

Nr 138

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag, m. m.; given Stockholms slott den 29 mars 1963.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående ändrad lydelse av 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

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

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

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro,

enligt Dess nådiga beslut:

BERTIL

Rune Hermansson

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås, att lagstiftningen om hyresreglering och vad därmed sammanhänger med ett par smärre jämkningar förlänges till och med utgången av år 1965.

Förslag

till

Lag

angående ändrad lydelse av 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag

Härigenom förordnas, dels att 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels ock att samma lag, vilken enligt lag den 2 juni 1961 (nr 213) gäller till och med den 31 december 1963, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1965.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 §.

Hyresvärden må — — — — — finnes skäligt.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, eller har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. *Har ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må grundhyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill.* Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, eller har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av — — — — — parterna avtalat.

Hyresvärden må — — — — — är stadgat.

¹ Senaste lydelse av 3 § se SFS 1956: 565 samt av 4 § se SFS 1959: 158.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

4 §.

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

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

Hyresnämnden äger — — — — — dylik ersättning.
Konungen eller — — — — — stycket sägs.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1963.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1963 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 31 december 1963, må framställning som sägs i 7 § göras senast den 15 juli 1963 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 1963 lämnat meddelande som sägs i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 31 december 1963, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 15 juli 1963.

Förslag

till

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 2 juni 1961 (nr 214) gäller till och med den 31 december 1963, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1965.

Förslag

till

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 2 juni 1961 (nr 215) gäller till och med den 31 december 1963, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1965.

Förslag

till

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 enligt lag den 2 juni 1961 (nr 216) gäller till och med den 31 december 1963, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1965.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 15 mars 1963.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, fråga om *förlängning av hyresregleringen m. m.* samt anför därvid följande.

Statens hyresråd har i skrivelse den 26 november 1962 hemställt, att lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) och lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen), vilka lagar gäller till och med den 31 december 1963, måtte erhålla fortsatt giltighet till och med den 31 december 1965. I skrivelsen har hyresrådet vidare föreslagit en översyn av hyresregleringslagens bestämmelser om reglering av hyran.

Över framställningen har efter remiss yttranden avgivits av bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund och Hyresgästernas riksförbund.

Med anledning av två vid 1962 års riksdag väckta motioner (I: 74 och II: 105) har tredje lagutskottet i utlåtande nr 30 år 1962 uttalat, att förslag bör framläggas till 1963 års riksdag om ändrade regler beträffande höjning av lägenhets grundhyra med anledning av förbättringsarbeten, som bekostats av hyresgästen. Riksdagen har i skrivelse den 11 maj 1962, nr 208, såsom sin mening givit till känna vad utskottet anfört.

I en inom socialdepartementet upprättad promemoria rörande förenkling av metoden för generell hyreshöjning m. m. har föreslagits, att nu gällande uppdelning mellan orter, där avtalsfrihet råder angående ersättning för vatten- och avloppsavgifter, och andra orter slopas.

Jag anhåller nu att få upptaga dessa frågor till behandling.

Gällande bestämmelser

Genom *hyresregleringslagen* har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Lagen äger tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst

2 000 invånare, om icke Kungl. Maj:t förordnar annorlunda. Den är tillämplig också i annan tätbebyggd ort, som Kungl. Maj:t bestämmer.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, skall enligt 2 § hyran regleras jämlikt bestämmelserna i 3—5 §§, och detsamma gäller beträffande lägenhet som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. I fråga om annan lägenhet gäller enligt 6 § att, om lägenheten är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, hyresnämnden äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt; nämnden äger därvid föreskriva att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§.

Enligt 3 § första stycket må hyresvärden icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad som särskilt stadgas i lagen. För lägenhet, som färdigställdts före den 1 januari 1942 och som var uthyrd vid denna tidpunkt, anses såsom grundhyra det hyresbelopp som lägenheten då betingade. Var lägenheten ej uthyrd vid denna tid, fastställes grundhyran efter hyresläget vid samma tid. Enligt 3 § andra stycket äger hyresnämnd under vissa förutsättningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må hyresnämnden sålunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp som föranledes därav. Sänkning av grundhyra kan förekomma, om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Enligt 3 § tredje stycket medför höjning av grundhyra ej ändring av gällande hyresavtal, medan däremot nedsättning av grundhyra skall lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat. Utöver grundhyran må hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden. I ort som Kungl. Maj:t bestämmer skall avtalsfrihet gälla även beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955. 5 § innehåller bestämmelser, som reglerar Kungl. Maj:ts rätt att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är, att detta finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet äger då medge, att avtal må för tid som anges i beslutet träffas om hyreshöjning utöver grundhyran.

Hyresregleringslagens bestämmelser om reglering av hyran äger, efter en ändring som den 7 december 1956 (nr 565) vidtogs i lagens 26 §, icke tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vil-

ket 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 år 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 5 oktober 1962 (nr 543) förordnat, att från lagens reglering av hyran skall undantagas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, borgerlig primärkommun eller municipalsamhälle eller av företag som enligt vissa angivna kungörelser om bostadslån m. m. erkänts såsom allmännyttigt eller jämställt med kommun eller av annat bostadsföretag, i vilket landstingskommun eller borgerlig primärkommun äger ett bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte. Efter ändring den 2 juni 1961 (nr 213) är hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll inte tillämpliga på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Om hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsäger hyresavtal, äger hyresnämnden enligt 7 § på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, såframt den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Samtycker hyresgästen härtill, kan nämnden även förlänga hyresförhållandet mot den hyra som hyresvärden enligt vad tidigare sagts äger betinga sig och på de villkor i övrigt som finnes skäligen. I det fall, att hyresavtal är slutet på bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, äger vidare enligt 8 § hyresnämnden att förlänga detta. Slutligen finnes i 8 a § bestämmelser om övertagande av hyresrätt i vissa fall.

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*. Denna lag, vilken liksom hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen gäller till och med den 31 december 1963, reglerar vid hemskillnad, äktenskapsskillnad och återgång av äktenskap förhållandet mellan makarna och vid makes död förhållandet mellan efterlevande make och andra dödsbodelägare, allt såvitt angår bostad som makarna eller en av dem förhär, innehar med bostadsrätt eller äger.

För att möjliggöra en avveckling av hyresregleringen har Kungl. Maj:t genom 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. Kungl. Maj:t äger vidare efter 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. Vidare

gäller från den 1 januari 1957 *lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört*. I denna lag upptages såsom framgår av lagens rubrik bestämmelser för lösande av de övergångsproblem som kan uppkomma vid en avveckling av hyresregleringen. *Lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal*, i fortsättningen kallad besittningsskyddslagen, vilken gäller till och med den 31 december 1963, innehåller dels regler om besittningsskydd motsvarande bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§ hyresregleringslagen, 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 uppsägningskydd 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.

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 utredning i denna ordning har genom beslut av Kungl. Maj:t hyresregleringslagstiftningen helt upphört att gälla i sammanlagt 239 kommuner och orter, upphört att gälla i samtliga kommuner beträffande lägenheter, som uthyres till garage, i 237 kommuner och orter beträffande övriga lägenheter, som uthyres för annat ändamål än bostad samt i 283 kommuner och orter beträffande lägenheter som uthyres i möblerat skick.

Förlängning av hyresregleringen m. m.

Hyresrådets framställning. Beträffande läget på bostadsmarknaden hänvisar hyresrådet i sin den 26 november 1962 dagtecknade skrivelse till en inom bostadsstyrelsen företagen undersökning, varav framgår att utvecklingen under åren 1956—1959 bedömes innebära en förbättring av bostadsmarknadsläget men att denna förbättring icke fortsatt under år 1960 och att den negativa utvecklingen under år 1960 torde ha förstärkts något under år 1961.

Hyresrådet uppger vidare, att för den fortsatta prövningen av förutsättningarna för ytterligare avveckling av hyresregleringen bearbetas för närvarande inom hyresrådets kansli begärda utredningar rörande läget på hyresmarknaden i 173 hyresreglerade kommuner. Av de hittills inkomna utredningarna — omfattande 151 kommuner — framgår, att fullmäktige i endast 4 kommuner föreslår regional avveckling av regleringen.

Vad sålunda förekommit ger icke anledning antaga, att bostadsmarknadsläget under de närmaste åren kommer att undergå sådan förbättring att en förlängning av hyresregleringslagstiftningens giltighet efter den 31 december 1963 skulle kunna underlåtas. Behovet av hyresreglering bör nämligen allt-

jämt bedömas med utgångspunkt från det i de olika kommunerna rådande bostadsmarknadsläget.

Hyresrådet erinrar om att den avveckling av hyresregleringen, som påbörjades efter statsmakternas beslut vid 1956 års riksdag, utgått från förutsättningen att regleringen skall avvecklas så snart förhållandena möjliggör detta. Riktpunkten för beslut om avvecklingen har i vart fall beträffande bostäder varit, att påtaglig lägenhetsbrist icke förelegat. Den hittills beslutade avvecklingen har emellertid i fråga om bostäder varit av förhållandevis ringa omfattning, och det vill synas som om det med hittills tillämpade principer kan komma att dröja avsevärd tid, innan regleringen kan helt avvecklas. Med hänsyn till de sedan hyresregleringslagens tillkomst avsevärt ändrade förhållandena och till önskvärldheten av att regleringen avvecklas så snart som möjligt torde därför själva lagens konstruktion böra tagas i övervägande. Hyresrådet anför vidare.

Vid lagens tillkomst valdes såsom grundval för hyresregleringen den då bestående hyresnivån. På denna gjordes vissa påbyggnader, nämligen rätt till skäligt tillägg för ökade uppvärmningskostnader och möjlighet till generellt tillägg för ökade förvaltningskostnader. För hus färdigställda efter den 1 januari 1942 gick man efter en annan princip, nämligen självkostnadsprincipen. Man godtog sålunda att en splittring av hyresnivån kunde uppkomma därigenom att olika grunder skulle gälla för fastställande av hyrorna i olika kategorier av hus. Det är uppenbart, att de tillämpade grunderna för hyresregleringen lett till att betydande nivåskillnader numera råder mellan hus av olika ålder och med olika finansieringsformer. Det må här framhållas, att enligt en av bostadsstyrelsen under 1961 företagen utredning betydande hyresskillnader mellan olika årsgrupper synes föreligga även i fråga om de statsbelånade husen, vilka huvudsakligen uppförts under regleringstiden. Vidare torde den skillnad i hyresvärde, som i de större städerna marknadsmässigt föreligger mellan centralt och perifert belägna lägenheter, endast i ringa grad komma till uttryck genom skillnad i hyresnivån.

Vid en avveckling av hyresregleringen har man att räkna med att hyresnivån successivt utjämnas. Ur synpunkten av en såvitt möjligt friktionsfri avveckling synes det därför önskvärt att hyrorna redan före avvecklingen kunde anpassas efter lägenheternas inbördes marknadsmässiga hyresvärde. Det synes även omotiverat att genom lagstiftning hålla hyrorna i äldre hus och i hus med eftertraktat centralt bostadsläge på en avsevärt lägre nivå än i nyare och i mera perifert belägna hus. En anpassning av hyrorna efter lägenheternas bruksvärde torde också kunna medverka till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet. Vad lagstiftningen bör syfta till är att förhindra hyresstegringar som är betingade av bristen på lägenheter.

Hyresrådet anser en möjlighet vara att tillämpa en reglering av det slag som avses i 6 § hyresregleringslagen. Avtalsfrihet skulle sålunda i princip gälla med möjlighet för hyresnämnden att efter ansökan eller ex officio nedsätta oskälig hyra och eventuellt fastställa grundhyra, som icke utan myndighets medgivande finge överskridas.

Ehuru de hyresreglerande myndigheterna med en sådan ordning skulle komma att belastas med åtskilligt arbete med prövning av hyror, skulle emellertid en avsevärd förenkling vinnas i andra avseenden. Sålunda skulle

frågan om generell hyreshöjning enligt nuvarande system helt eller delvis bortfalla. Vidare skulle nuvarande prövning av grundhyror med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter och med hänsyn till förbättringsarbeten eller försämring av lägenhetens skick eller inskränkning av förmåner bortfalla. Särskilda regler för sådana fall skulle icke erfordras, utan man skulle få en enhetlig norm för bedömandet av hyrans skälighet. Åtskilliga fördelar från rent saklig synpunkt skulle också vinnas. I fråga om förbättringsarbeten synes det angeläget, att prövningen kommer att taga sikte på resultatet av arbetet och icke blott eller huvudsakligen på de nedlagda kostnaderna. Enligt det skisserade systemet skulle man vid bedömandet av en lägenhets hyresvärde även taga hänsyn till lägenhetens skick i underhålls-avseende. Den nuvarande strikta gränsdragningen mellan underhållsarbete och förbättringsarbete synes icke helt rationell. Under fri hyresmarknad inverkar underhållsskicket i icke ringa mån på hyran.

Hyresrådet uttalar, att en utredning bör tillsättas för att överväga en förenkling av hyreskontrollen efter de av hyresrådet förordade riktlinjerna. I allt fall anser hyresrådet, att den skisserade metoden skulle kunna komma i fråga i orter, där bostadsbristen håller på att lätta, ehuru den fortfarande är så påtaglig, att det icke anses lämpligt att helt upphäva hyresregleringen. Om det skulle anses möta betänkligheter att tillämpa metoden även i orter med svår bostadsbrist, kunde det måhända övervägas att i dylika orter i allt fall medge generell hyreshöjning för lägenheter med förhållandevis låga hyror efter andra grunder än enbart ökade förvaltningskostnader.

På grund av vad sålunda anförts hemställer hyresrådet, att hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen gives förlängd giltighet till och med den 31 december 1965 och att Kungl. Maj:t måtte föranstalta om utredning i berörda hänseenden. Hyresrådet anför vidare, att vid bifall till förslaget om förlängning av hyresregleringen även besittningsskyddslagen och lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad torde böra erhålla förlängd giltighet.

Yttrandena. Hyresrådets förslag tillstyrkes av remissorganen.

Bostadsstyrelsen anför, att en mera betydande förbättring i bostadsmarknadsläget icke torde vara att förvänta inom de närmaste åren och att det därför är ofrånkomligt, att hyresregleringslagstiftningen gives förlängd giltighet på sätt hyresrådet föreslagit. Emellertid anser bostadsstyrelsen, att tillämpningen av hyresregleringslagen genom beslut om medgivande till hyreshöjning numera har en mycket svåröverskådlig utformning och innebörd och bostadsstyrelsen förordar därför en allsidig utredning i enlighet med hyresrådets förslag.

Sveriges fastighetsägareförbund framhåller, att det under de båda senaste åren av hyresregleringens giltighetstid förekommit en mycket livlig offentlig debatt om regleringen och de missförhållanden, som följt i dess spår. Debatten kan sägas ha utmynnat i en så gott som enhällig meningsyttring om att hyresregleringen åstadkommit svåra störningar på hyresmarknaden

och att kraftigare grepp bör tagas för att avskaffa den såsom kristidsförfattning en gång antagna lagstiftningen. Fastighetsägareförbundet erinrar om att statsmakterna sedan länge ansett det angeläget, att hyresregleringen avvecklas så snart omständigheterna medger, men uttalar, att det praktiska resultatet likväl blivit ringa. Det kan inte göras gällande att den återhållsamhet, som varit utmärkt för avvecklingsproceduren, betingats av negativa praktiska erfarenheter. Orsaken till den långsamma takten torde i stället vara de grunder, som vid 1956 års riksdag angavs såsom vägledande för avvecklingen, d. v. s. att balans i huvudsak skulle råda på hyresmarknaden på ort som skulle ifrågakomma och att den kommunala myndighetens bedömning skulle tillmätas en avgörande betydelse. Alltför optimistiska kommunala prognoser rörande kommunens expansion och därav följande efterfrågeökning på lägenheter samt överdrivna farhågor för menliga konsekvenser av en fri marknad har till följd härav blivit ett besvärligt hinder. Med hänsyn till att vissa av de med hyresregleringen följande olägenheterna blir mera utpräglade för varje år, såsom hyressplittningen och den därav följande orörligheten på hyresmarknaden, torde med hänsyn till vunna erfarenheter, de ursprungliga principerna för avvecklingen nu böra övergivas. Tiden torde vara mogen för att avveckla regleringen efter en på förhand tidsbestämd plan med bibehållande av nuvarande indelningsgrunder för olika lägenheter.

Härutinnan hänför sig fastighetsägareförbundet till ett förslag, som framlagts av en av Näringslivets byggnadsdelegation tillsatt arbetsgrupp, Näringslivets bostadsutredning. Enligt detta förslag bör hyresregleringen avvecklas på följande sätt: Den 1 februari 1964: Kategorimässig avveckling för hus som färdigställt efter detta datum, möblerade rum samt kommersiella lokaler. Regional avveckling av regleringen i övrigt på alla orter med högst 40 000 invånare. Den 1 februari 1965: Regional avveckling på alla orter med över 40 000 invånare med undantag för Stockholms- och Göteborgsområdena. Den 1 februari 1966: Regional avveckling i Stockholms- och Göteborgsområdena.

Fastighetsägareförbundet anför, att förbundet för att underlätta övergången till den fria marknaden träffat en överenskommelse med Sveriges köpmannaförbund, vilken innebär att organisationerna skall söka genom förhandlingar lösa uppkomna tvister. Förhandlingsordningen har redan trätt i praktisk funktion och löst hittills uppkomna problem, och det torde vara att förvänta att den kommer till flitigare användning allteftersom den blir mera allmänt känd.

Fastighetsägareförbundet anser, att det bästa sättet att snabbt åstadkomma en fri hyresmarknad är att fastställa en tidsplan för de olika avvecklingsetapperna, vilken genomföres i princip utan hörande av kommunala instanser. Om ett dylikt program emellertid icke skulle vinna statsmakternas gillande, tillstyrker fastighetsägareförbundet hyresrådets förslag om en allsidig utredning av hyresregleringslagens konstruktion. Under förutsättning att mera liberala grunder för hyresregleringens avveckling tilläm-

pas och att utan dröjsmål genomföres sådana författningsändringar, som kan föranledas av den av hyresrådet föreslagna utredningen, har fastighetsägareförbundet intet att erinra mot att lagen nu gives ytterligare förlängd giltighet.

Hyresgästernas riksförbund framhåller, att bostadsbyggandet under sist-förlutna år kraftigt ökat. Om denna höga produktionsnivå blir bestående eller ytterligare ökar, kommer bostadsmarknadssituationen att lätta på ett flertal orter. Alltjämt är emellertid produktionen geografiskt fördelad så, att de största bristorterna antingen inte alls eller endast i begränsad utsträckning fått del av de senaste årens produktionsökning. Det finns därför anledning antaga, att förutsättningarna för en total avveckling av hyresregleringslagen icke kommer att vara uppfyllda inom en näraliggande tidpunkt men att regional avveckling kommer att ske i takt med den förbättring av bostadsmarknadsläget, som det ökade bostadsbyggandet ger upphov till. Med hänsyn till att läget skiftar starkt olika kommuner emellan och till att effekten av det ökande byggandet blir ytterst ojämnt fördelad, är det inte möjligt att bedriva den fortsatta avvecklingen efter så enkla schabloner, som föreslagits av Näringslivets byggnadsdelegation.

Förbundet anser icke, att erfarenheterna av den hittills bedrivna avvecklingen är entydiga. I vissa fall har olägenheter kunnat iakttagas, framför allt beträffande affärsolägenheter. Med hänsyn till besittningsskyddslagens provisoriska karaktär och det för hyresgästen betungande domstolsförfarandet, vilket avhåller många från att hävda sina intressen, är det vidare av vikt för en fortsatt störningsfri avveckling av hyresregleringen att förslag till en ny allmän hyreslag skyndsamt förelägges riksdagen.

Enligt förbundet försvåras bedömningen av frågan, huruvida regional eller kategorimässig avveckling kan företagas för viss ort, ofta av att tillgängligt statistiskt material icke på ett tillfredsställande sätt redovisar bostadsmarknadssituationen. En avveckling kan i ett sådant fall te sig äventyrlig, medan ett bibehållande av regleringen måhända är ett uttryck för överdriven försiktighet. Vid flera tillfällen har därför representanter för hyresgäströrelsen föreslagit, att för sådana fall en reglering av hyrorna enligt metoden i 6 § hyresregleringslagen borde komma i fråga. Om lagen ändras så, att för vissa orter ett sådant förfarande möjliggöres, erhålles en smidigare övergång från en reglerad till en oreglerad marknad. Förbundet tillstyrker därför hyresrådets förslag om en utredning härom.

Däremot förklarar sig förbundet inte helt kunna ansluta sig till hyresrådets motivering för en sådan lagändring. Härutinnan anför förbundet.

Avsaknaden av en tillförlitlig hyresstatistik gör det omöjligt att med säkerhet uttala sig om förekomsten eller omfattningen av s. k. hyressplittring. Påståendet, att i de större orterna skillnad i hyresvärde föreligger mellan centralt och perifert belägna lägenheter, motsäges med undantag för en viss begränsad delmarknad av tillgänglig hyresstatistik från t. ex. Stockholm.

Det bör vidare i detta sammanhang påpekas, att bostadsefterfrågans tyngdpunkt under hela efterkrigstiden och alltjämt är inriktad mot lägenheter i nyproduktionen, sammanhängande med att den gamla bostadsmas-

san i fråga om teknisk kvalitet och lägenheternas storlek icke svarar mot konsumenternas nutida behov. Ytterligare hyreshöjningar i det äldre beståndet kommer därför att framkalla en ökad efterfrågan på nyproducerade lägenheter. Hyresrådets förmodan, att nu bestående skillnader i hyresnivå generellt sett icke speglar skillnader i hyresvärde, torde därför vara realistisk.

Även om sålunda förbundet icke kan acceptera den allmänna bild av hyresprisutvecklingen under hyresregleringstiden, som hyresrådet tecknat, torde individuella fall kunna påträffas, där gällande hyror icke svarar mot vad lägenheterna skulle betinga i ett balanserat marknadsläge. Det bör emellertid framhållas, att sådana hyror icke endast kan vara för låga utan också för höga. Den generella hyreshöjningens mekanism och de synnerligen liberala beräkningar, som hyresrådet tillämpat för hyreshöjningar i samband med s. k. standardförbättringar, har uppenbarligen i vissa fall lett till ett för högt hyresläge.

Förbundet riktar också uppmärksamheten på att hittills medgivna generella hyreshöjningar medfört en mycket hög förräntning av fastighetsägarnas eget kapital. Någon anledning att i särskild ordning kompensera fastighetsägarna för penningvärdesförsämringen föreligger sålunda icke.

Det synes därför förbundet vara riktigt att såväl för höga som för låga hyror skall kunna korrigeras med den av hyresrådet föreslagna metoden.

Departementschefen. Sedan år 1956 pågår en successiv avveckling av hyresregleringen. Sålunda har en kategorimässig avveckling skett, innebärande att från lagens bestämmelser om hyreskontroll undantagits dels upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att uttaga hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt icke uppsagts till betalning, dels upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, borgerlig primärkommun eller municipalsamhälle eller av allmännyttigt bostadsföretag eller av annat bostadsföretag, i vilket landstingskommun eller borgerlig primärkommun äger ett bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte. Vidare har såsom framgått av det föregående genom beslut av Kungl. Maj:t vid olika tillfällen såväl en regional som kategorimässig avveckling av hyresregleringen skett. Senast har genom beslut den 30 november 1962 hyresregleringen från och med den 1 mars 1963 upphävts helt i 65 orter och beträffande affärs- och kontorslokaler i 14 orter. Efter denna avveckling omfattar hyresregleringen beträffande bostäder 241 orter. För garage är regleringen helt upphävd och för möblerade rum gäller regleringen endast i 23 av dessa orter. För andra lokaler än garage, d. v. s. huvudsakligen butiks- och kontorslokaler, är regleringen kvar i blott 62 orter.

Folkmängden i de 241 orter, som efter den 1 mars 1963 fortfarande har hyresreglering för bostäder, kan uppskattas till i runt tal 4,5 mil., d. v. s. c:a 60 % av rikets hela folkmängd. Hyran för lägenheter i kommunägda hus i dessa orter är såsom framgått undantagen från varje form av reglering och lägenheter i de privata hus som tillkommit de senaste sex åren är i det stora flertalet fall underkastade hyreskontroll av den lånebeviljande myndigheten.

Erfarenheterna av den regionala och kategorimässiga avveckling som skett har, såvitt hittills kunnat bedömas, i stort sett varit goda. Detta innebär dock icke, att det är möjligt att — såsom förordats av bl. a. fastighetsägareförbundet — nu fastställa en tidsplan för en slutlig avveckling av hyresregleringen, utan avvecklingen bör fortsätta enligt samma principer som hittills. Såsom hyresrådet med instämmande av hörda remissorgan anför synes emellertid tiden vara inne att överväga ändrade regler beträffande hyressättningen. Jag avser att inom kort hemställa om Kungl. Maj:ts be- myndigande att tillkalla sakkunniga för att utreda härmed sammanhängande frågor.

I avbidan på resultatet av denna utredning bör den gällande hyresregleringslagstiftningen — med ett par smärre jämkningar, till vilka jag återkommer — förlängas till och med den 31 december 1965. 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.

Jag vill i detta sammanhang erinra om att hyreslagskommittén under senare delen av år 1961 avgivit ett betänkande med förslag till reviderad hyreslag. Förslaget innefattar bl. a. regler om besittningsskydd och om hyresvilkorens bestämmande. Betänkandet har varit föremål för en omfattande remissbehandling, som nu är avslutad. Ärendet bereds för närvarande inom justitiedepartementet. Om kommitténs förslag genomföres, bör i samband därmed besittningsskyddslagen upphävas. Jag är emellertid ännu icke beredd att taga slutlig ställning till detta förslag; det torde behöva ytterligare prövas och få närmare övervägas i anslutning till och i belysning av de direktiv, som kommer att utfärdas för den tidigare omnämnda utredningen. Vid sådant förhållande torde även besittningsskyddslagens giltighet få förlängas med två år, vilket givetvis icke hindrar att lagen dessförinnan upphäves, om en revidering av hyreslagen kommer till stånd före den 1 januari 1966.

Även lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad bör få förlängd giltighet till och med utgången av år 1965.

Förbättringsarbeten som utförts av hyresgästen

Hyresregleringskommitténs förslag och yttrandena däröver. Hyresregleringskommittén anförde i betänkande III Hyran för omöblerade lägenheter (SOU 1954: 34).

Det är, särskilt vad gäller affärlägenheter och kontor, icke ovanligt, att hyresgästen efter avtal med värden utför ett standardhöjande inredningsarbete i lägenheten. Ofta avtalas därvid, att den av hyresgästen bekostade inredningen vid hyresförhållandets upphörande skall tillfalla fastighetsägaren-hyresvärdens. I hithörande fall torde väl hyresgästen oftast ha tillförsäkrat sig ett så långvarigt hyresförhållande, att han anser sig få tillräcklig

valuta för de av honom nedlagda kostnaderna. Det kan emellertid tänkas, att hyresvärden, sedan en sådan standardförbättring kommit till stånd, med åberopande därav gör ansökan om höjning av lägenhetens grundhyra. Huruvida en sådan ansökan bör bifallas, synes vara något tveksamt.

Å ena sidan kan det sägas, att grundhyran, som är ett maximipris, skall bestämmas utan hänsyn till vad parterna avtalat i det särskilda fallet. I enlighet härmed borde grundhyreshöjning alltid ske, så snart lägenhetens standardförbättrats. Å andra sidan synes det obilligt, om en hyresgäst, som själv bekostat en standardförbättring i sin lägenhet, på grund därav skulle nödgas utge en högre hyra. Om däremot den hyresgäst, som gjort standardförbättringen, redan avflyttat, då hyreshöjning begäres, synes det i allmänhet naturligt att ny hyresgäst — som icke inlöst förbättringen av den flyttande hyresgästen — bör betala den hyra som kan vara påkallad med hänsyn till lägenhetens hyresvärde.

Lagens förarbeten innehålla icke några uttalanden, som kunna vara till ledning vid avgörande av nu angivna fråga. Även om en hyresgäst, som bekostat en standardförbättring, skulle kunna vägra att betala en på grund därav höjd grundhyra och vid företagen uppsägning kunde påräkna hyresnämndens stöd, anser kommittén det böra komma till uttryck i lagen, att ovan angivna billighetssynpunkter skola gälla i fråga om grundhyreshöjning i hithörande fall. Detta synes kunna ske genom att som förutsättning för grundhyreshöjning vid standardförbättring införes den bestämningen, att arbetet icke får ha bekostats av lägenhetens innehavare. Härunder bör komma även det ovan förutsatta fallet, att hyresgäst löser in en förbättring av en föregående hyresgäst. Även om den angivna förutsättningen ej är för handen, bör hinder icke föreligga mot beslut om grundhyreshöjning därest beslutets ikraftträdande framflyttas till tidpunkt då lägenheten fått ny innehavare, som ej erlagt något lösenbelopp.

På grund av vad sålunda anfördes föreslog hyresregleringskommittén, att 3 § andra stycket första punkten i hyresregleringslagen skulle ändras så, att ombyggnads- eller ändringsarbete skulle kunna föranleda hyreshöjning endast om arbetet icke bekostats av hyresgästen.

Vid remissbehandlingen lämnades kommitténs förslag härutinnan utan erinran av remissorganen med undantag av hyresrådet och fastighetsägareförbundet.

Hyresrådet erinrade om att gällande lag anknyter möjligheten till grundhyreshöjning till det förhållandet, att lägenhetens värde ökas genom arbetena, samt framhöll, att det kan synas naturligt att, om hyresgästen bekostat förbättringsarbetena, hyresvärden icke skall kunna betinga sig en ökad hyra motsvarande förräntning och amortering av de av hyresgästen nedlagda kostnaderna. Ett icke ovanligt fall är, att en affärsman hyr en lägenhet med långtidskontrakt och erhåller tillstånd att ombygga lägenheten efter sina önskemål. Hyresrådet ansåg det då icke utan vidare klart, att det är obilligt att hyresvärden erhåller tillstånd att efter den avtalade hyrestidens utgång betinga sig en högre hyra med hänsyn till det ökade hyresvärdet, samt anförde.

Vad som i detta hänseende är billigt eller obilligt beror på omständigheterna i det särskilda fallet, såsom storleken av den hyra som avtalats för den ursprungliga hyrestiden, dennas längd, vem som har att bekosta un-

derhåll och återanskaffning etc. Före hyresregleringslagens tillkomst torde det icke ha varit ovanligt att dylika långtidsavtal träffats och att hyran höjts efter den först avtalade hyresperiodens utgång. Hyresgästen har i varje fall icke kunnat förhindra att hyresvärden såsom ett villkor för förlängning av avtalet krävt en högre hyra än den ursprungligen avtalade. Han har vid planerandet av förbättringsarbetena måst kalkylera med att dessa skulle avskrivas på den avtalade hyrestiden. Storleken av hyran därefter har han icke kunnat förutse och han har ej heller kunnat förhindra att hyresvärden därefter själv tillgodogjort sig det kvarstående värdet av arbetena. Liknande avtal som de nu beskrivna ha träffats även efter hyresregleringens införande. Vid träffande av långtidsavtal på kanske tio år eller mer ha parterna icke heller under den tid hyresregleringslagen gällt med någon grad av säkerhet kunnat räkna med att regleringen skulle bestå vid hyrestidens utgång, utan ha måst inrätta sig efter vad som med hänsyn till avtalets innehåll framstått som ekonomiskt försvarligt. Jämväl i dylika fall kan det för hyresgästen framstå som en opåräknad fördel och för hyresvärden som en obillighet att icke hyran vid hyrestidens utgång skulle få jämkas efter vad som svarar mot lägenhetens värde.

Härtill kommer att frågan huruvida hyresgästen mot värdens önskan äger kvarbo i lägenheten efter den avtalade hyrestidens utgång även under bestående hyresreglering är beroende av andra omständigheter än den att gästen må ha bekostat vissa arbeten i lägenheten.

Hyresrådet framhöll, att syftet med den föreslagna bestämmelsen måste vara att tillse att icke hyresgästen på en omväg får betala förbättringsarbeten såväl direkt som i form av ökad hyra. Denna fråga kan särskilt beträffande förekommande långtidskontrakt icke lösas på ett för båda parter tillfredsställande sätt genom en regel sådan som den föreslagna, vilken innebär att höjning av grundhyra med hänsyn till lägenhets ökade värde icke i något fall skulle få förekomma, då arbetena bekostats av hyresgästen.

Hyresrådet fann sålunda, att ett behov av en reglering av ifrågavarande spörsmål föreligger men att den bör ges en sådan utformning, att den lämnar hyresnämnden viss frihet att efter omständigheterna i det särskilda fallet bedöma, om och i vilken mån en grundhyreshöjning bör medges i anledning av ombyggnads- eller förbättringsarbete som bekostats av hyresgästen.

Sveriges fastighetsägareförbund avstyrkte kommitténs förslag och anförde, att frågan icke tillhör hyresregleringslagstiftningen. Fastighetsägareförbundet påpekade, att grundhyran bestämmes med hänsyn till lägenhetens befintliga skick och att hyresgästen, om han anser ett ingånget avtal innefatta förtäckt hyreshöjning eller eljest vara obilligt, har bestämmelserna i 27 och 24 §§ hyresregleringslagen och 43 § allmänna hyreslagen som sitt rättsskydd.

Frågans behandling vid 1962 års riksdag. I två vid 1962 års riksdag väckta motioner (I: 74 och II: 105) hemställdes, att riksdagen måtte anhålla, att Kungl. Maj:t efter utredning för riksdagen framlägger förslag till sådan ändring av hyresregleringslagen, att höjning av grundhyra icke må beviljas på grund av förbättringsarbete som bekostas av hyresgästen.

I yttrande över motionerna uttalade *Göta hovrätt*, att det är obilligt att en hyresgäst, som själv bekostat en standardförbättring i sin lägenhet, nödgas utge en till följd av standardförbättringen höjd hyra och att hyresgästen ofta torde förbise möjligheten att före verkställande av ombyggnads- eller ändringsarbeten genom avtal med hyresvärden eliminera denna risk. Den av hyresregleringskommittén antydda utvägen för hyresgästen att vägra betala den höjda grundhyran i förhoppning att vid en uppsägning för avflyttning vinna hyresnämndens stöd ansåg hovrätten diskutabel. Den i motionerna föreslagna lagändringen syntes följaktligen motiverad. Det skydd mot en obillig hyreshöjning som därigenom skulle tillskapas torde böra begränsas till att gälla för den hyresgäst som verkställt och bekostat standardförbättringen. Med hänsyn till att det torde vara sällsynt, att en hyresgäst under angivna förhållanden avkräves högre hyra, ansåg hovrätten emellertid att en sådan lagändring knappast får någon större praktisk betydelse.

Statens hyresråd hänvisade till sitt förut nämnda yttrande över hyresregleringskommitténs förslag och tillade, att en lagändring av den innebörd, som motionärerna åsyftar, bör vidtagas endast om detta kan anses nödvändigt för att undanröja några påtagliga olägenheter med gällande rättstillämpning. Hyresrådet framhöll, att skyldighet för hyresgästen att betala högre hyra icke uppkommer enbart av den anledningen, att grundhyran höjes. I 3 § tredje stycket hyresregleringslagen stadgas att höjning av grundhyra ej medför ändring av gällande hyresavtal. För att hyresvärden skall kunna uttaga den högre hyran fordras, att han träffar överenskommelse härom med hyresgästen. Det är emellertid enligt hyresrådet icke ovanligt, att hyresavtalen innehåller en bestämmelse, enligt vilken hyresgästen är skyldig att erlægga sådan hyreshöjning som medgives av vederbörande myndighet. Ehuru hyresrådet icke hade sig bekant i vilken utsträckning det förekommer att hyresgäst, som bekostat förbättringsarbeten, jämväl får betala en på grund av förbättringen förhöjd hyra, ville hyresrådet icke motsätta sig en utredning av de frågor som beröres i motionerna.

Hyresgästernas riksförbund ansåg mycket starka skäl föreligga för bifall till det i motionerna framförda yrkandet. I yttrandet sades, att det under nuvarande bostadsbrist ej varit ovanligt att hyresgäst för att över huvud taget kunna ta i anspråk en erbjuden lägenhet tvingats vidta omfattande ombyggnads- och reparationsarbeten. Hyresgästerna har saknat valmöjligheter och fastighetsägarna har ofta utnyttjat den situation som hyresmarknaden uppvisat under de senaste årtiondena. Förbundet fann det i hög grad stötande för rättskänslan, att hyresgäst skall vara tvungen att icke bara bestrida investeringen utan dessutom till fastighetsägaren erlægga ränta och amortering på sina egna pengar.

Sveriges fastighetsägareförbund vidhöll vad förbundet uttalat i anledning av hyresregleringskommitténs förslag samt framhöll, att en förfrågan hos fastighetsägareföreningarna i de största städerna utvisat, att fall av den art som påtalats i motionerna är sällan förekommande.

Tredje lagutskottet anförde i sitt utlåtande över motionerna.

Ett beslut om höjning av grundhyra innebär inte i och för sig skyldighet för hyresgästen att erlagga ett mot höjningen svarande förhöjt hyresbelopp. Hyresgästens åliggande härvidlag är helt beroende av det avtal han träffat eller träffar med hyresvärden. Därest hyran i kontraktet har bestämts till visst belopp, fordras således nytt avtal mellan parterna för att den förhöjda grundhyran skall få uttagas. Som hyresrådet påpekat i sitt yttrande över motionerna torde det emellertid ej vara ovanligt att hyresavtalen innehåller bestämmelse om skyldighet för hyresgästen att erlagga sådan hyreshöjning som medges av vederbörande myndighet. För sådana fall kan hyresgästen visserligen gardera sig mot risken att få »dubbelbetala» ett förbättringsarbete genom att som förutsättning för åtagande att bekosta arbetet betinga sig en förbindelse av hyresvärden att ej uttaga en mot förbättringen svarande hyreshöjning. Denna möjlighet torde emellertid, som anförts i remissyttrandet från Göta hovrätt, ofta förbises av hyresgästerna och är väl heller inte alltid i de fall varom nu är fråga ägnad att praktiskt lösa hyresgästens situation.

Ehuru i allmänhet hyresvärdarna ej torde utnyttja möjligheterna att uttaga förhöjd hyra på grund av förbättringsarbete, som hyresgästen bekostat, då detta måste framstå som obilligt, får utredningen i ärendet anses visa att den påtalade bestämmelsen i tillämpningen i vissa fall leder till för rättskänslan stötande resultat. De utvägar till motverkande härav som enligt det tidigare sagda och i övrigt kan stå till buds synes ej praktiskt tillfredsställande. Utskottet delar därför den av de flesta remissinstanserna uttalade uppfattningen om behovet av en laglig reglering i frågan.

Utskottet uttalade, att den genom motionerna aktualiserade bestämmelsen i hyresregleringslagen på grund av det anförda bör göras till föremål för översyn i den ordning Kungl. Maj:t kan finna lämplig. Därvid bör enligt utskottet övervägas, huruvida ett skydd mot sådan hyreshöjning varom nu är fråga bör begränsas till att gälla för den hyresgäst som bekostat standardförbättringen, samt beaktas de synpunkter hyresrådet anförde i dess tidigare återgivna yttrande över hyresregleringskommitténs förslag i ämnet. Utskottet fann angeläget, att förslag framlägges redan till 1963 års riksdag.

Med stöd av det anförda hemställde utskottet, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t såsom sin mening ge till känna vad utskottet sålunda anförde. Enligt skrivelse den 11 maj 1962, nr 208, har riksdagen beslutat i överensstämmelse med utskottets hemställan.

Departementschefen. Stadgandet i 3 § andra stycket hyresregleringslagen om grundhyreshöjning i anledning av ombyggnads- eller ändringsarbeten eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse tar givetvis sikte på arbeten eller åtgärder, som bekostats av hyresvärden. Stadgandets nuvarande lydelse synes emellertid icke utesluta, att grundhyran höjes till följd av arbeten eller åtgärder, som bekostats av hyresgästen. Om hyresgästen tillfört fastigheten egendom, torde dock för stadgandets tillämplighet förutsättas att fråga är om egendom, som skall vara kvar för framtiden och därför får anses ha överlåtits av hyresgästen till hyresvärden. Däremot lär hyreshöjning ej kunna medges, om egendom som hyresgästen låtit anskaffa förblir i hans ägo.

Av det sagda framgår, att stadgandet såsom det utformats kan medföra icke avsedda konsekvenser för hyresgästen. Det förhållandet, att hyresgästen har möjlighet att undvika de påtalade följderna av stadgandet genom avtal med hyresvärden, utgör icke skäl att bibehålla stadgandet oförändrat. På grund härav och då hyresgästen för närvarande kan drabbas av hyreshöjning på grund av förbättringsarbeten eller jämförliga åtgärder, som bekostats av honom själv, inte bara vid hyrestidens utgång utan också — i de ofta förekommande fall, då avtalad hyra anknutits till den vid varje tidpunkt gällande grundhyran — under löpande avtalstid, anser jag i likhet med tredje lagutskottet, att stadgandet bör ändras så att de påtalade olämpliga konsekvenserna därav undanröjes.

Detta synes lämpligen kunna ske på det sättet, att till 3 § andra stycket fogas en bestämmelse av innebörd, att höjning av grundhyran i princip icke får ske på grund av förbättringsarbeten eller andra jämförliga åtgärder, som bekostats av hyresgästen. Såsom hyresrådet framhållit bör emellertid denna princip ej upprätthållas undantagslöst, utan bestämmelsen bör utformas så, att möjlighet föreligger att taga hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

Som framgått av det föregående gäller bestämmelsen icke, då av hyresgästen bekostad egendom förblivit i hyresgästens ägo, och därför icke heller, då tillträdande hyresgäst inlöser sådan egendom. Någon särskild regel för sistnämnda fall synes därför icke erforderlig.

På grund av vad sålunda anförts föreslår jag, att i 3 § andra stycket intages en bestämmelse av innehåll, att höjning av grundhyran på grund av ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse, som bekostats av hyresgästen, må ske endast om särskilda skäl är därtill.

Ersättning för vatten- och avloppsavgifter

Gällande ordning. Såsom tidigare nämnts äger Kungl. Maj:t enligt 5 § hyresregleringslagen tillåta generell hyreshöjning, om det är påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun. Därvid fastställes särskilda procenttal för olika slag av lägenheter.

Ökade omkostnader för vatten och avlopp kompenseras genom generell hyreshöjning enligt 5 § hyresregleringslagen i vissa orter och genom fria avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt 4 § hyresregleringslagen i andra orter. Detta medför, att vid beslut om generell hyreshöjning för varje lägenhetskategori bestämmes två särskilda procenttal, vilka det ena är tillämpligt i sådana orter, där avtal enligt 4 § får träffas om ersättning för kostnadsökningen, och det andra är tillämpligt i övriga orter. Det ankommer på Kungl. Maj:t att bestämma i vilka orter avtalsfrihet skall råda. Denna skillnad motiveras av att ökade avgifter för vatten och avlopp visserligen såsom regel anses böra kompenseras med generellt beslutad hyreshöjning men att det beträffande orter, där ökningen blivit exceptionellt stor, be-

dömts praktiskt ogenomförbart att tillgodose rättvisekravet på detta sätt.

Under årens lopp har systemet för beräkningen av generell hyreshöjning blivit synnerligen komplicerat.

Departementspromemorian. Inom socialdepartementet har undersökts möjligheterna att förenkla metoden för generell hyreshöjning enligt hyresregleringslagen. Resultatet härav har redovisats i en promemoria den 4 oktober 1962.

I promemorian har anförts, att en viss förenkling av den generella hyreshöjningen kan åstadkommas, om man nedbringar antalet grupper, för vilka skilda procenttal medges. I fråga om kompensation för ökade avgifter för vatten och avlopp har enligt vad som framhålles i promemorian förordnande om avtalsfrihet enligt 4 § hyresregleringslagen numera meddelats beträffande det övervägande antalet hyresreglerade orter, däribland åtskilliga större städer. Vidare anføres.

Principen lär ha varit att medge avtalsfrihet å sådana orter, där avgifterna ökat mer än 50 procent. Det torde kunna förväntas, att avgifterna inom en snar framtid komma att öka betydligt i ytterligare ett antal orter. Med hänsyn härtill synes tiden nu vara inne att generellt medge sådan avtalsfrihet utan att avvakta att utgiftsökningen stiger över en viss gräns. Om så sker, bortfaller uppdelningen av den generella hyreshöjningen på orter, där avtal jämlikt 4 § hyresregleringslagen får träffas om ersättning för ökade vatten- och avloppsavgifter, och andra orter. Fördelen av den förenkling av den generella hyreshöjningen, som därigenom skulle vinnas, synes överväga de olägenheter, som skulle åsamkas hyresvärdarna i ett mindre antal orter med ringa utgiftsökningar i form av besvär med att själva uträkna den ersättning, vartill de kunna vara berättigade.

Departementschefen. Jag instämmer i vad som anförts i departementspromemorian. Den föreslagna ordningen kan i och för sig genomföras på administrativ väg. I klarhetens intresse anser jag emellertid, att i stället 4 § första stycket andra punkten hyresregleringslagen bör ändras så, att det åt Kungl. Maj:t givna bemyndigandet att förordna om avtalsfrihet slopas och bestämmelsen sålunda får generell giltighet.

Hemställan

I enlighet med vad som anförts i det föregående har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;
- 3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal; samt
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen, av den lydelse bilaga¹ till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Birgitta Liljefors

¹ Denna bilaga, som är likalydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har här uteslutits.

Utdrag av protokoll, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 29 mars 1963.

N ä r v a r a n d e :

justitieråden ROMANUS,
DIGMAN,
NORDSTRÖM,
regeringsrådet HOLMGREN.

Enligt lagrådet denna dag tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 15 mars 1963, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen angivna ändamålet inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag angående ändrad lydelse av 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag*, 2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*, 3) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal och 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av lagbyråchefen Ove Rainer.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:
Birgitta Liljefors

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 29 mars 1963.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÅNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler tillförordnade chefen för justitiedepartementet, statsrådet Hermansson, lagrådets denna dag avgivna utlåtande över de till lagrådet den 15 mars 1963 remitterade förslagen till

- 1) lag angående ändrad lydelse av 3 och 44 §§ lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., så ock om fortsatt giltighet av samma lag;
- 2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;
- 3) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal; samt
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

Föredraganden hemställer, att lagförslagen, som av lagrådet lämnats utan erinran, måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen att till riksdagen skall avlåtast proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Birgitta Liljefors