

Nr 784

Av herr **Bohman m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition nr 128, med förslag till lag angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.*

(Lika lydande med motion nr 658 i Första kammaren)

I proposition nr 128 föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering och vad därmed sammanhänger skall förlängas två år eller till och med utgången av år 1963. I samband därmed redovisas de åtgärder som sedan 1956 vidtagits i syfte att avveckla hyresregleringen. Härvid konstaterar departementschefen, att erfarenheterna av både den kategorimässiga och den regionala avvecklingen varit goda. Några olägenheter av det slag som på vissa håll befarats har ej uppkommit på de orter som helt befriats från regleringen, och ej heller har några ogynnsamma verkningar uppstått för hyresgäster inom sådana fastigheter som omfattats av den kategorimässiga avvecklingen.

Tyvär har departementschefen av dessa generellt gynnsamma erfarenheter icke velat draga några bestämda slutsatser rörande den fortsatta planläggningen av avvecklingsarbetet. Ej heller har redovisats de påtagliga olägenheter som hyresregleringen skapar för både hyresgäster och fastighetsägare på fortfarande reglerade orter. Detta finner vi beklagligt, inte minst med hänsyn till att en förutsättningslös prövning i riksdagen av frågan om hyresregleringens fortbestånd därigenom försvåras.

Hyresregleringen infördes för snart 20 år sedan som en krislagstiftning i anledning av det läge som uppkommit på hyresmarknaden genom andra världskrigets utbrott. Lagstiftningen var liksom övriga, numera avskaffade krislagar avsedd att bli tillfällig och gavs en härav betingad summarisk utformning. För dess tillämpning uppbyggdes en krisadministration med lokala hyresnämnder och ett hyresråd. De brister i rättssäkerhetshänseende som kom att vidlåda organisationen har med tiden blivit alltmer påtagliga, och regleringen har blivit alltmer svåröverskådlig och invecklad. Belysande härför är bl. a. att det senaste cirkuläret från statens hyresråd angående de generella hyreshöjningarna för år 1961 upptager inte mindre än 50 tättryckta sidor. Handläggningen av hyresmål inför hyresnämnderna har blivit en tyngande och invecklad procedur. För beslut i hyresmål som i och för sig är självklara, rörande exempelvis fastställande av hyran i nybyggda fastigheter, kan åtgå upp till 4 år med ty åtföljande osäkerhet

och olägenheter för både hyresgäster och hyresvärdar. Parterna och de hyresreglerande myndigheterna tvingas i stor utsträckning anlita sakkunniga att verkställa besiktningar och göra omfattande utredningar för att lösa frågor som borde vara enkla för parterna att själva överenskomma om. Hyresgästernas och hyresvärdarnas möjligheter att själva påverka de villkor som enligt deras bedömanden bör gälla för hyresupplåtelse har så gott som fullständigt eliminerats. Systemet ger blott begränsat utrymme åt parternas egna värderingar av exempelvis bostädernas och lokalernas standard, läge, utrustning och skick etc.

Här angivna synpunkter har kommit till uttryck i framställningar från byggnadsstyrelsen och järnvägsstyrelsen om en avveckling av hyresregleringen beträffande av statliga myndigheter uthyrda lägenheter. Därvid har särskilt understrukits, att hyresärendena innebär en betungande arbetsbörda och betydande kostnader för verken.

Alltsedan 1956 har, som inledningsvis framhållits, förutsättningar förelagat för en avveckling av hyresregleringen såväl regionalt som kategorimässigt. Den takt i vilken avvecklingen bedrivits har emellertid enligt vår mening varit otillfredsställande. Såsom redovisas i propositionen har regleringen avvecklats helt endast i 75 kommuner, varjämte den i 39 kommuner bringats att upphöra beträffande lägenheter som uthyres för annat ändamål än bostad.

Det har uppdragits åt hyresrådet att med ledning av uppgifter från bl. a. kommunerna utarbeta och för regeringen framlägga förslag om olika avvecklingsåtgärder. Med hänsyn till hyresregleringens ursprungligen tidsbegränsade natur och dess extraordinära karaktär av ingrepp i den fria avtalsrätt på vilken vår rättsordning och vårt samhällsskick i övrigt bygger borde emellertid uppgiften att leda avvecklingen anförtros ett i förhållande till hyresmyndigheterna och kommunerna fristående organ. Det bör åvila statsmakterna att lägga upp en avvecklingsplan som syftar till att snabbare än den nuvarande avvecklingstakten medger befria hyresmarknaden från den börda regleringen utgör.

Uppenbarligen har hyresregleringen förhindrat eller försvårat en uppbyggnad och modernisering av det äldre lägenhetsbeståndet, så att detta kunnat anpassas till de krav som hyresgästerna ställer på en fullvärdig bostad. Det totala upphävandet av avtalsfriheten har här fått orimliga konsekvenser. Det är sålunda otillåtet för rättskapabla parter att med bindande verkan ingå avtal om exempelvis en hyreshöjning motsvarande viss standardförbättring i en lägenhet. Avtal om köp av egna bilar och båtar, televisionsapparater och rörande utlandsresor må fritt ingås oavsett vilka belopp det kan vara fråga om, men en hyresgäst är på grund av hyresregleringen icke rättskapabel att med sin hyresvärd sluta ett bindande avtal om exempelvis en höjning av hyran med 5 kronor per månad för in-

stallation av ett kylskåp i lägenheten. Inte ens det förhållandet att hyresgästen vid en i anledning härav upptagen tids- och kostnadskrävande förhandling inför hyresnämnd lämnar sitt medgivande till hyreshöjningen har någon självständig betydelse för utgången.

Det synes oss orimligt att parterna i ett bestående hyresförhållande icke skall kunna träffa ett bindande avtal om viss hyreshöjning på grund av standardförbättringar i lägenheten. Enligt vår mening bör Kungl. Maj:t därför upphäva 3—5 §§ hyresregleringslagen beträffande fall där fastighetsägaren låter verkställa en väsentlig upprustning av lägenheten, vilken enligt nuvarande regler skulle medföra höjning av grundhyran. Hyresnämndens medverkan borde här kunna begränsas till de tillfällen då parterna ej kan enas om hyrans storlek. Härigenom skulle hyresnämndernas arbetsbörda väsentligen lättas och moderniseringsverksamheten stimuleras.

En annan grupp där man redan nu utan några som helst olägenheter omedelbart bör kunna avveckla regleringen utgör nyproducerade lägenheter utan statsbelåning. Den nyproduktion som nu sker utan stöd av statliga lån är av ringa omfattning. Ett frisläppande av denna grupp kan dock komma att medföra en ökad produktion av lägenheter genom att denna sektor tillföres nytt riskvilligt kapital, till båtnad i sista hand för bostadskonsummenterna.

En tredje kategori där avveckling kan ske utgör de kommersiella lokalerna. Kontrollen av hyrorna för dessa torde alltifrån regleringens början ha motiverats av andra omständigheter än de av social karaktär som under krisårens bristsituation kunde andragas för en motsvarande kontroll över bostadslägenheterna. Någon brist föreligger icke beträffande kommersiella lokaler. I propositionen anför departementschefen endast, att de betänkligheter som tidigare anförts mot en omedelbar avveckling av hyresregleringen beträffande ifrågavarande lägenheter alltjämt skulle vara gällande. Betänkligheterna anges vara "befarade avsevärda hyreshöjningar mot vilka besittningsskyddsreglerna icke skulle ge något egentligt skydd och vilka särskilt skulle drabba sådana affärsidkare i de större städernas centrala delar, som icke ha långtidskontrakt". Motiveringen förefaller oklar. Enligt reglerna i lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (besittningsskyddslagen) är en hyresvärd förhindrad att uttaga en hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten. Vi har svårt att inse, att icke dessa regler skulle ge ett tillräckligt skydd för affärsidkare i städernas centrala delar.

Den nuvarande "priskontrollen" på affärslokaler i städernas centrala delar är för övrigt långt ifrån effektiv. Hinder möter visserligen för hyresvärden att uttaga den hyra som marknadsläget kan motivera. En hyresgäst däremot är helt oförhindrad att vid överlåtelse av lokalen tillgodogöra

sig ersättning motsvarande eller överstigande skillnaden mellan det verkliga marknadspriset och den utgående hyran, detta såsom ett slags goodwill-ersättning som dock i regel icke har något samband med affärsrörelsens egen goodwill. Att ersättningen kan komma att uppgå till avsevärda belopp är i och för sig förklarligt då hyresnivån för affärslokaler kan, beroende på fastighetens produktionsår, variera från 20 kr. upp till 400 kr. per m² eller till och med mer. Även en ganska hög "goodwill"-ersättning kan därför framstå såsom en motiverad investering för en affärslägenhet med en låg grundhyra.

Även från hyresgästernas sida kan starka skäl anföras för att de kommersiella lokalerna befrias från hyresregleringen. De stora goodwill-värden eller betalningar under bordet som regleringen skapat har lett till särskilda svårigheter för småföretagare och affärsidkare. Att anskaffa nya och mer ändamålsenliga lokaler fordrar nämligen numera stora kontantinsatser som med nuvarande brist på kapital ofta inte eller blott med svårighet kan uppbringas. Hyresregleringen har härigenom kommit att försvåra i stället för att underlätta för en viss kategori hyresgäster att lösa sina hyresfrågor. Särskilt för yngre blivande företagare kan dessa svårigheter få allvarliga konsekvenser. Regleringen är dessutom ägnad att låsa utvecklingen och att försvåra en anpassning av handel och näringsliv i övrigt efter ändrade förhållanden.

I propositionen har föreslagits, att hyresregleringslagen skall förlängas två år räknat från utgången av 1961. Eftersom hyreslagskommittén beräknas ha framlagt sitt betänkande rörande reglerna om definitivt besittningsskydd under 1961, bör lagens giltighetstid enligt vår mening icke utsträckas längre än till och med utgången av 1962. Härigenom får riksdagen möjlighet att redan nästa år taga ställning till de resultat en snabbare avveckling av regleringen kan ha medfört samt föreslå de ytterligare åtgärder som kan finnas nödvändiga för att helt upphäva denna kristidslagstiftning.

I propositionen föreslås vidare en förlängning av giltighetstiden till utgången av 1963 beträffande lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal samt lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad. I anslutning till vad vi ovan anført förordar vi att giltighetstiden även beträffande dessa lagar begränsas till utgången av år 1962.

Vad bostadsrättskontrollagen angår innehåller denna sådana bestämmelser att bostadsrättsinnehavare kan förhindras att försälja en honom tillhörande lägenhet för det värde denna har i en fri marknad. Särskilt i fall då en betydande penningvärdeförsämring ägt rum under tiden efter det bostadsrätten förvärvades kan innehavaren få vidkännas betydande förluster på grund av dessa bestämmelser. Enligt vår mening bör bostadsrättsinne-

havare äga samma möjligheter att fritt få avyttra sin bostadsrätt som en egnahemsinnehavare har beträffande sitt egnahem. Vi föreslår nedan här för erforderliga ändringar i denna lag.

Aberopande det anförda hemställer vi,
att riksdagen måtte

1) antaga förslaget till Lag angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag med den ändring att ingressen erhåller följande lydelse:

Härigenom förordnas, dels att 26 § 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 15 maj 1959 (nr 158) gäller till och med den 31 december 1961, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1962.

2) antaga följande

*Förslag
till
Lag*

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

Härigenom förordnas, dels att 11 och 16 §§ samt rubriken till 11 § lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att 5—10 §§ jämte rubriken till 5 § samma lag skola upphöra att gälla, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 15 maj 1959 (nr 159) gäller till och med den 31 december 1961, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1962.

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 en-

ligt 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 1961.

3) antaga förslaget till Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal med den ändring att ingressen erhåller följande lydelse:

Härigenom förordnas, att lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, vilken enligt lag den 15 maj 1959 (nr 160) gäller till och med den den 31 december 1961, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1962.

4) antaga förslaget till Lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad med den ändring att ingressen erhåller följande lydelse:

Härigenom förordnas, att lagen den 15 maj 1959 med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad, vilken gäller till och med den 31 december 1961, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1962.

5) i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte med tillämpning från och med den 1 januari 1962

a) upphäva 3—5 §§ hyresregleringslagen vad angår fall där hyresvärd vidtagit väsentlig standardförbättrande åtgärd i lägenhet, dock med rätt för hyresgäst att påkalla hyresnämnds medverkan därest enighet om hyran icke kan uppnås, samt

b) förordna om upphävande av hyresregleringslagen för dels lägenhet som är eller blir upplåten för annat ändamål än bostad, dels lägenhet i flerfamiljshus, vilket färdigställts tidigast den 1 januari 1962 och uppförts utan stöd av statliga lån.

Stockholm den 25 april 1961

Gösta Bohman

Tage Magnusson
i Borås

Manne Ståhl