättningen i dessa hus, som tidigare verkställdes i hyresnämnd, förlades i stället till det lånebeviljande organet, d. v. s. länsbostadsnämnd eller bostadsstyrelsen. Enligt vid reformen gjorda uttalanden skall emellertid fastighetsägarens förslag angående fördelning av den av det lånebeviljande organet fastställda totalhyran ej frångås med mindre särskilda skäl föreligger. Reformen innebar sålunda att fastighetsägaren fick ökade möjligheter att inverka på hyrornas fördelning å de skilda lägenheterna inom fastigheten så länge han höll sig inom den totalhyra som bestämts av det lånebeviljande organet.

En följd av 1956 års reform var att hyresgästerna i nu ifrågavarande kategori av hus förlorade sin möjlighet att föra talan om hyrans storlek. Hyresgästerna har nämligen ej ställning av part i det rättsförhållande mellan fastighetsägaren (låntagaren) och staten (långgivaren), där hyreskontrollen utgör ett avtalsvillkor. Tidigare hade hyresgästerna kunnat föra talan både vid hyresnämnderna och i hyresrådet, och talerätten hade omfattat såväl totalhyran i fastigheten som hyrorna i de skilda lägenheterna. Rätten att föra talan beträffande totalhyran för fastigheten hade dock närmast varit av formell natur. Så länge en fastighetsägare nöjde sig med att uttaga den

av länemyndigheten fastställda totalhyran kunde han nämligen alltid räkna med att få denna hyra fastställd i hyresnämnd och hyresrådet. Nämnda följd av reformen uppmärksammades vid lagändringen, och vissa remissinstanser föreslog att hyresgäst i händelse av missnöje skulle få rätt att bringa hyressättningen under hyresnämnds prövning. Statsmakterna delade dock ej denna uppfattning. Härtill bidrog bl. a. en strävan att förenkla hyreskontrollen och befria hyresnämnderna från vissa arbetsuppgifter men även tilliten till att de långivande organen skulle på ett tillfredsställande sätt kunna sköta även den för dem nya uppgift som fördelningen av totalhyran på de skilda lägenheterna innebar. I syfte att tillförsäkra hyresgästerna visst inflytande föreskrevs, att hyresgästerna skulle beredas tillfälle yttra sig i fråga om hyressättningen. Vidare stadgades, att yttrande skulle avgivas av det kommunala förmedlingsorganet. Även i samband med den prövning som där sker har hyresgästerna möjlighet att framföra sina synpunkter.

Utskottet anser att det skulle innebära en tillbakagång att nu införa en ordning av det slag motionärerna åsyftar. Endast om den nu rådande ordningen kan anses behäftad med allvarliga brister bör det därför ifrågakomma att nu frångå densamma. I motionerna — liksom i ett av remissyttrandena — påstås visserligen att gällande regler lett till vissa missförhållanden, men det påvisas icke några fall där så skett. Motionärerna har också framhållit att rättssäkerhetssynpunkter talar för att hyresgäst tillerkännes besvär rätt i fall av nu förevarande slag. Enligt utskottets mening kan det icke göras gällande, att hänsyn till rättssäkerheten fordrar att hyresgäst tillerkännes besvär rätt angående ett förhållande, som utgör villkor i ett avtal mellan två andra parter. Utskottet anser dessutom att det sätt varpå hyreskontrollen utövas — genom förslag från fastighetsägaren, yttrande från hyresgästerna och det kommunala förmedlingsorganet samt prövning i länsbostadsnämnd eller bostadsstyrelsen — icke inger farhågor för att hyresgästens rätt blir åsidosatt. Därest sådana fall förekommit, som motionärerna antytt, torde desamma kunna betecknas som undantagsfall av det slag som ej kan undvikas hur än lagstiftningen utformas.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion II: 268 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 20 april 1960

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från f ö r s t a kammaren: herrar Osvald, Grym, Georg Carlsson, Kristiansson, Ebbe Ohlsson, Åke Larsson, Wirmark och Gunnar Pettersson;

från a n d r a kammaren: herrar Johansson i Torp, Bengtsson i Halmstad, Stiernstedt, Nyberg, Svenning, Grebäck, Bengtsson i Göteborg och fru Lindberg.

Reservation

av herrar *Ake Larsson*, *Wirmark* och *Svenning* samt fru *Lindberg*, vilka ansett att utskottets utlåtande bort ha följande lydelse.

År 1956 fattade riksdagen beslut som innebar viss avveckling av den tidigare gällande hyresregleringen. Sålunda beslutade riksdagen, efter tillstyrkan av tredje lagutskottet, om den s. k. kategorimässiga avvecklingen. Därigenom undantogs hyrorna i vissa statsbelånade hus från kontroll genom hyresnämnderna, och den kontroll av hyressättningen i dessa hus, som tidigare verkstälts i hyresnämnd, förlades i stället till det lånebeviljande organet, d. v. s. länsbostadsnämnd eller bostadsstyrelsen. Enligt vid reformen gjorda uttalanden skall fastighetsägarens förslag angående fördelning av den av det lånebeviljande organet fastställda totalhyran ej frångås med mindre särskilda skäl föreligger.

En följd av 1956 års reform var att hyresgästerna i nu ifrågavarande kategori av hus förlorade sin möjlighet att föra talan om hyrans storlek. Tidigare hade sådan talan kunnat föras både vid hyresnämnderna och i hyresrådet, och talerätten hade omfattat såväl totalhyran i fastigheten som hyrorna i de skilda lägenheterna. Denna följd av reformen uppmärksammades vid lagändringen, och vissa remissinstanser, däribland bostadsstyrelsen, föreslog att hyresgäst i händelse av missnöje skulle få rätt att bringa hyressättningen under hyresnämnds prövning. Statsmakterna delade dock ej denna uppfattning. För att emellertid i någon mån ge hyresgästerna möjlighet att påverka fördelningen av totalhyran föreskrevs att de skulle beredas tillfälle att yttra sig över fastighetsägarens förslag till hyresfördelning. I fråga om totalhyran däremot saknar hyresgästerna helt rätt att få göra sin mening gällande.

Bakom 1956 års reform låg bl. a. en strävan att förenkla hyreskontrollen. Det ansågs att en dubbelprövning förekom därigenom att både det långgivande organet och hyresnämnderna hade att pröva totalhyran. Någon önskan att frångå hyresgästerna dem då tillkommande talerätt förelåg icke. Att talerätten gick förlorad var endast en följd av att hyreskontrollen för nu ifrågavarande kategori av hus förlades till det lånebeviljande organet. Hyresgästerna har nämligen ansetts icke vara parter i det avtalsförhållande vari hyreskontrollen ingår som ett villkor. Detta är enligt vår mening ett formalistiskt betraktelsesätt. Hyreskontrollen har dock i första hand tillkommit icke i statens (långgivarens) intresse utan i hyresgästernas intresse. Det måste därför te sig naturligt att även tillerkänna dem talerätt i fråga om hyressättningen.

Den nu rådande ordningen beträffande hyresfördelningen i hus av förevarande slag fyller enligt vår mening icke rimliga anspråk på rättssäkerhet. Om exempelvis länsbostadsnämnden följer fastighetsägarens förslag har hyresgästen ingen besvär rätt men om nämnden följer hyresgästernas för-

slag kan fastighetsägaren anföra besvär. Ett sådant förhållande är icke tillfredsställande.

Även om det sällan förekommit att hyresgäster besvärat sig över hyresnämnds beslut angående totalhyran kan det dock enligt vår mening icke göras gällande att denna besvärsmätt skulle sakna betydelse. Enbart förefintligheten av en klagorätt kan mången gång vara tillräcklig för att förhindra uppkomsten av fall där klagorätten är avsedd att utgöra ett skydd.

På grund av vad sålunda anförts hemställer utskottet,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om de ändringar i gällande författningar varom yrkande framstälts i motionen II: 268.