

Nr 15

Utlåtande i anledning av motioner angående bostadspolitiken.

Tredje lagutskottet har behandlat två inom riksdagen väckta motioner, nr 428¹ i första kammaren av herr *Hagberg m. fl.*, och nr 509 i andra kammaren av herr *Heckscher m. fl.*, såvitt desamma hänvisats till lagutskott.

I motionerna, som är likalydande, har, såvitt nu är i fråga, i sammandrag anförts följande.

Bostadsbyggandet är det område, där fri företagsamhet och konsumenternas valmöjligheter effektivast har satts ur spel genom en ingående statlig reglering. Resultatet har blivit att marknaden sjutton år efter andra världskrigets slut fortfarande inte kunnat erbjuda stora skaror bostadssökande vad de framför allt annat behöver — en rymlig och modern eller moderniserad lägenhet. Regeringen framhåller i detta läge att det byggs fler bostäder än tidigare, att nytillskottet av moderna lägenheter lett till en högre bostadsstandard och att även utrymmesstandarden förbättras. Detta förnekas ej. Vad som emellertid intresserar är storleken av det nettotillskott som tillföres bostadsmarknaden varje år och icke siffror enbart för nyproduktionen. Det material som hittills framkommit genom 1960 års bostadsräkning utvisar att det offentliga av regeringen och bostadsstyrelsen redovisade siffermaterialet ej täcker den verkliga situationen på bostadsmarknaden. På samma gång som den förda bostadspolitiken långt ifrån lyckats häva bostadsbristen har bostadsstandarden i så måtto försämrats, att allt fler människor tvingats bo i flerfamiljshus och på senare år i den speciella form som benämnes höghus. Det är troligt att koncentrationen till flerfamiljshus och höghus i efterkrigstidens bostadsproduktion ej skulle ha kommit till stånd i en fri bostadsmarknad. Genom under senare år utförda intervjuundersökningar har framkommit att en mycket stor del av befolkningen helst vill bo i egna hem. För att bostadsproduktionen skall få en sådan inriktning och sådan omfattning att det blir jämvikt mellan tillgång och efterfrågan på marknaden och så att bostadsstandarden blir anpassad efter konsumenternas önskemål måste statsmakterna främst inrikta sig på en friare hyrespolitik. Den successiva avvecklingen av hyresregleringen bör därför intensifieras. Genom att låta avvecklingen omfatta även städer där en »bristsituation» fortfarande föreligger erhålles en praktisk möjlighet att bedöma i vilken utsträckning det i själva verket är regleringens existens som skapar bristen.

För det fullständiga innehållet i motionerna i denna del hänvisas till motionen II: 509 s. 1—3.

¹ Motionen i dess helhet tryckt bland andra kammarens motioner.

1 Bihang till riksdagens protokoll 1962. 9 saml. 3 avd. Nr 15

På grund av det anförda hemställer motionärerna under punkt A. 1) i yrkandet att riksdagen måtte besluta, att hyresregleringens avveckling skall — sedan överläggningar upptagits med Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsorganisation och HSB för att förmå dessa organisationer att verka för återhållsamhet vid hyressättningen — omfatta även städer där en »bristsituation» fortfarande råder.

Motionerna har, såvitt angår övriga däri upptagna yrkanden, hänvisats till statsutskottet.

Gällande bestämmelser m. m.

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (*hyresregleringslagen*) har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Lagen ägde ursprungligen tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, om icke Kungl. Maj:t förordnade annorlunda. Den har, efter särskilda förordnanden, gjorts tillämplig också i vissa andra tätbebyggda orter. Från tillämpningen av lagens bestämmelser har redan från dess tillkomst undantagits upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst.

Lagens bestämmelser om reglering av hyran äger, efter en ändring som den 7 december 1956 (nr 565) vidtogs i dess 26 §, icke tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning. Efter ytterligare ändring den 6 juni 1957 (nr 233) i 26 § är bestämmelserna från ingången av 1958 icke heller tillämpliga på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Med stöd av detta bemyndigande har Kungl. Maj:t i kungörelse den 27 juni 1957 (nr 475) förordnat, att från lagens reglering av hyran skall undantagas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, kommun, municipalsamhälle eller helkommunalt bostadsföretag eller av företaget som enligt vissa angivna kungörelser om bostadslån m. m. erkänts såsom allmännyttigt eller jämställts med kommun. Slutligen har genom ändring i samma lagrum den 2 juni 1961 (nr 213) från tillämpning av ifrågasvarande bestämmelser om reglering av hyran undantagits statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

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

även lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

Sistnämnda lag, liksom hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen, gäller, sist efter förlängning den 2 juni 1961 (nr 213, 214 och 216), t. o. m. den 31 december 1963.

För att möjliggöra en avveckling av hyresregleringen har Kungl. Maj:t genom en lagändring som trätt i kraft den 1 januari 1957 tillagts befogenhet att bringa hyresregleringen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden icke kräver fast reglering (regional avveckling). Kungl. Maj:t äger vidare efter en lagändring den 6 juni 1957 bestämma att lagen i den ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter (kategorimässig avveckling). Vidare gäller från den 1 januari 1957 lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört. I 2 § första stycket första punkten denna lag stadgas, att om hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det hyresregleringslagen upphört att gälla, avtalet skall, ändå att där annorlunda stadgats, för nämnda tid anses upptaga den hyra, som skolat utgå då hyresregleringen upphörde. I andra punkten sägs, att om annat villkor är bestämt genom hyresnämnds beslut, avtalet i denna del skall anses ha det innehåll som framgår av beslutet. Lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (besittningsskyddslagen), vilken gäller till och med den 31 december 1963, innehåller dels regler om besittningsskydd, dels regler om bestämmande av hyresvillkoren, innebärande bl. a. att om parterna ej kan enas domstol skall ge tvingande föreskrifter därom. Besittningsskyddslagen skall med vissa undantag tillämpas på de orter där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd icke gäller. Undantagna från lagens tillämpning är fall då lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus eller till bostad i möblerat skick eller då fråga är om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostad. Lagens bestämmelser avses skola inflyta i den allmänna hyreslagstiftningen, vilken varit föremål för översyn av hyreslagskommittén, som den 15 september 1961 avgivit betänkande med förslag till reviderad hyreslag (SOU 1961: 47).

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 förordnat om hyresregleringens upphörande dels genom beslut den 28 maj 1959, med tillämpning fr. o. m. den 1 november samma år, beträffande 61 kommuner, dels genom beslut den 4 november 1960, med tillämpning fr. o. m. den 1 februari 1961, helt beträffande 14 kommuner och i viss del av en kommun, dels ock genom beslut den 20 oktober 1961, med tillämpning fr. o. m. den 1 februari innevarande år, helt beträffande 95 och i viss del av tre kommuner och orter. Genom de två sistnämnda besluten har jämväl hyresregleringen i mycket stor utsträckning upphört att gälla i fråga

om lägenheter, som uthyres för annat ändamål än bostad, och beträffande bostäder, som utgör del av uthyrarens bostad och uthyres i möblerat skick. I förordnandet den 20 oktober 1961 har vidare från hyresregleringslagens tillämpning undantagits lägenheter, som uthyres till garage.

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, 15/1959 och 24/1961.

Utskottet

Liksom vid tidigare tillfällen, då utskottet haft att handlägga frågan om förlängning av hyresregleringen, uttalade utskottet vid sin behandling av det år 1961 framlagda förslaget om fortsatt giltighet av hyresregleringslagen m. m. (utl. nr 24/1961) att målet borde vara att avskaffa regleringen. Strävandena mot en avveckling borde, enligt utskottets mening, bedrivas med all kraft. Beträffande de riktlinjer som därvidlag borde gälla delade utskottet emellertid helt den mening som uttalats av departementschefen i då förevarande proposition. Däri hade bl. a. anförts att frågan om behovet av hyresreglering uteslutande bör bedömas med utgångspunkt från det på de olika orterna rådande bostadsmarknadsläget samt att den fortsatta avvecklingen alltså liksom hittills bör grundas på ingående utredning angående förhållandena på respektive orters hyresmarknad.

Senast genom beslut med giltighet från den 1 februari innevarande år har, som framgår av den tidigare redogörelsen, en betydande såväl regional som kategorimässig avveckling av regleringen skett. Enligt vad utskottet inhämtat beröres drygt 300 av de ursprungligen omkring 500 hyresreglerade områdena allttjämt av regleringen. Såvitt avser s. k. möblerade rum gäller regleringen numera i stort sett endast de större städerna med förorter och även beträffande lokaler för annat ändamål än bostad har hyresregleringslagen upphävts inom ett mycket stort antal kommuner och orter. Hyresrådets uppdrag att verkställa utredning och inkomma med förslag till fortsatt avveckling kvarstår. I sitt beslut den 20 oktober 1961 har Kungl. Maj:t jämväl uppdragit åt hyresrådet att, i den utsträckning rådet finner lämpligt, undersöka verkningarna av genomförd avveckling.

Enligt uppgifter till utskottet har arbetet med sistnämnda undersökning inletts. Vidare har upplysts att hyresrådet till den 1 maj 1962 begärt utredning om möjligheterna för en avveckling av hyresregleringen från ytterligare 140 kommuner och municipalsamhällen och att förslag på grundval av denna utredning kommer att föreläggas Kungl. Maj:t före sommaren.

Då arbetet på den fortsatta avvecklingen av hyresregleringen synes fortgå i enlighet med de riktlinjer, till vilka föregående års riksdag anslutit sig, finner utskottet ej anledning att ompröva sitt tidigare ställningstagande i frågan. Nya vägar för avvecklingen bör så mycket mindre beträdas

som, enligt vad nyss sagts, undersökningar pågår rörande avvecklingens följder sådan den hittills bedrivits. Det kan tilläggas att frågan, hur ett upphävande av regleringen i en bristsituation inverkar beträffande tillgången på lägenheter och i fråga om hyressättningen, i viss mån — och på ett mer rättvisande sätt än den avveckling på utvalda orter motionärerna synes avse — torde bli belyst genom verkningarna av den nyligen genomförda totala avvecklingen såvitt avser garagelokaler.

Utskottet får således hemställa,

att förevarande motioner, I: 428 och II: 509, i vad de hänvisats till lagutskott, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 20 mars 1962

På tredje lagutskottets vägnar:

HANS LEVIN

Vid detta ärendes behandling har närvarit

från första kammaren: herrar Göran Karlsson*, Kristiansson, Georg Carlsson, Åkesson, Åke Larsson, Herbert Larsson, Holmberg och Gunnar Pettersson;

från andra kammaren: herrar Levin, Nyberg, Munktell*, fru Torbrink, herrar Svenning, Carlsson i Stockholm, Mattsson* och Hammarberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

I. av herrar Åkesson, Gunnar Pettersson, Nyberg och Carlsson i Stockholm,

vilka ansett att det stycke i utskottets utlåtande på s. 4, som börjar med orden »Då arbetet» och slutar (på s. 5) med orden »avser garagelokaler» bort ha följande lydelse:

»Arbetet på den fortsatta avvecklingen av hyresregleringen synes fortgå i enlighet med de riktlinjer, till vilka föregående års riksdag anslutit sig. I motionerna nr I: 428 och II: 509 har under punkt A. I yrkats, att riksdagen måtte besluta, att hyresregleringens avveckling skall — sedan överläggningar upptagits med Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges allmännyttiga bostadsorganisation och HSB för att förmå dessa organisationer att verka för återhållsamhet vid hyressättningen — omfatta även städer där en 'bristsituation' råder. Utskottet finner det icke uteslutet att värdefulla erfarenheter av hyresregleringens verkningar skulle kunna vinnas om regleringen avvecklades på vissa orter med mindre, kvardröjande bo-

stadsbrist. Detta måste emellertid ske med försiktighet och först efter ingående överväganden. Utskottet förutsätter, att Kungl. Maj:t utnyttjar de möjligheter till sådan avveckling som redan nu gällande lagstiftning medger och finner ett särskilt riksdagsbeslut i ämnet för närvarande icke erforderligt. Det kan tilläggas att frågan, hur ett upphävande av regleringen i en bristsituation inverkar beträffande hyressättningen, i viss mån torde bli belyst genom verkningarna av den nyligen genomförda totala avvecklingen såvitt avser garagelokaler. Utskottet vill också erinra om att den fortsatta avvecklingen av hyresregleringen torde komma att aktualiseras i samband med att proposition föreläggs riksdagen i anledning av hyreslagskommitténs betänkande.»

II. av herrar *Holmberg* och *Munktell*, vilka ansett att utskottets utlåtande och hemställan bort ha följande lydelse:

»Redan år 1956 beslöt riksdagen att hyresregleringen skulle successivt avvecklas. I skilda etapper har sedermera såväl en kategorimässig som en regional avveckling av hyresregleringen genomförts. Enligt vad utskottet inhämtat beröres emellertid fortfarande drygt 300 av de ursprungligen omkring 500 hyresreglerade områdena av regleringen. Så gott som samtliga städer är sålunda fortfarande underkastade hyresregleringslagen. En regional avveckling har skett i endast 7 av 130 städer som omfattas av regleringen. Utskottet anser, i likhet med vad som anförts i motionerna I: 428 och II: 509, att den successiva avvecklingen av hyresregleringen nu försöksvis bör omfatta även orter där det fortfarande föreligger en viss kvardröjande brist på lägenheter. Härigenom skulle man erhålla praktisk möjlighet att bedöma i vilken utsträckning det i själva verket är regleringens existens som skapat bristsituationen. Utskottet vill också erinra om att en sådan försöksvis avveckling väl står i överensstämmelse med departementschefens av riksdagen år 1956 godkända uttalande om att det skulle föra för långt att kräva, att full balans skall ha inträtt mellan tillgång och efterfrågan för att lagstiftningen skall bringas att upphöra.

Enligt vad utskottet har sig bekant ämnar hyresrådet under innevarande år till Kungl. Maj:t inkomma med förslag till ytterligare avveckling av regleringen. Denna avvecklingsomgång bör därvid enligt utskottet omfatta en eller flera städer där full balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder ännu ej inträtt. Ehuru risken för att ett dylikt försök skulle leda till väsentliga hyresstegringar får anses obetydlig, förutsätter dock utskottet, att Kungl. Maj:t upptager överläggningar med vederbörande fastighetsägareorganisationer för att förmå dessa att bland sina medlemmar verka för återhållsamhet vid hyressättningen.

Utskottet får sålunda hemställa,

att riksdagen i anledning av motionerna I: 428 och II: 509, i vad de hänvisats till lagutskott, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t ge till känna vad utskottet ovan anført.»