

Nr 24

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition 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., dels o c k i ämnet väckta motioner

Genom en den 23 mars 1961 dagtecknad proposition, nr 128, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

1) 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

Härigenom förordnas, dels att 26 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ 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 1963.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

26 §.

Vad i ————— myndighets tillstånd.

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kom-

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kom-

¹ Senaste lydelse se SFS 1957:233.

(Gällande lydelse)

mun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltat hus, som Konungen bestämmer.

(Föreslagen lydelse)

mun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltat hus, som Konungen bestämmer, eller på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Denna lag träder i kraft, såvitt avser förordnandet om fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m., den 1 juli 1961 och i övrigt den 1 januari 1962.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1961 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 31 december 1961, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 juli 1961 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 1961 lämnat meddelande som i 8 a § femte stycket sägs om att hyresförhållande skall upphöra efter den 31 december 1961, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juli 1961.

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 15 maj 1959 (nr 159) gäller till och med den 31 december 1961, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1963.

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 enligt lag den 15 maj 1959 (nr 160) gäller till och med den 31 december 1961, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1963.

4) Lag

angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad

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 1963.

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

1. de likalydande motionerna nr 658 i första kammaren av herr *Yngve Nilsson m. fl.* och nr 784 i andra kammaren av herr *Bohman m. fl.*; samt
2. motionen nr 783 i andra kammaren av herr *Svenning m. fl.*

Motionsyrkandena

I motionerna I: 658 och II: 784 yrkas, att giltighetstiden för hyresregleringslagen m. fl. här förut angivna lagar måtte förlängas endast t. o. m. den 31 december 1962, att bostadsrättslägenheter måtte undantagas från regleringen samt att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa att Kungl. Maj:t måtte med tillämpning från och med den 1 januari 1962 dels 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, d e l s o c k förordna om upphävande av hyresregleringslagen för lägenhet som är eller blir upplåten för annat ändamål än bostad ävensom för lägenhet i flerfamiljshus, vilket färdigställts tidigast den 1 januari 1962 och uppförts utan stöd av statliga lån.

Till förstnämnda två yrkanden ansluter sig den i motionerna gjorda hemställan »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 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 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 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.»

I *motionen II: 783* hemställes, att riksdagen »måtte besluta att upplåtelse av statsverket tillhörig lägenhet icke må ske med s. k. avflyttningsklausul i annat fall än där fråga är om lägenhet upplåten under tjänstebostadstvång».

Angående det närmare innehållet i motionerna hänvisas till den nedan lämnade redogörelsen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering och vad därmed sammanhänger förlänges till och med utgången av år 1963. Vidare föreslås att hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll inte skall tillämpas på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Gällande bestämmelser

Beträffande propositionens innehåll i denna del kan i huvudsak hänvisas till s. 5—8 i propositionen. Följande under denna rubrik lämnade upplysning må emellertid här återgivas.

Kungl. Maj:t har uppdragit åt hyresrådet att efter utredning rörande hyresläget till Kungl. Maj:t avgiva de förslag till hyresregleringens avskaffande, vartill utredningen kan ge anledning. Efter förslag av hyresrådet har Kungl. Maj:t genom beslut den 28 maj 1959 förordnat, att hyresregleringslagstiftningen från och med den 1 november 1959 skall upphöra att gälla i 61 kommuner. Vidare har Kungl. Maj:t den 4 november 1960 förordnat, att lagstiftningen från och med den 1 februari 1961 skall upphöra att gälla helt inom ytterligare 14 kommuner och i viss del av en kommun, beträffande lägenheter som uthyres för annat ändamål än bostad inom 39 kommuner samt beträffande bostäder som uthyres i möblerat skick i ett mycket stort antal kommuner.

Angående riksdagens behandling av hyresregleringsfrågor under senare

år må hänvisas till tredje lagutskottets utlåtanden nr 4 och 20/1955, 21 och 28/1956, 20/1957 och 15/1959. Beträffande överlåtelse av bostadsrätt kan utskottet även hänvisa till utlåtandet nr 19 vid innevarande riksdag.

Förlängning av hyresregleringen

Innehållet i hyresrådets framställning om förlängning av hyresregleringslagstiftningen och däröver avgivna yttranden redovisas å s. 8—12 i propositionen till vilken utskottet här vill hänvisa.

Departementschefen. Av den föregående redogörelsen framgår, att sedan 1956 en successiv avveckling av hyresregleringen pågår. En kategorimässig avveckling har sålunda skett genom ändringar i 26 § hyresregleringslagen, innebärande att från lagens bestämmelser om hyreskontroll dels undantagits 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 undantagits upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Detta bemyndigande har Kungl. Maj:t begagnat sig av för att utfärda bestämmelser, enligt vilka från lagens reglering av hyran undantages 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. Med stöd av 1 § hyresregleringslagen i dess sedan den 1 januari 1957 gällande lydelse har dessutom en regional avveckling ägt rum. Efter en 1957 vidtagen ändring i nämnda stadgande 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 regleringen gäller. Denna möjlighet har såsom framgått av det föregående utnyttjats för en samordnad regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen.

Erfarenheterna av den beslutade kategorimässiga avvecklingen har såvitt hittills kunnat bedömas varit goda. Sålunda har den administrativa förenkling som eftersträvats med genomförandet av ändringarna i 26 § hyresregleringslagen kunnat vinnas utan olägenheter ur hyressättningssynpunkt. I fråga om resultatet av den kategorimässiga avveckling som skett med stöd av bestämmelsen i 1 § hyresregleringslagen, omfattande bl. a. lägenheter som uthyres för annat ändamål än bostad i omkring 40 kommuner, är det ännu för tidigt att yttra sig. Sveriges fastighetsägareförbund har emellertid förordnat en fullständig och omedelbar avveckling av hyresregleringen beträffande lägenheter som är upplåtna för annat ändamål än bostad. Denna

fråga har tidigare i olika sammanhang varit föremål för bedömande. Statsmakterna har därvid med hänsyn till 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 har långtidskontrakt, ställt sig avvisande till kravet på en omedelbar avveckling av hyresregleringen för de kommersiella lägenheterna. I stället har utvägen med en samordnad regional och kategorimässigt avveckling valts. De betänkligheter som anförts mot en omedelbar avveckling av hyresregleringen beträffande ifrågavarande lägenheter gör sig fortfarande i allt väsentligt gällande. Även i fortsättningen torde därför en successiv avveckling med prövning ort för ort vara att förordas. Därvid bör viss ledning kunna erhållas av de erfarenheter som framkommer på de orter där avveckling genomförts.

Även den regionala avveckling som skett har på ifrågavarande orter i stort sett kunnat genomföras utan att några olägenheter uppkommit. Att därav draga några bestämda slutsatser angående den takt, med vilken avvecklingen kan ske på andra orter, låter sig emellertid icke göra. Frågan om behovet av hyresreglering bör uteslutande bedömas med utgångspunkt från det på de olika orterna rådande bostadsmarknadsläget. I detta sammanhang får jag hänvisa till bostadsstyrelsens i det föregående refererade undersökning, varav framgår att, oaktat utvecklingen i stort går mot ett förbättrat läge, antalet bostadssökande alltså är betydande framför allt i de större städerna.

Den fortsatta avvecklingen bör alltså liksom hittills grundas på ingående utredning angående förhållandena på resp. orters hyresmarknad. Såsom tidigare har förutsatts bör hänsyn härvid tagas till vederbörande kommunala myndighets bedömning. Detta bör emellertid ej hindra, att hyresregleringen på en ort avvecklas mot de kommunala myndigheternas uttalade önskemål, där det är uppenbart att hyresmarknadsläget ej längre motiverar dess bibehållande. Riktpunkten bör vara att avvecklingen bedrivs så skyndsamt som är möjligt utan att olägenheter uppstår på hyresmarknaden.

Såsom beredningsorgan för ärenden rörande avvecklingen fungerar hyresrådet, som utöver tidigare framlagda förslag för närvarande förbereder en ytterligare framställning till Kungl. Maj:t om fortsatt avveckling av regleringen. Sveriges fastighetsägareförbund har förordat, att en särskild nämnd inrättas för detta ändamål. Detta förslag har tidigare avvisats av statsmakterna. Anledning synes ej föreligga att under nu pågående arbete ompröva detta ställningstagande.

Sveriges fastighetsägareförbund har föreslagit en utredning om möjligheten av att på viss eller vissa orter upphäva tillämpningen av 3—5 §§ hyresregleringslagen under hänvisning till att därigenom hyresprisbildningen i princip skulle bli fri men möjlighet föreligga att påkalla hyresnämnds medverkan, om enighet om hyran inte skulle uppnås. En dylik avveckling

synes till sina verkningar väsentligen icke skilja sig från en fullständig avveckling i annat avseende än att vid oenighet om hyrans storlek hyresnämnd i stället för domstol skulle bli behörigt organ. Det synes icke heller i övrigt föreligga skäl som talar för att en på sådant sätt begränsad avveckling skulle vara bättre än den nu tillämpade ordningen att regionalt avveckla hela regleringen. Jag kan därför icke biträda förslaget om utredning av denna fråga.

Av vad jag nu anfört följer, att jag biträder hyresrådets förslag om fortsatt förlängning av hyresregleringslagstiftningen. Såsom hyresrådet förordat torde giltighetstiden böra förlängas till och med den 31 december 1963. 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 och lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad få förlängd giltighet till och med utgången av år 1963.

Motionerna I: 658 och II: 784

Efter att inledningsvis ha uttalat att erfarenheterna av både den kategori-mässiga och den regionala avvecklingen varit goda och att några olägenheter av det slag som på vissa håll befarats ej uppkommit på de orter som helt befriats från regleringen och att ej heller några ogynnsamma verkningar uppstått för hyresgäster inom sådana fastigheter som omfattats av den kategori-mässiga avvecklingen, anför motionärerna.

Tyvärre 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 både för 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 allt mer påtagliga, och regleringen har blivit allt mer 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.

Motionärerna framhåller, att de av dem nu angivna synpunkterna kommit till uttryck i de av byggnadsstyrelsen och järnvägsstyrelsen avgivna framställningar som behandlas i här nedan närmast följande avsnitt. Vidare uttalar motionärerna, att den takt i vilken avvecklingen av hyresregleringen bedrivits enligt deras mening icke varit tillfredsställande.

Härefter anföres.

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.

I motionerna behandlas härefter frågan om hyreshöjning på grund av standardförbättringar i lägenheterna. I denna del anföres.

Uppenbarligen har hyresregleringen förhindrat eller försvårat en upprustning 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 egnahem, 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 installation 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 fastig-

hetsägaren 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.

Beträffande nyproducerade lägenheter i hus som uppförts utan stöd av statliga lån uttalas, att produktionen är av ringa omfattning och att ett frisläppande av denna grupp kan komma att medföra ökad produktion av lägenheter genom att denna sektor tillföres nytt riskvilligt kapital.

Till stöd för yrkandet om hyresregleringens avveckling beträffande kommersiella lokaler anföres i motionerna följande.

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 angives 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 goodwillvärden 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 upp-

bringas. 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.

Yrkandet om en endast ettårig förlängning av giltighetstiden för hyresregleringslagstiftningen vilar enligt motionerna därpå att hyreslagskommittén under år 1961 beräknas framlägga sitt betänkande angående en lagstiftning om besittningsskydd. Motionärerna anser att riksdagen genom en sådan begränsad förlängning får möjlighet att redan nästa år taga ställning till de resultat en snabbare avveckling kan ha medfört och möjlighet att föreslå de ytterligare åtgärder som kan finnas nödvändiga för att helt upphäva hyresregleringslagstiftningen.

Angående bostadsrättskontrollagen anföres.

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 bostadsrättsinnehavare äga samma möjligheter att fritt få avyttra sin bostadsrätt som en egnehemsinnehavare har beträffande sitt eget hem. Vi föreslår nedan härför erforderliga ändringar i denna lag.

Hyresregleringen beträffande lägenheter förvaltade av staten

Begränsning av tjänstebostadstvånget. Genom principbeslut 1956 (prop. 116, SU 118, rskr 271) har ändrade riktlinjer antagits i fråga om tillämpning av tjänstebostadstvång och i fråga om hyressättningen för tjänstebostäder. Enligt beslutet skall tjänstebostadstvång föreligga endast då upplåtande av bostad är av väsentlig betydelse för de med tjänsten förenade arbetsuppgifternas behöriga fullgörande eller eljest kräves för ett ändamålsenligt bedrivande av verksamheten vid tjänstestället. Detta innebär, att tjänstebostadstvånget starkt begränsas för statliga tjänstemän och att ett stort antal tjänstebostäder kommer att övergå till att bli vanliga uthyrningsbostäder. I fråga om hyressättningen för såväl de kvarvarande tjänstebostäderna som uthyrningsbostäderna skall till utgångspunkt tagas den hyra, som en likvärdig bostad på orten betingar i den fria hyresmarknaden. När bostadstvånget består förutsattes dock, att en hyresreducering skall kunna ske i vissa fall.

Det nya tjänstebostadssystemet avses skola träda i kraft den 1 januari 1962. Författningsbestämmelser, innefattande bl. a. övergångsregler beträffande hyressättningen för lägenheter, som i samband med ikraftträdandet övergår från att vara tjänstebostäder till att bli uthyrningsbostäder, är un-

der utarbetande inom civildepartementet. Statens personalbostadsdelegation har sedan den 1 juli 1958 Kungl. Maj:ts uppdrag att förbereda övergången till det nya tjänstebostadssystemet och därvid bl. a. för de bostadsförvaltande myndigheterna framlägga förslag till hyror. I fråga om tjänstebostäder gäller för närvarande den bestämmelsen, att då överenskommelse rörande hyrans storlek icke kan träffas mellan vederbörande myndighet och tjänstemannen, frågan skall hänskjutas till statens bostadsnämnd.

Framställningarna från byggnadsstyrelsen och järnvägsstyrelsen.

Byggnadsstyrelsen och järnvägsstyrelsen hemställer, att hyresregleringen måtte på visst sätt avvecklas i fråga om bostadslägenheter som förvaltas av statsverket. Angående de närmare skälen för ämbetsverkens framställningar hänvisas till s. 15—17 i propositionen.

Yttrandena. Byggnadsstyrelsens och järnvägsstyrelsens förslag avstyrkes av *statens hyresråd*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Hyresgästernas riksförbund*. Från statens hyresråds beslut, som innefattar ledamöterna Wiboms, Breitholtz', Järtelius' och Svenssons mening, är emellertid ledamöterna Levinson, Nyquist och Lekman skiljaktiga och tillstyrker förslagen. Vidare tillstyrkes förslagen eller lämnas i huvudsak utan erinran av *socialstyrelsen*, *bostadsstyrelsen*, *hyreslagskommittén*, *statens bostadsnämnd*, *statens personalbostadsdelegation*, *Statstjänarkartellen*, *Statstjänstemännens riksförbund* och *Sveriges akademikers centralorganisation*.

Tjänstemännens centralorganisation har icke framfört något bestämt yrkande.

En närmare redogörelse för de olika remissyttrandena återfinnes å s. 17—23 i propositionen.

Departementschefen. Enligt 26 § första stycket hyresregleringslagen skall lagen icke äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst. Till bostäder av detta slag räknas sådana statsverket tillhöriga lägenheter som är upplåtna under tjänstebostadstvång. Övriga statsverket tillhöriga lägenheter är, om de är belägna på hyresreglerad ort, i vanlig ordning underkastade hyresregleringslagens bestämmelser.

Såsom framgår av den tidigare redogörelsen har statsmakterna år 1956 fattat principbeslut om begränsning av hittills gällande tjänstebostadstvång. Det är avsett att beslutet skall bringas i tillämpning från och med den 1 januari 1962. Härigenom kommer flertalet av de nuvarande tjänstebostäderna att vid nämnda tidpunkt övergå till att bli vanliga uthyrningsbostäder. Antalet sådana bostäder kan med ledning av gjorda beräkningar antagas utgöra omkring 25 000. Av dessa är i runt tal 10 000 belägna inom hyresreglerade områden. Upphävandet av tjänstebostadstvånget kommer alltså, om gällande bestämmelser bibehålles, att medföra att omkring 10 000 lägenheter föres in under hyresregleringen.

Denna följd av tjänstebostadsvångets upphävande var förutsedd av statsmakterna, då 1956 års principbeslut fattades. Byggnadsstyrelsen och järnvägsstyrelsen har emellertid nu, under hänvisning till genomförandet av det nya tjänstebostadssystemet, föreslagit att hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll icke skall gälla beträffande bostadslägenheter som förvaltas av staten. Till stöd för förslaget anföres i huvudsak, att det för förvaltningsmyndigheterna skulle bli en betungande arbetsbörd att hos hyresnämnderna begära fastställelse av hyror för tjänstebostäder, som övergår till att bli uthyrningsbostäder, och att det synes rimligt att den frihet som tidigare givits kommuner och allmännyttiga bostadsföretag utsträcker till att omfatta jämväl statsverket. Vidare påpekas i byggnadsstyrelsens framställning, att det måste anses olämpligt att, sedan riksdagen numera beslutat att åtgärder skall vidtagas för avveckling av hyresregleringen, utvidga regleringen till en ny kategori lägenheter.

Byggnadsstyrelsens och järnvägsstyrelsens förslag har vunnit stöd hos flertalet remissorgan. Även jag är av den uppfattningen att man i dagens läge, då en avveckling av hyresregleringen påbörjats, i möjligaste mån bör undvika att föra in ytterligare lägenhetsgrupper under regleringen. Ett fullständigt friställande av dessa lägenheter torde dock icke kunna komma i fråga. Förslaget förutsätter icke heller annat än att hyresregleringslagens bestämmelser om möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal skall gälla för dessa lägenheter. Vad som avses är som nyss har nämnts att man skulle beträffande staten tillhöriga lägenheter avskaffa den särskilda hyreskontroll som är stadgad i hyresregleringslagen. Avgörande vid ställningstagandet till denna fråga är givetvis, huruvida utan sådan kontroll risk kan föreligga för uttagande av omotiverat höga hyror. Det är därför av betydelse att klargöra vilka garantier häremot som finns eller kan skapas.

Såsom förut framgått utarbetas för närvarande inom civildepartementet förslag till övergångsbestämmelser rörande uthyrning av sådana lägenheter som övergår från att ha varit tjänstebostäder till att bli uthyrningsbostäder. De bestämmelser som kommer att föreslås torde enligt vad jag inhämtat i stort sett innebära följande. Statstjänsteman, som träffar hyresavtal beträffande sådan lägenhet, tillförsäkras rätt att under en tvåårstid bo kvar i lägenheten, om han under denna tid står kvar i samma tjänst. Hyran får icke överstiga den hyra, som en likvärdig bostad betingar i orten. Under 1962 får den vidare icke med mer än 25 procent överstiga den för tjänstebostaden senast gällande hyran och under 1963 får hyran icke överstiga hyran under 1962 med mer än 25 procent.

Statens personalbostadsdelegation, som sedan den 1 juli 1958 har Kungl. Maj:ts uppdrag att förbereda övergången till det nya tjänstebostadssystemet och därvid bl. a. för de bostadsförvaltande myndigheterna framlägga förslag till hyror, har — — — gjort en ingående undersökning av hyrorna beträffande de av staten förvaltade bostadslägenheterna. I enlighet med den av statsmakterna fastslagna principen om hyressättning med hänsyn

till vad en likvärdig bostad betingar i hyra i den fria marknaden kan det enligt delegationen bli erforderligt att höja hyrorna för en stor del av de bostäder som för närvarande är tjänstebostäder men övergår till uthyrningsbostäder. Detta är en konsekvens av bostadstvängets upphävande som från början varit att räkna med, men verkningarna mildras genom de tilltänkta övergångsbestämmelserna.

I fråga om de hyror som kommer att gälla efter övergångstiden bör framhållas, att det förhållandet att hyresregleringslagens bestämmelser om tvångsförlängning av hyresavtal fortfarande skall gälla innebär, att hyresgäst, som icke vill godkänna en begärd hyreshöjning och därför blir uppsagd eller eljest vägras förlängning av hyresavtalet, kan påkalla hyresnämnds prövning i fråga om förlängning av avtalet och därvid få prövad skäligheten av de villkor som hyresvärden uppställer härför.

Det finns även ett mindre antal staten tillhöriga bostäder, som redan nu är uthyrningsbostäder. Beträffande denna grupp torde vid en avveckling som regel bestämmelsen i 2 § första stycket i 1956 års övergångslag komma att gälla. I det nämnda lagrummet stadgas dels att hyresavtal, som även omfattar tid efter det hyresregleringslagen upphört att gälla, skall, ändå att däri annorlunda stadgats, för nämnda tid anses upptaga den hyra som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde, dels att, om annat villkor är bestämt genom hyresnämnds beslut, avtalet i denna del skall anses ha det innehåll som framgår av beslutet. Det kan redan nu med ledning av statens personalbostadsdelegations uppgifter sägas, att den sålunda bestämda hyran så gott som genomgående kommer att bli gällande även i fortsättningen. Om i något undantagsfall hyresavtal uppsäges för reglering av hyran, har vidare hyresgästen enligt vad som anförts i det föregående möjlighet att få frågan prövad av hyresnämnd.

Av det nu sagda framgår, att såvitt för närvarande kan överblickas de fall då hyreshöjningar kan ifrågakomma så gott som uteslutande kommer att hänföra sig till tjänstebostäder, som övergår till uthyrningsbostäder, och avse en successiv justering av hyrorna till den nivå som gäller på den fria hyresmarknaden. Utöver det skydd för hyresgästen som föreligger enligt vad som anförts i det föregående bör beaktas, att då lägenhet uthyres till det förvaltande organets egen personal, vilket torde bli det vanligaste, myndigheten torde sakna anledning uttaga högre hyra än som motsvarar marknadshyran.

Av vad nu anförts framgår enligt min mening, att tillfredsställande garantier föreligger för en skäligen hyressättning utan att ifrågavarande bostäder behöver vara underkastade hyreskontroll. Vid bedömning av frågan bör vidare — ehuru förhållandena icke är fullt likartade — beaktas, att erfarenheterna av upphävandet av 2—6 §§ hyresregleringslagen beträffande lägenheter som förvaltas av kommun eller kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag varit gynnsamma. I likhet med de förslagsställande myn-

digheterna och fletralet remissorgan anser jag därför, att av staten förvaltade bostadslägenheter icke bör vara underkastade hyreskontroll enligt hyresregleringslagen.

De i ärendet gjorda framställningarna avser inte andra lägenheter än bostadslägenheter. Reservanterna i hyresrådet har tagit upp frågan om en avveckling av hyresregleringen beträffande lägenheter, som av staten uthyres för annat ändamål än bostad, men har förklarat sig icke vilja tillstyrka en dylik avveckling. Bostadsstyrelsen, som också diskuterat denna fråga, har likaså motsatt sig en fri hyressättning beträffande dylika lokaler. Även för egen del är jag av den uppfattningen, att ändrade regler härom icke nu bör införas. Dessa lokaler är ju redan underkastade hyresregleringen i de orter denna är gällande. Om samma lägenhet upptar såväl bostadsutrymme som annat utrymme, bör i likhet med vad som gäller enligt 2 § i lagen det avgörande vara, huruvida lägenheten till väsentlig del nyttjas som bostad.

För närvarande gäller att om överenskommelse icke kan träffas om ersättning för upplåtelse av tjänstebostad frågan skall hänskjutas till statens bostadsnämnd. Järnvägsstyrelsen har med instämmande av flera remissorgan föreslagit, att samma ordning under en övergångstid skall tillämpas i fråga om beslut angående hyressättning för statliga uthyrningsbostäder. Vissa skäl talar för detta förslag. Jag är dock ej beredd att nu taga ställning till frågan, som i stället torde få närmare övervägas i samband med genomförandet av tjänstebostadsreformen.

I vissa remissyttranden har ifrågasatts lämpligheten av s. k. avflyttningsklausuler i hyreskontrakten, innebärande att viss anställning utgör förutsättning för hyresförhållandets bestånd. Då riktlinjerna för det nya tjänstebostadssystemet fastställdes av statsmakterna, förutsattes emellertid att sådana klausuler skulle kunna införas i hyreskontrakten i likhet med vad som tillämpas inom det enskilda näringslivet. Det synes ej vara anledning att nu, på grund av den förordade avvecklingen av hyreskontrollen beträffande de ifrågavarande lägenheterna, ompröva detta ställningstagande. Framhållas må, att hyresgästen äger möjlighet att få avflyttningsklausul prövad i samband med fråga om tillämpning av 7 eller 8 § hyresregleringslagen. I praxis torde visserligen uppsägning som sker med åberopande av sådan klausul i regel icke anses obillig, men hyresgästen brukar medges viss tidsfrist för avflyttningen.

På grund av vad nu anförts förordar jag, att i 26 § andra stycket hyresregleringslagen intages en bestämmelse av innehåll, att stadgandena i 2—6 §§ i lagen inte skall tillämpas på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Den föreslagna ändringen torde böra träda i kraft samtidigt som det nya tjänstebostadssystemet träder i tillämpning, d. v. s. den 1 januari 1962.

Motionen II: 783

Motionärerna anför.

Bestämmelserna om skyldighet att avflytta, om anställningen upphörde, fick från början ses mot bakgrunden av att företagen i betydande utsträckning subventionerade hyrorna i de lägenheter, som uthyrdes till anställda. Sedan sådana subventioner numera mestadels avvecklats och full marknadshyra uttages, har det emellertid framstått som mot hyresgästen/arbetstagaren synnerligen obilligt att upprätthålla kontraktsbestämmelser av detta slag.

Det ges också en mångfald exempel på de olägenheter och det godtycke, som följer av förekomsten av sådana bestämmelser.

I motionen redovisas härefter ett uttalande av departementschefen i propositionen nr 138/1953 och statsutskottets uttalande i samma fråga, nämligen frågan om beviljande av tertiär- och tilläggs lån till flerfamiljshus i fall då lägenheterna är avsedda för personer anställda vid visst företag och hyreskontrakten försetts med avflyttningsklausul. Som allmän regel borde enligt departementschefens mening gälla, att statliga lån ej beviljades i sådana fall och denna mening delades av statsutskottet, vars utlåtande godkändes av riksdagen.

Motionärerna uttalar i anslutning härtill följande.

Statsmakterna har sålunda uttalat, att statlig belåning icke kan medgivnas byggnadsföretag, där lägenheterna är avsedda att uthyras mot kontrakt innehållande tjänstebostadsklausul.

Konsekvensen bjuder därför att, när tjänstebostadssystemet avvecklas inom de statliga verken och institutionerna och hyrorna sättes efter marknadsprincipen, förbehållet att anställd vid eventuellt frånträdande av anställningen måste lämna bostaden upphävas.

Lagradsgranskningen

Lagrådet har icke funnit anledning till erinran mot de genom propositionen framlagda lagförslagen.

Utskottet

Liksom vid tidigare tillfällen, då utskottet haft att behandla frågan om förlängning av hyresregleringen, utgår utskottet även nu från att målet bör vara att avskaffa regleringen. Enligt utskottets mening föreligger emellertid icke för närvarande sådana omständigheter att så kan ske. Såsom departementschefen funnit måste därför giltighetstiden för den lagstiftning varom här är fråga nu förlängas.

Även om hyresregleringen nu förlänges, bör givetvis strävandena mot en avveckling bedrivas med all kraft. Beträffande de riktlinjer som därvidlag

bör gälla delar utskottet helt den mening som uttalats av departementschefen.

Avgörandet av vilken tid förlängningen skall avse måste grundas på en bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden. En sådan bedömning är synnerligen vanskelig med hänsyn till de många osäkra faktorer som inverkar. Enligt utskottets mening finnes dock ej grundad anledning antaga att förhållandena skall undergå en sådan ändring under det närmaste året att förlängningen därför bör begränsas att avse allenast ett år. På grund härav och då varje förslag jämte beslut om förlängning är förenat med icke ringa administrativt besvär bör förlängningen även denna gång avse två år. Detta innebär, att utskottet avstyrker bifall till det i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkandet om en endast ettårig förlängning.

De i nyssnämnda motioner framställda yrkandena om avveckling av hyresregleringen såvitt avser kommersiella lokaler och om slopande av kontrollen över bostadsrättsöverlåtelser innebär inga nyheter. Utskottet har tidigare vid flera tillfällen haft anledning uttala sig över yrkanden av denna innebörd och därvid funnit sig icke kunna tillstyrka bifall till desamma (se bl. a. utl. nr 20/1957 och 15/1959). Några omständigheter som skulle kunna föranleda ett ändrat ståndpunktstagande synes icke ha inträffat. Även beträffande dessa yrkanden avstyrker utskottet alltså bifall.

I motionerna I: 658 och II: 784 framställes även ett yrkande om upphävande av 3—5 §§ hyresregleringslagen såvitt avser fall där hyresvärden vidtagit väsentlig standardförbättrande åtgärd i lägenheten. Motionärerna synes utgå från att det ligger i Kungl. Maj:ts hand att förordna om ett sådant upphävande. Denna uppfattning torde icke vara riktig. Även bortsett från denna formella synpunkt kan utskottet emellertid icke tillstyrka motionärernas förslag. Ett genomförande av förslaget skulle nämligen enligt utskottets mening medföra stora olägenheter men blott ringa fördelar. Trots möjligheten att påkalla hyresnämnds prövning skulle hyresgästen komma att intaga en mera utsatt ställning än för närvarande. Svårigheter skulle vidare uppkomma att verkställa gränsdragning mellan »väsentlig standardförbättrande åtgärd» och reparationer hänförliga till normalt underhåll. I många fall skulle ovisshet komma att råda om vilken grundhyra som är gällande, vilket skulle medföra tvister vid procentuella höjningar av grundhyran. Slutligen är att märka att den prövning som för närvarande sker inför hyresnämnden i ärenden av här ifrågakavande slag icke kan anses särskilt betungande vare sig för parterna eller för hyresnämnderna.

Av de i nyssnämnda motioner upptagna yrkandena kvarstår härefter att behandla det som avser undantagande från hyresregleringen av lägenheter i privatfinansierade flerfamiljshus. Såsom motionärerna framhållit är produktionen av sådana hus ganska begränsad. Även om ett bifall till motionerna i denna del skulle medföra ett tillskott av kapital för bostadsproduktionen kan det dock icke hållas för visst att produktionen därmed skulle

öka, bland annat därför att bostadsproduktionen är avhängig ej blott av medelstillgången utan även av flera andra faktorer, däribland läget på arbetsmarknaden. Med hänsyn härtill och till att slopandet av hyreskontrollen för nämnda kategori av hus — en åtgärd som för övrigt icke påkallats av fastighetsägarnas organisationer — skulle medföra konsekvenser av just den art som hyreskontrollen avser att motverka, kan utskottet ej tillstyrka motionsyrkandet i fråga. För övrigt kan beträffande detta yrkande göras samma formella anmärkning som mot det närmast förut behandlade yrkandet.

Det genom propositionen framlagda förslaget om att statlig myndighets upplåtelse av bostadslägenhet skall undantagas från hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll är enligt utskottets mening väl underbyggt. Utskottet har därför ingen erinran mot förslaget.

I motionen II: 783 upptages en fråga vars lösning torde vara helt oberoende av frågan huruvida nyssnämnda upplåtelser är underkastade hyreskontroll eller icke. Såsom redan framgått innebar 1956 års principbeslut i fråga om tjänstebostadstvång m. m. att s. k. avflyttningsklausuler godtogs. Departementschefen har ej funnit anledning frångå denna inställning. Enligt utskottets mening talar goda skäl för den mening statsmakterna sålunda intagit. Ett förbud mot dylika klausuler skulle säkerligen komma att medföra en allvarlig försämring med avseende å staten-arbetsgivarens möjligheter att disponera bostadslägenheter i av statsverket förvaltade fastigheter. En sådan försämring var icke förutsedd vid tjänstebostadsreformens genomförande i princip år 1956. Utskottet anser således att motionen ej bör föranleda någon riksdagens åtgärd.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att de i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkandena om skrivelse till Kungl. Maj:t med begäran om upphävande av 3—5 §§ hyresregleringslagen för vissa fall och om avveckling av hyresregleringen, såvitt avser flerfamiljshus, vilka uppförts utan stöd av statliga lån, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

B. att riksdagen, med avslag å det i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkandet om en endast ettårig förlängning av hyresregleringslagen, måtte bifalla det genom propositionen framlagda förslaget till lag om ändrad lydelse av 26 § samma lag, så ock om fortsatt giltighet av lagen;

C. att riksdagen, med avslag å följande i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkanden angående bostadsrättskontrollagen, nämligen

1) yrkandet om upphävande av lagens bestämmelser om kontroll över överlåtelser av bostadsrätt och

2) yrkandet om en endast ettårig förlängning av lagens giltighetstid

måtte bifalla det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av samma lag;

D. att riksdagen, med avslag å det i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkandet om en endast ettårig förlängning av lagen om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, måtte bifalla det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av samma lag;

E. att riksdagen med avslag å det i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkandet om en endast ettårig förlängning av lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad måtte bifalla det genom propositionen framlagda förslaget till lag angående fortsatt giltighet av samma lag;

F. att det i motionerna I: 658 och II: 784 framställda yrkandet angående skrivelse till Kungl. Maj:t med begäran om en avveckling av hyresregleringen beträffande lägenhet, som är eller blir upplåten för annat ändamål än bostad, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd;

G. att motionen II: 783 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 5 maj 1961

På tredje lagutskottets vägnar:

HUGO OSVALD

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Osvald, Göran Karlsson, Georg Carlsson, Kristiansson, Akesson, Ake Larsson, Schött* och Herbert Larsson*;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp, Nyberg, fru Torbrink, herrar Jansson i Benestad, Svenning, Carlsson i Stockholm, Bengtsson i Göteborg och Hammarberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

I. *beträffande punkterna B—F i utskottets hemställan*

1. av herr Schött och herr Bengtsson i Göteborg, vilka ansett

dels att utskottets utlåtande i motsvarande del — jämte den under punkten A. i hemställan behandlade frågan — från och med rubriken »Utskottet»

å s. 16 till och med orden »mot förslaget» å s. 18 rad 14 bort ha följande lydelse:

»Utskottet vill understryka departementschefens uttalande att riktpunkten för avvecklingen av hyresregleringen bör vara att den bedrivs så skyndsamt som är möjligt utan att olägenheter uppstår på hyresmarknaden. Denna målsättning överensstämmer även med vad riksdagen vid ett flertal tillfällen under senare år uttalat i dessa sammanhang.

Erfarenheterna av den hitintills genomförda avvecklingen måste bedömas såsom mycket goda. Hyrorerna i de fastigheter som omfattats av avvecklingen har sålunda icke stigit utöver vad som kan motiveras av den allmänna prishöjningen på varor och tjänster över huvud taget. Ej heller har, såvitt utskottet av tillgängligt material kunnat bedöma, någon skillnad mellan hyrorerna i å ena sidan fastigheter som numera ej omfattas av hyresregleringen och å andra sidan hyresreglerade fastigheter kunnat förmärkas. Starka skäl talar därför för att avvecklingen kan utan några olägenheter för hyresmarknaden bedrivas skyndsammare än vad som hittills skett.

I motionerna I: 658 och II: 784 vid årets riksdag har framställts yrkande om att förlängningen av hyresregleringen och vad därmed sammanhänger bör begränsas till allenast ett år. Utskottet anser en sådan begränsning av giltighetstiden lämplig med hänsyn till att riksdagen därigenom redan nästa år får möjlighet att taga ställning till de resultat som den av utskottet nedan förordade snabbare avvecklingen av regleringen kan ha medfört. En giltighetstid av ett år synes lämplig också av den anledningen att hyreslagskommittén under år 1961 beräknas avge sitt betänkande rörande reglerna om definitivt besittningsskydd. Något administrativt besvär för riksdagen och berörda myndigheter torde en årligen återkommande prövning av hyresregleringen icke behöva medföra. Utskottet tillstyrker sålunda bifall till det ovannämnda motionsyrkandet.

Det i motionerna framförda förslaget att kontrollen av hyrorerna bör avvecklas för de kommersiella lokalerna kan motiveras både från hyresgästs- och fastighetsägarsynpunkt. De stora s. k. goodwillvärden som följt i regleringens spår har medfört stora svårigheter för många företagare och affärsidkare. I synnerhet för de mindre och de yngre blivande företagarna har hindren att anskaffa de ofta betydande kapital som fordras för förvärv av lokaler haft allvarliga konsekvenser. Enligt utskottets förmenande har regleringen därigenom närmast kommit att försvåra i stället för att underlätta för en viss kategori hyresgäster att lösa hyresfrågorna. En avveckling av regleringen för de kommersiella lokalerna innebär att dessa lägenheter kommer att omfattas av den provisoriska besittningsskyddslagen. Härigenom förhindras hyresvärden att uttaga en hyra som avsevärt överstiger hyran för jämförliga lägenheter i orten. Enligt utskottets mening ger denna lagstiftning även för affärsidkare i städernas centrala delar tillfredsställande skydd mot alltför stora hyreshöjningar.

Utskottet biträder även det i motionerna framförda förslaget om slopande av kontrollen av bostadsrättsöverlåtelse.

Beträffande förslaget att upphäva 3—5 §§ hyresregleringslagen såvitt avser fall, där hyresvärden vidtager väsentligt standardförbättrande åtgärder av lägenheterna, skulle ett realiserande av detta medföra betydande fördelar för både hyresgäst och hyresvärd. Den nuvarande regleringen förhindrar uppenbarligen en i och för sig önskvärd standardförbättring och upprustning av de äldre lägenheterna. Ett slopande av regleringen i detta hänseende skulle enligt utskottets åsikt kunna stimulera till en ökad moderniseringsverksamhet och därmed åstadkomma en förbättring av standarden i de lägenheter som nu ingår i det äldre fastighetsbeståndet. Hyresnämnden bör dock på yrkande av part kunna ingripa vid tillfälle då parterna ej kan enas om hyrans storlek.

Vid tidigare riksdagar har framförts förslag om att avveckla regleringen för nyproducerade lägenheter utan statsbelåning. Detta förslag, som ånyo upptagits i de nämnda motionerna, anser utskottet böra nu förverkligas. Ett bifall till motionerna kan medföra ett önskvärt tillskott av kapital för bostadsproduktionen, vilket i sin tur ökar förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande.

Det genom propositionen — — — (lika med utskottet s. 18 rad 10) — — — mot förslaget».

dels ock att utskottet i förevarande del bort hemställa:

under punkt B:

— i anledning av yrkanden i motionerna I: 658 och II: 784 —

a) att 26 § andra stycket hyresregleringslagen måtte erhålla följande lydelse:

Stadgandena i 2—6 §§ skola icke äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån, som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Stadgandena skola ej heller tillämpas på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltadt hus, som Konungen bestämmer, eller på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, *eller på upplåtelse av lägenhet i flerfamiljshus, vilket färdigställts efter den 31 december 1961 och uppförts utan stöd av statliga lån.*

b) att till 26 § hyresregleringslagen måtte såsom tredje stycke fogas följande:

Bestämmelserna i 3—5 §§ skola icke äga tillämpning, då fråga är om avtal rörande hyresökning på grund av att hyresvärd vidtagit väsentlig stan-

dardförbättrande åtgärd i lägenhet, dock att part må påkalla hyresnämnds medverkan, därest enighet om hyresökningens storlek icke uppnås.

c) att i ingressen till förslaget till lag angående ändrad lydelse av 26 § lagen om hyresreglering m. m. så ock om fortsatt giltighet av samma lag årtalet 1963 måtte utbytas mot 1962;

under punkt C:

— med bifall till motionerna I: 658 och II: 784 —

a) att bostadsrättskontrollagens bestämmelser om kontroll av överlåtelse av bostadsrätt måtte upphävas; och

b) att förlängningen av giltighetstiden för bostadsrättskontrollagen måtte begränsas att avse ett år

allt i enlighet med följande lagförslag:

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 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 1961.

under **punkt D:**

— med bifall till motionerna I: 658 och II: 784 —

att i förslaget till lag om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal årtalet 1963 måtte utbytas mot 1962;

under **punkt E:**

— med bifall till motionerna I: 658 och II: 784 —

att i förslaget till lag med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad årtalet 1963 måtte utbytas mot 1962;

under **punkt F:**

att riksdagen i anledning av motionerna I: 658 och II: 784 måtte

i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte med tillämpning från och med den 1 januari 1962 förordna om upphävande av hyresregleringslagen för lägenhet som är eller blir upplåten för annat ändamål än bostad.

2. av herr *Nyberg*;

II. *beträffande punkt G i utskottets hemställan*
av herr *Svenning*.