

## Nr 26

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition 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., dels i anledning av propositionen väckta motioner, dels ock motion angående möjlighet till hyreshöjning i samband med ombyggnad.*

Genom en den 29 mars 1963 dagtecknad proposition, nr 138, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll jämlikt 87 § regeringsformen föreslagit riksdagen att antaga 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.

De i propositionen framlagda lagförslagen är av följande lydelse:

### 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.<sup>1</sup> 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 beaktats 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.

## 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 hyresvärdens 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.

†1 Bihang till riksdagens protokoll 1963. 9 saml. 3 afd. Nr 26

### Motioner

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

dels i första kammaren nr 744 av herr *Hagberg m. fl.* och i andra kammaren nr 903 av herr *Heckscher m. fl.*;

dels i första kammaren nr 745 av herr *Larsson, Thorsten, m. fl.* och i andra kammaren nr 905 av herr *Nilsson* i *Tvärålund m. fl.*;

dels i första kammaren nr 748 av herr *Jacobsson, Per*, och i andra kammaren nr 906 av herr *Nyberg m. fl.*;

och dels i första kammaren nr 749 av herrar *Nordenson* och *Akerlund* och i andra kammaren nr 904 av herrar *Nordgren* och *Anners*.

Därjämte har utskottet samtidigt behandlat en vid riksdagens början väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 666 i andra kammaren av herr *Bengtson* i Solna angående möjlighet till hyreshöjning i samband med ombyggnad.

I motionerna I: 744 och II: 903, som är likalydande, hemställes, »att riksdagen måtte

1) i skrivelse till Kungl. Maj:t giva tillkänna vad i motionen anförts rörande en successiv avveckling av hyresregleringen;

2) antaga

a) det vid propositionen nr 138 fogade förslaget 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, med den ändring att ingressen erhåller följande lydelse:

Härigenom förordnas, dels att 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. 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 1964.

b) följande

#### 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 1964.

c) följande

*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 1964.

d) följande

*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 1964.»

I motionerna I: 745 och II: 905, som är likalydande, hemställas »att riksdagen vid sin behandling av proposition nr 138 i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla

a) att utredningsuppdraget rörande revidering av hyresregleringslagstiftningen må innefatta även frågan om möjligheterna till avveckling av den kvarstående hyresregleringen, samt

b) att övervägandena rörande hyreslagskommitténs förslag till hyreslag särskilt må ha till syfte att tillskapa ett fullgott besittningsskydd för kommersiella lokaler».

I motionerna I: 748 och II: 906, som är likalydande, hemställas, »att riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 138 må

1. besluta att den förlängning av hyresregleringslagen och övriga författningar, som föreslås i propositionen, skall avse endast ett år, d. v. s. till och med den 31 december 1964, samt

2. besluta sådana lagändringar, att Kungl. Maj:t får möjlighet att förorda att de regler, som för närvarande gäller beträffande hyressättning för möblerade rum också för vissa skall kunna bli tillämpliga på sådana bostäder, som är underkastade hyresreglering enligt 2—5 §§ i hyresregleringslagen, i överensstämmelse med vad som anges i motionen.»

I motionerna I: 749 och II: 904, som är likalydande, hemställas, »att riks-

dagen måtte antaga det vid proposition nr 138 fogade förslaget 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 med de ändringarna att

*dels* ingressen erhåller följande lydelse:

Härigenom förordnas, *dels* att 3 och 4 §§ lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. 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 1964,

*dels* ock första stycket av ikraftträdandebestämmelserna erhåller följande lydelse:

Denna lag träder i kraft vad angår 3 § den 1 juli 1963 och vad angår 4 § den 1 januari 1964.»

I motionen II: 666 hemställes, »att riksdagen måtte besluta att § 2 i lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. får följande lydelse:

§ 2. För lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, *eller efter den 1 juli 1963 undergått ombyggnad, varigenom dess värde väsentligt ökats*, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Samma lag — — — skilda tider.

[Denna lag träder i kraft den 1 juli 1963.]»

I den mån redogörelse för motionerna icke lämnas nedan får utskottet hänvisa till motionerna II: 903, II: 905, II: 906, II: 904 och II: 666.

### 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.

### Gällande bestämmelser

Utskottet får i denna del hänvisa till den redogörelse som intagits i propositionen å sid. 5—8.

## I. Förlängning av hyresregleringen m. m.

### Statens hyresråd

Hyresrådet har i skrivelse den 26 november 1962 hemställt, att hyresregleringslagen och bostadsrättskontrollagen måtte givas förlängd giltighet till och med den 31 december 1965. I skrivelsen uttalar hyresrådet bland annat att med hänsyn till de sedan hyresregleringslagens tillkomst avsevärt änd-

rade förhållandena och till önskvärdheten av att regleringen avvecklas snarast möjligt själva lagens konstruktion torde böra tagas i övervägande. 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 oskäligen hyra och eventuellt fastställa grundhyra, som icke utan myndighets medgivande finge överskridas. Hyresrådet anför vidare att en utredning bör tillsättas för att överväga en förenkling av hyreskontrollen efter de av hyresrådet i skrivelsen förordade riktlinjerna. Beträffande det närmare innehållet i skrivelsen får utskottet hänvisa till sid. 8—10 i propositionen.

### Yttrandena

Hyresrådets förslag tillstyrkes av remissorganen. Redogörelse för remissvaren återfinnes på sid. 10—13 i propositionen.

### Departementschefen

Departementschefen uttalar härom.

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. ca 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 anfört synes emellertid tiden vara inne att överväga ändrade regler beträffande hyressättningen. Jag avser att inom kort hemställa om Kungl. Maj:ts bemyndigande 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 — 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 hyresvillkorens 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.

### Utredningsuppdraget

Kungl. Maj:t har efter propositionens avlämnande till riksdagen bemyndigat chefen för justitiedepartementet att tillkalla högst fem sakkunniga för att utreda den fortsatta hyresregleringslagstiftningen.

I direktiven uttalar departementschefen bl. a.

Hyresrådet har anvisat utvägen att i likhet med vad som nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande hyra för möblerat rum låta avtalsfrihet i princip råda mellan hyresvärd och hyresgäst med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta oskäligen hyra. Det bör ankomma på utredningen att un-



dersöka och bedöma, vilka verkningar på hyresmarknaden en sådan förenklad regel kan tänkas få i orter där påtaglig lägenhetsbrist föreligger. Av särskild vikt är frågan om normer för den angivna skälighetsprövningen av hyran. Kan det befaras att väsentliga olägenheter uppstår vid ett system som det skisserade, bör undersökas vilka regler som eljest kan erfordras för att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av lägenhetsbeståndet utan att oskäliga hyreshöjningar inträder. Därvid bör bl. a. övervägas, om icke vid en mera marknadsmässig anpassning av hyrorna erforderlig jämförlighetsprövning bör begränsas till hyror för lägenheter, som utnyttjas för väsentligen samma ändamål. Särskilt bör därvid beaktas, vilken betydelse föreskrifter i stadsplan m. m. kan ha i detta sammanhang. Det bör även undersökas, om en friare hyressättning av det slag som förordats kan avse blott viss del av en tätort eller vissa grupper av hus. Vidare bör övervägas, om en hyreskontroll av det skisserade slaget kan tänkas ersätta den med statslånen förbundna speciella hyreskontrollen.

Den sålunda förordade översynen syftar som framgått till en genomgripande förenkling av det grundläggande element i hyresregleringen, som bestämmelserna om hyressättningen utgör. En sådan förenkling synes kunna verka i riktning mot en normalisering av hyresmarknaden.

Såvitt kan bedömas synes det av hyresrådet skisserade systemet för hyrans bestämmande i praktiken giva liknande resultat som den regel beträffande prövning av oskäligen hyra som föreslagits av hyreslagskommittén. Även om den av hyresrådet rekommenderade regeln kan behöva kompletteras med bestämmelser som ger ytterligare garantier mot oskäligen hyressättning, torde en ändring i den riktning hyresrådet förordat — med hänsyn till den givna utgångspunkten att även på bristorter söka bättre anpassa hyror till lägenheternas verkliga bruksvärde — leda till att de rådande olikheterna mellan principerna för hyressättningen på bristorter och icke bristorter kommer att i betydande grad utjämnas.

I direktiven uttalas vidare att vid en översyn av reglerna om hyressättningen på bristorterna även utformningen av bestämmelserna om besittningsskydd torde beröras. Därvid bör övervägas i vad mån olägenheter med en friare hyressättning även i bristorter kan undanröjas genom lämpligt utformade besittningsskyddsregler. Departementschefen uttalar, att när det gäller reglerna för såväl hyressättning som besittningsskydd förutsättningar synes finnas att i betydande avseenden skapa överensstämmelser mellan orter med lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad. Departementschefen fortsätter.

Vissa avvikelser rörande bristorter torde visserligen bli erforderliga men det kan ifrågasättas, om dessa blir så omfattande, att det är nödvändigt att bibehålla en särskild lagstiftning härom. På grund härav och då man med hänsyn till samhällsutvecklingen torde under lång tid ha att räkna med en viss lägenhetsbrist i de större tätorterna, vilken kan kräva särskilda regler till skydd för hyresgästernas berättigade intressen, bör det övervägas, om inte lagstiftningen på dessa områden kan samordnas i en reviderad permanent hyreslag. Denna skulle i så fall innehålla dels grundläggande regler om besittningsskydd samt prövning av hyrans storlek och andra villkor för nytt hyresavtal, dels i vissa begränsade avseenden härifrån avvikande bestämmelser, vilka efter särskilt förordnande kunde bringas i tillämpning i orter med påtaglig lägenhetsbrist.

I direktiven tages därefter upp frågan om ett enhetligt förfarande i tvister av angivet slag och det val som i så fall skall ske mellan hyresnämnder och hyresråd som specialdomstolar samt de allmänna domstolarna. Ställning härtill tages icke i direktiven utan spörsmålet överlämnas till utredningens bedömande. Departementschefen understryker att utredningen bör bedrivas med all den skyndsamhet som omständigheterna medger. Slutligen uttalas att på grundval av hyreslagskommitténs förslag till reviderad hyreslag och resultatet av utredningen bör utan något längre dröjsmål en samlad bedömning kunna göras av frågorna om besittningsskydd och hyressättning i såväl en balanserad som en icke balanserad hyresmarknad.

### Motionerna I: 744 och II: 903

I motionerna diskuteras ingående hyresregleringens allmänna verkningar. Sålunda behandlas bland annat hyresspridningen, bostadsbristen, rörligheten på arbetsmarknaden, återverkningarna för kommersiella lokaler, bostadsproduktion, sanering och reparationer samt sociala verkningar. Angående avvecklingen av hyresregleringen, i vilken del motionärerna hemställt att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte giva till känna vad i motionerna anförts, uttalas följande.

Som framgått av det föregående har hyresregleringen så allvarliga nackdelar att starka skäl talar för en avveckling som sker mycket snabbare än hittills. I och för sig kunde man naturligtvis tänka sig att den slopas omgående och i ett sammanhang. Men både här och i utlandet har avvecklingen skett successivt. Mot denna bakgrund kan det vara befogat att som hittills låta avveckla hyresregleringen kategorimässigt och regionalt. För att avvecklingen emellertid skall kunna ske i väsentligt snabbare takt måste den grundas på en i förhand bestämd tidsplan, som anger de exakta tidpunkterna för avvecklingen inom olika orter, och inte minst det datum då regleringen slutgiltigt skall vara avvecklade. En tidsplan gör det möjligt för kommunerna, fastighetsägarna och andra att förutse när avvecklingen skall ske och rätta sin planering därefter.

Det kan anföras skäl för att tidpunkten för en slutgiltig avveckling bör fastläggas med utgångspunkt från förhållandena i Stockholms- och Göteborgsområdena. Bostadsbristen är där av allt att döma störst och inflyttningen i absoluta tal mest omfattande. Inom dessa regioner föreligger också de största svårigheterna i fråga om stadsplanering och interkommunal samordning och därmed svårigheter att åstadkomma en tillräckligt stor ökning av bostadsbyggandet. Man kan därför räkna med att hyreshöjningarna i samband med regleringens avveckling blir relativt sett störst i dessa områden vid oförändrad relation mellan årlig nyproduktion av bostäder och det totala lägenhetsbeståndet. Det kan därför ifrågasättas att låta övergången till en fri marknad inom dessa områden ske först viss tid efter ett beslut om avveckling. Vi föreslår, att hyresregleringen i dessa områden slutgiltigt upphör att gälla från och med den 1 februari 1966.

Redan dessförinnan kan regleringen slopas på flertalet övriga orter. I många medelstora och mindre städer synes bostadsbristen vara relativt ringa, och avvecklingen kommer redan i nuläget sannolikt ej att medföra genomsnittligt särskilt stora hyreshöjningar utan blott en önskvärd förändring av hyresstrukturen.

Den från bostadssocial synpunkt viktigaste och med hänsyn till förändringar i hyresnivån minst efterfrågekänsliga gruppen torde vara den i den officiella bostadsköstatistiken redovisade gruppen gifta bostadssökande utan egen lägenhet. Dess storlek utgör därför det i detta sammanhang mest användbara måttet på bostadsbristens antalsmässiga omfattning. Att döma av nämnda statistik är antalet gifta bostadssökande utan egen lägenhet i regel obetydlig i städer och övriga tätorter med upp till 40 000 invånare. Även kön i övrigt är här genomsnittligt sett betydligt mindre än i de större städerna. Inte minst med hänsyn till dessa förhållanden synes det knappast behöva medföra mera allvarliga olägenheter, om hyresregleringen för bostäder slopas snarast möjligt i dessa orter. Vi förordar att så sker från den 1 februari 1964.

För de städer som har över 40 000 invånare synes det — med undantag för Stockholm och Göteborg och ev. Malmö — motiverat att avveckla regleringen för bostäder något senare än i fråga om de mindre orterna men likväl snabbare än beträffande nämnda storstadsområden. Avvecklingen i dessa orter bör med hänsyn härtill kunna ske den 1 februari 1965.

Beslut om en avveckling av hyresregleringen i den ordning vi ovan förordat kan måhända behöva kombineras med en bestämmelse att Kungl. Maj:t efter framställning undantagsvis och efter restriktiv prövning skall kunna undantaga viss ort från avveckling till senast den 1 februari 1966, dvs. avvecklingsperiodens slutdatum, där de lokala myndigheterna kan visa, att bostadsmarknadssituationen i orten är väsentligt allvarigare än i andra orter av samma storleksordning. Avgörande för sådant undantag bör vara att orten i fråga haft eller på säkra grunder kan antas få en stark expansion och att dess bostadsbestånd har en storleks- och kvalitetsmässigt särskilt ogynnsam sammansättning eller att projekteringsförhållanden etc. lägger starka hinder i vägen för den ökning av bostadsbyggandet som anses nödvändig med hänsyn till expansionen.

För möblerade rum bör hyresregleringen i resterande 23 orter kunna slopas praktiskt taget omgående.

Hyresregleringen för lokaler har hittills avvecklats i snabbare takt än i fråga om bostäder. Bristen på lokaler synes i flertalet städer och andra tätorter vara mindre utpräglad än bostadsbristen. Vidare har lokalerna i regleringshänseende hela tiden intagit en särställning i förhållande till bostäderna, i det att avtal om engångsgottgörelse lagligen kan slutas mellan avträdande och tillträdande hyresgäst. Det bör därför övervägas att successivt avveckla hyresregleringen för lokaler något snabbare än när det gäller bostäder. Samtidigt därmed bör emellertid parterna ges möjlighet att sluta långtidsavtal beträffande hyresvillkoren, under förutsättning att dessa avtal sträcker sig till den 1 februari 1966 eller senare tidpunkt. Sådana avtal skulle medge hyresgästen större trygghet i fråga om den framtida hyresutvecklingen och förbättrade förutsättningar att planera sin verksamhet på längre sikt.

Rörande det i propositionen framlagda förslaget om två års förlängningstid anför motionärerna.

Enligt vår uppfattning skulle detta kunna innebära ett uppskov med den successiva avveckling av regleringen på hyresområdet som vi finner önskvärd och motiverad. Varje sådant uppskov finner vi olyckligt från de synpunkter vi ovan anför. Vi föreslår, att förlängningen endast skall avse ett år. Det bör vara möjligt att senast inom ett år färdigställa den utredning som är avsedd att igångsättas rörande ändrade grunder för hyressättningen. Det torde då vara olämpligt att binda regleringen för så lång tid som avses i propositionen.

**Motionerna I: 749 och II: 904**

I dessa motioner föreslås — förutom annat — att hyresregleringen inte bör givas längre giltighetstid än t. o. m. utgången av år 1964.

**Motionerna I: 748 och II: 906**

Motionärerna hemställer om förlängning av den aktuella lagstiftningen med endast ett år i sänder. Motionärerna finner att såväl principiella som praktiska skäl talar härför. Bland annat vinnes att riksdagen varje år får ta ställning till frågan om förlängning och ges tillfälle att vidta de ändringar i lagstiftningen, som kan visa sig erforderliga.

Motionärerna tar vidare upp hyresrådets framställning om möjligheterna att ändra reglerna beträffande hyressättning, vilket motionärerna finner väl motiverat. I motionerna föreslås att en försöksvis tillämpning av det föreslagna systemet omedelbart måtte komma till stånd. Enligt motionärernas mening bör därför hyresregleringslagen kompletteras med en bestämmelse, som innebär att Kungl. Maj:t äger förordna, att beträffande viss ort 2—5 §§ i hyresregleringslagen icke skall tillämpas. Samtidigt bör bestämmelserna i 2 samt 5—7 §§ övergångslagen i tillämpliga delar gälla.

**Motionerna I: 745 och II: 905**

Motionärerna förklarar sig icke ha någon erinran mot den av departementschefen äsyftade utredningen men anser dock att dess uppdrag, såvitt framgår av propositionen, synes bli alltför snävt. Motionärerna anför i denna del.

Det finns inte anledning att föreskriva att utredningsarbetet skall gälla enbart ny hyresregleringslagstiftning. I uppdraget bör även ingå en prövning av frågan om den nu återstående hyresregleringen kan avvecklas inom så nära framtid att det kan anses överflödigt att för återstående tid tillskapa en väsentligt ändrad lag. För att utredningen skall gälla även hyresregleringens avveckling talar även det skälet att utredningen vid prövningen av de riktlinjer som hyresrådet förordnat måste behandla de väsentligaste spörsmål som gör sig gällande inför en avveckling.

Motionärerna vänder sig därefter mot att hyreslagskommitténs förslag om besittningsskydd icke gäller kommersiella lokaler och motiverar på följande sätt sin hemställan om att fullgott skydd för dessa lokaler bör tillskapas.

Näringsidkarna skulle således inte få samma besittningsskydd för de lokaler som fordras för näringsverksamheten som t. ex. en annan hyresgäst skulle få för sin bostad. Med hänsyn till att en förhyrd lokal beträffande särskilt mindre företag ofta är avgörande för både företagsägarens och de anställdas inkomst och trygghet kan inte hyreslagskommitténs förslag anses tillfredsställande. Om den föreslagna lagen införes och nuvarande besittningsskyddslagstiftning samtidigt slopas torde konsekvenserna bli besvär-

liga för många av de berörda företagen. Ett bättre besittningsskydd för kommersiella lokaler än som angivits av kommittén är nödvändigt. De överväganden och prövningar av kommitténs förslag som skall förekomma, bör därför ha till särskilt syfte att bereda ett sådant bättre besittningsskydd.

Beträffande hyreslagskommitténs uttalanden i denna del må här särskilt hänvisas till s. 110 ff i Förslaget om reviderad hyreslag (SOU 1961:47).

### Frågans behandling vid 1961 års riksdag

Frågan om förlängning av hyresregleringen behandlades av riksdagen senast år 1961. Riksdagen godkände härvid *tredje lagutskottets utlåtande nr 24 år 1961*, vari utskottet anförde.

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.

I utlåtandet tog utskottet jämväl upp frågan om tiden för förlängningen.

Avgörandet av vilken tid förlängningen skall avse måste grundas på en bedömning av utvecklingen på bostadsmarknaden. En sådan bedömning är synnerligen vansklig 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.

## II. Förbättringsarbeten som utförts av hyresgästen

### Hyresregleringskommitténs förslag och yttrandena däröver

Hyresregleringskommittén föreslog i betänkande III Hyran för omöblerade lägenheter (SOU 1954:34) s. 31 att 3 § hyresregleringslagen skulle ändras så att ombyggnads- eller ändringsarbete skulle kunna föranleda hyreshöjning endast om arbetet icke bekostats av hyresgästen. Vid remissbehandlingen lämnades förslaget utan erinran av remissorganen med undantag för hyresrådet och Sveriges fastighetsägareförbund. Utskottet får i dessa delar hänvisa till framställningen å s. 14—16 i förevarande proposition.

I propositionen nr 168/1956 med förslag bl. a. till vissa ändringar i hyresregleringslagen anmärktes (s. 15) att hyreslagskommittén i dess betänkande rörande hyran för omöblerade lägenheter framlagt vissa förslag till ändringar i hyresregleringslagstiftningen. Härvid anfördes att, då en avveckling av hyresregleringen borde påbörjas, anledning torde saknas att vidtaga mera omfattande ändringar i lagstiftningen. Något förslag till lagändring i det

nu aktuella avseendet upptogs ej bland de ändringsförslag som framlades i propositionen. Häremot framfördes ej någon invändning vid propositionens behandling i riksdagen.

#### 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. Redogörelse för remissbehandlingen av motionerna återfinnes å sid. 17 i propositionen.

*Tredje lagutskottet* anförde i sitt *utlåtande nr 30 år 1962*.

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. Därast 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. Den pågående avvecklingen av hyresregleringen torde, med nu kända förhållanden, ej kunna förväntas ske så snabbt att med hänsyn därtill en lösning av förevarande spørsmål bör anstå.

Den genom motionerna aktualiserade bestämmelsen i hyresregleringslagen bör på grund av det anförda enligt utskottets mening göras till föremål för översyn i den ordning Kungl. Maj:t kan finna lämplig. Vid översynen bör givetvis 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 anför i dess tidigare återgivna yttrande över hyresregleringskommitténs förslag i ämnet.

Utskottet hemställde, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte såsom sin mening ge till känna vad utskottet anför. Riksdagen beslöt i enlighet med utskottets hemställan.

## Departementschefen

Departementchefen uttalar i propositionen.

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 överlåtit 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.

### III. Ersättning för vatten- och avloppsavgifter

#### Gällande ordning

Utskottet får i denna del hänvisa till s. 19 och 20 i propositionen.

#### 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 framhålls 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

Departementschefen har i denna del anförts:

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.

#### Motionerna I: 749 och II: 904

I motionerna föreslås att ändringen icke skall träda i kraft förrän den 1 januari 1964. Motionärerna upplyser att hyresrådet i yttrande över promemorian tillstyrkt den föreslagna ändringen men att hyresrådet dock tillagt följande.



Emellertid torde det numera i stor utsträckning vara känt bland fastighetsägarna, att för förordnande enligt 4 § hyresregleringslagen beträffande viss ort krävs, att avgiftsökningarna uppgår till minst 50 procent. Då beslut om sådana avgiftsökningar meddelats, lär fastighetsägarna därför ofta, eventuellt efter uppsägning, ha träffat överenskommelse med hyresgästerna om ersättning för ökade vatten- och avloppsavgifter från och med den dag förordnande enligt 4 § hyresregleringslagen träder i kraft i orten. Härigenom har fastighetsägarna kunnat undvika ekonomisk förlust till följd av att avtalen förhindrat uttagande av ersättningen från dag, då det lagligen kunnat ske. Därest generell medgivande om avtalsfrihet skulle ges med verkan från och med den 1 januari 1963, kan befaras, att fastighetsägarna i de orter, där avgifterna icke ökat minst 50 procent, skulle lida rättsförlust. Då de icke haft anledning antaga att förordnande enligt 4 § hyresregleringslagen skulle ges för orten, har de ej heller haft anledning försäkra sig om att ersättningen skulle kunna uttagas från och med den 1 januari 1963. Det oaktat blir de bundna av den sänkning av den generella hyreshöjningen som för- anledes av dylikt förordnande.

Hyresrådet anser därför att generell avtalsfrihet beträffande ersättning för ökade vatten- och avloppsavgifter i vart fall icke bör vinna tillämpning förrän från och med den 1 januari 1964.

Därest med hänsyn till motiven till ifrågavarande bestämmelse och hittills meddelade beslut i ämnet en ändring av 4 § hyresregleringslagen skulle anses erforderlig för generell medgivande till avtalsfrihet i nämnda hänseende, bör ändringen komma till stånd i sådan tid, att medgivandet kan ske med verkan från och med den 1 januari 1964.

Motionärerna anför därefter för egen del.

I propositionen föreslås, att ändringarna i lagen skall träda i kraft den 1 juli 1963. Detta innebär, att fastighetsägarna i ett avsevärt antal orter kommer att göra rättsförluster, eftersom gällande avtal i allmänhet inte berättigar dem att uttaga den ökade vattenavgiften. Rättsförlusten torde för övervägande antalet fall röra sig om avgifter för ett kvartal. Det synes onödigt att genom en olämplig övergångsbestämmelse åstadkomma en sådan effekt. Lagändringen i detta avseende bör därför icke träda i kraft förrän den 1 januari 1964 i enlighet med hyresrådets förslag.

#### IV. Lagrådet

Lagrådet har lämnat de i propositionen framlagda lagförslagen utan erinran.

#### V. Motionen II: 666 om hyreshöjning vid ombyggnad

I motionen beröres möjligheten till hyreshöjning i samband med ombyggnad. Motionären föreslår såsom ovan angivits en lagändring av innebörd att 3—5 §§ hyresregleringslagen icke skall tillämpas å lägenhet, som efter den 1 juli 1963 undergått ombyggnad varigenom dess värde väsentligt ökats. I motionen betonas angelägenheten av att moderniseringsarbeten kontinuerligt kommer till stånd i äldre fastigheter, bland annat med hänsyn till att investeringar i ombyggnadsverksamhet merendels är nationalekonomiskt

mer lönsamma än i nybyggnader. Sådana arbeten kan vidare bevara uppskattade stadsbilder och värdefulla miljöer. Motionären understryker även att en vidgad moderniseringsverksamhet kommer att avgörande förbättra sysselsättningsmöjligheterna för de äldre byggnadsarbetarna. I motionen anföres vidare.

Med hänsyn till de uppenbara fördelar som en vidgad ombyggnadsverksamhet vid sidan av nyproduktionen erbjuder är den hittillsvarande negativa inställningen härtill svärbegriplig. Först under 1962 borttogs den uppenbara diskrimineringen av ombyggnadsinvesteringar beträffande möjligheterna att erhålla statliga lån. Man kan förutsätta att de förbättrade lånemöjligheterna kommer att leda till en viss ökning av moderniseringsarbetena. Emellertid kommer säkerligen allt framgent en betydande del av ombyggnadsverksamheten inte att uppfylla kraven för statliga lån, varför finansiering i andra former blir nödvändig. Fastighetsägarnas möjlighet att erhålla en skälig förräntning av ombyggnadskapitalet blir härvid avgörande för om någon modernisering kommer till stånd.

Enligt hyresregleringslagstiftningen äger fastighetsägaren erhålla en höjning av grundhyran för utförda förbättringsarbeten, men däremot inte för reparations- och underhållsarbeten. Det är emellertid ofta svårt att bedöma vilka åtgärder som skall räknas till den ena eller andra kategorien, varför fastighetsägaren inte i förväg med säkerhet kan kalkylera, om en viss åtgärd är ekonomiskt motiverad eller ej. Än värre är måhända, att mer genomgripande moderniseringsarbeten drar med sig en rad underhållsarbeten, som utan moderniseringen inte på länge skulle ha aktualiserats men som fastighetsägaren trots att de äger intimt samband med moderniseringen inte kan erhålla hyreshöjning för. Härigenom blir många planerade moderniseringsarbeten direkt olönsamma och kommer således inte till stånd. Ifrågavarande hinder för en angelägen ökning av ombyggnadsverksamheten torde endast kunna undanröjas genom att hyresvärd och hyresgäst ges möjlighet att i samband med väsentligare ombyggnadsarbeten överenskomma om ny hyra.

I detta sammanhang må erinras om att *tredje lagutskottet* 1961 hade att ta ställning till ett i viss mån liknande yrkande. Det hemställdes då i motioner bland annat att 3—5 §§ hyresregleringslagen skulle upphävas vad angick fall där hyresvärd vidtagit väsentlig standardförbättrande åtgärd i lägenhet, dock med rätt för hyresgäst att påkalla hyresnämnds medverkan därest enighet om hyran icke kunde uppnås. I sitt *utlåtande nr 24 år 1961* hemställde utskottet att yrkandena icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd. Utskottets hemställan blev av riksdagen godkänd. Från utlåtandet må här följande återgivas.

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 ifrågavarande slag icke kan anses särskilt betungande vare sig för parterna eller för hyresnämnderna.

## VI. Utskottet

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

Vad först gäller giltighetstiden har departementschefen i propositionen understrukit, att erfarenheterna i stort synes vara goda av den regionala och kategorimässiga avvecklingen av hyresregleringen och att denna bör fortsätta enligt samma principer som hittills. Departementschefen har därjämte upplyst, att efter förslag från statens hyresråd en utredning skall tillsättas för att överväga ändrade regler beträffande hyressättningen och därmed förknippade spørsmål. I avbidan på utredningens resultat har i propositionen förordats att gällande hyresregleringslagstiftning får förlängd giltighet till och med den 31 december 1965. Departementschefen föreslår dessutom motsvarande förlängning av besittningsskyddslagen samt lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

I de numera utfärdade direktiven för utredningen av den fortsatta hyresregleringslagstiftningen har uttalats att översynen skall syfta till en genomgripande förenkling av reglerna om hyressättningen. Enligt direktiven föreligger när det gäller bestämmelserna såväl om hyressättning som om besittningsskydd förutsättningar att i betydande avseenden skapa överensstämmelse mellan orter med lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad hyresmarknad. Utredningen bör därför överväga om inte lagstiftningen på dessa områden kan samordnas i en reviderad permanent hyreslag. Denna skulle enligt direktiven i så fall innehålla dels grundläggande regler om besittningsskydd samt prövning av hyrans storlek och andra villkor för nytt hyresavtal, dels i vissa begränsade avseenden härifrån avvikande bestämmelser, vilka efter särskilt förordnande kunde bringas i tillämpning i orter med påtaglig lägenhetsbrist.

I de tre motionsparen I: 744 och II: 903, I: 748 och II: 906 samt I: 749 och II: 904 hemställs att nu ifrågavarande lagar måtte förlängas med endast ett år. I motionerna I: 744 och II: 903 åberopas att det bör vara möjligt att inom denna tid färdigställa utredningen. Vidare skulle en förlängning på två år motverka den successiva avveckling av hyresregleringen, som enligt i motionerna väckt förslag avses helt genomförd den 1 februari 1966. I motionerna I: 748 och II: 906 anföres att såväl principiella som praktiska skäl talar för att lagstiftningen förlänges med ett år i sänder. Härigenom skulle bland annat vinnas att riksdagen varje år gavs tillfälle att vidtaga de lagändringar, som kan erfordras.

Såsom utskottet tidigare vid åtskilliga tillfällen uttalat bör målsättningen vara att avskaffa hyresregleringen i dess nuvarande form. Tankegången har därvid varit, att även sedan den egentliga regleringen av hyresnivån upphört vissa regler till skydd för hyresgästernas kvarboenderätt skulle gälla och infogas i en reviderad permanent hyreslag. En fortsatt avveckling enligt nu gällande principer skulle uppenbarligen icke kunna slutföras förrän avsevärd tid förflutit. Utskottet hälsar därför med tillfredsställelse den nu tillsatta utredningen. Enligt utskottet är det självfallet angeläget att, såsom angivits i direktiven, utredningen bedrivs med all den skyndsamhet som omständigheterna medger för att utan längre dröjsmål en samlad bedömning skall kunna ske av frågorna om besittningsskydd och hyressättning. Med hänsyn till det betydelsefulla och förhållandevis omfattande uppdrag, som anförtrots utredningen, anser utskottet det emellertid uteslutet att ny lagstiftning i ämnet kan framläggas redan för nästa års riksdag. På grund härav och då hinder icke föreligger att utan samband med frågan om lagstiftningens giltighetstid besluta om sådana lagändringar, som kan anses påkallade, biträder utskottet departementschefens förslag om en tvåårig förlängning.

Av det ovan anförda framgår att utskottet i likhet med departementschefen finner att någon tidsplan för hyresregleringens avveckling, vilket förordats i motionerna I: 744 och II: 903, icke nu är möjligt att fastställa. Utskottet kan ej heller biträda hemställan i motionerna I: 748 och II: 906 om lagändring för att omedelbart få till stånd viss försöksvis tillämpning av det av hyresrådet förordade systemet med principiell avtalsfrihet såsom nu gäller bland annat för möblerade lägenheter. Enligt utskottets mening bör detta spörsmål avgöras mot bakgrund av utredningens blivande betänkande. I detta sammanhang må jämväl beröras de likalydande motionerna I: 745 och II: 905, vari hemställes dels att utredningens uppdrag må innefatta även frågan om möjligheterna till avveckling av den kvarstående hyresregleringen och dels att övervägandena rörande hyreslagskommitténs förslag särskilt må ha till syfte att tillskapa ett fullgott besittningsskydd för kommersiella lokaler. Första ledet av motionärernas hemställan får anses i viss mån tillgodosett genom de för utredningen givna direktiven. Hyreslagskommitténs betänkande, i vilket ståndpunkt tagits till frågan om besittningsskydd för kommersiella lokaler, är såsom angivits i propositionen efter remissbehandling nu föremål för prövning inom Kungl. Maj:ts kansli. Med hänsyn härtill torde motionerna i denna del för närvarande icke böra föranleda någon riksdagens åtgärd.

I propositionen framlägges dessutom förslag till två mindre jämkningar i hyresregleringslagen. Sålunda föreslås i överensstämmelse med vad riksdagen förra året uttalade att höjning av grundhyra på grund av ombyggnads- och ändringsarbeten eller därmed liknande åtgärder, som bekostats av hyresgästen, endast må ske om särskilda skäl är därtill. Den föreslagna bestämmelsen har till syfte att undanröja vissa olämpliga följder av hyreshöjning vid arbeten som utförts genom hyresgästens försorg. Utskottet har ej någon erinran mot den utformning bestämmelsen fått i propositionen. Ut-

skottet tillstyrker jämväl förslaget att slopa det åt Kungl. Maj:t givna be-  
myndigandet att för viss ort förordna om avtalsfrihet rörande ersättning för  
ökade avgifter beträffande vatten och avlopp, så att bestämmelsen härom i  
stället får generell giltighet. Ändringen lär nämligen såsom departements-  
chefen angivit medföra en viss förenkling av metoden för den generella hy-  
reshöjningen. I motionerna I: 749 och II: 904 hemställas att stadgandet skall  
träda i kraft icke såsom föreslagits i propositionen den 1 juli 1963 utan först  
den 1 januari 1964. Härigenom skulle enligt motionärerna i stor utsträck-  
ning undvikas att rättsförluster åsamkas de fastighetsägare, vilka enligt gäl-  
lande hyresavtal ej har rätt uttaga ökade avgifter. Enligt utskottet måste  
emellertid med hänsyn till förekomsten av långtidskontrakt förluster för  
enskilda hyresvärdar uppstå nära nog vilken tidpunkt som än väljes för  
ikraftträdandet. I den generella hyreshöjning, som nu får uttagas på s. k.  
icke va-orter, ingår nämligen viss kompensation för ökade vatten- och av-  
loppsavgifter. Å andra sidan skulle ett uppskov med bestämmelsens till-  
lämplighet vara till nackdel för åtskilliga fastighetsägare, vilkas avtal möj-  
liggör för dem att uttaga gottgörelse för ifrågavarande utgifter t. ex. från den  
1 oktober i år. På grund av vad sålunda anförts och då vad i propositionen  
föreslagits står i överensstämmelse med tidigare förfarande då motsvaran-  
de avtalsfrihet medgivits, finner utskottet icke skäl frångå den i propositi-  
onen angivna tiden från vilken bestämmelsen skall gälla.

Utskottet har slutligen behandlat den fristående motionen II: 666. I av-  
sikt att stimulera moderniseringsarbeten i det äldre fastighetsbeståndet hem-  
ställer motionären, att beträffande lägenhet, som efter den 1 juli 1963 un-  
dergått ombyggnad varigenom dess värde väsentligt ökats, ny hyra skall be-  
stämmas efter överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst. Det är en-  
ligt utskottet givetvis önskvärt att såsom i motionen åsyftats underhållet av  
äldre hus icke eftersättes utan att i stället åtgärder vidtages för att under-  
lätta en upprustning av detta byggnadsbestånd. Såsom utskottet uttalade i  
ett av riksdagen år 1961 godkänt utlåtande över ett liknande motionsyrkan-  
de skulle emellertid ett genomförande av förslaget medföra stora olägenhe-  
ter men blott ringa fördelar. Sålunda skulle hyresgästens ställning försva-  
gas och ovisshet i många fall uppstå om gällande grundhyra. Utskottet får  
således avstyrka bifall till motionen. Utskottet vill dock erinra om att en hy-  
resreglering enligt de principer, som angivits i direktiven för den nytillsatta  
utredningen, i huvudsak skulle tillgodose de synpunkter, som framförts i  
motionen.

Utskottet får således hemställa,

A. att riksdagen med avslag å motionerna

1) I: 744 och II: 903,

2) I: 748 och II: 906 samt

3) I: 749 och II: 904

såvitt därigenom yrkats ändring i de framlagda lagförsla-  
gen måtte bifalla förevarande proposition, nr 138;

B. att motionerna

- 1) I: 744 och II: 903 i övrigt,
  - 2) I: 745 och II: 905,
  - 3) I: 748 och II: 906 i övrigt samt
  - 4) II: 666
- icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 9 maj 1963

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

---

*Vid detta ärendes behandling har närvarit:*

från första kammaren: herrar Alexanderson, Göran Karlsson, Kristiansson, Åkesson, Erik Jansson\*, Holmberg, Lennart Geijer och Ernst Olsson\*;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp, Nyberg, Svenning, Carlsson i Stockholm, Bengtson i Solna, Svanberg, Mattsson och Hammarberg.

- \* Ej närvarande vid utlåtandets justering.
- 

### Reservationer

I. beträffande punkt A 1 och 2 i utskottets hemställan av herrar *Alexanderson, Åkesson, Holmberg, Nyberg, Carlsson* i Stockholm och *Bengtson* i Solna, vilka

a) ansett att det avsnitt i utskottets utlåtande som börjar på s. 20 med »Med hänsyn till det betydelsefulla» och slutar med »tvåårig förlängning» bort ha följande lydelse:

»Det synes osäkert huruvida utredningen kan företagas så snabbt att ny lagstiftning i ämnet kan framläggas redan för nästa års riksdag. Anledning synes dock inte finnas att nu förlänga gällande lagstiftning med mer än ett år. Utskottet får således hemställa om bifall till motionerna I: 744 och II: 903 samt I: 748 och II: 906 i den del de avser en ettårig förlängning av lagstiftningen.»

b) ansett att utskottet bort hemställa,

»att riksdagen med bifall till de i motionerna I: 744 och II: 903 samt I: 748 och II: 906 framställda yrkandena om en ettårig förlängning måtte antaga de i propositionen framlagda förslagen 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;

*Lag*

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

*Lag*

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

*Lag*

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

med den ändringen att lagarna skall gälla endast till och med den 31 december 1964».

II. beträffande punkt B 1 i utskottets hemställan av herrar *Holmberg* och *Bengtson* i Solna, vilka

a) ansett att det avsnitt i utskottets yttrande på sid. 20, som börjar med »Av det ovan anförda framgår att» och slutar med »icke nu är möjligt att fastställa» bort ersättas med text av följande lydelse:

»Såsom framhålles i motionerna I: 744 och II: 903 har hyresregleringen så allvarliga nackdelar att starka skäl talar för en snabbare avveckling än hittills. Utskottet vill särskilt peka på att en fri hyresmarknad medför: större rörlighet på arbetsmarknaden; möjlighet för yngre och nyttillkommande hushåll att skaffa sig en egen lägenhet, en bättre lägenhet eller en billigare lägenhet på samma villkor som den äldre generationen som det nuvarande systemet favoriserar; möjlighet och intresse för barnfamiljerna att skaffa sig större bostäder och därigenom förutsättningar för en aktiv, familjevänlig bostadspolitik; möjlighet att utnyttja bostadsbeståndet mera effektivt. Utskottet anser att avvecklingen även i fortsättningen bör ske kategorimässig och regionalt men i snabbare takt än hittills och grundas på en i förhand bestämd tidsplan. En sådan tidsplan gör det möjligt för kommuner, hyresgäster och fastighetsägare och andra berörda parter att förutse när avvecklingen skall ske och rätta sin planering därefter.»

b) ansett att utskottet bort hemställa,

»att med bifall till motionerna I: 744 och II: 903 riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t giva till känna vad i motionerna anförts rörande en successiv avveckling av hyresregleringen».

III. beträffande punkt B 3 i utskottets hemställan av herrar *Alexander-son, Åkesson, Holmberg, Nyberg, Carlsson* i Stockholm och *Bengtson* i Solna, vilka

a) ansett att det avsnitt i utskottets utlåtande som börjar på s. 20 med »Utskottet kan ej heller» och slutar med »utredningens blivande betänkande» bort ha följande lydelse:

»Beträffande yrkandet i motionerna I: 748 och II: 906 om lagändring i syfte att omedelbart få till stånd viss försöksvis tillämpning av det av hyresrådet förordade systemet med principiell avtalsfrihet såsom nu gäller bland annat för möblerade lägenheter får utskottet anföra följande.

Enligt de nu utfärdade direktiven för den nya hyreslagsutredningen skall det av hyresrådet framförda, av remissinstanserna i huvudsak förordade uppslaget om en förenklad metod för hyresreglering med sikte på en mera enhetlig hyressättning närmare utredas. Med hänsyn till att i direktiven tämligen omfattande problem dras upp kan det emellertid ej uteslutas, att det kan dröja några år innan utredningsresultatet kan genomföras i praktiken. Särskilt med hänsyn till att hyresregleringen i sin nuvarande form är en påtagligt krisbetonad reglering, som tillerkänner vissa hyresgäster en förmånsställning, som i många fall inte är motiverad av sociala skäl, finner utskottet det vara angeläget att avvecklingen av hyresregleringen — särskilt den del som är anknuten till 1942 års hyresnivå — i möjligaste mån påskyndas. Detta synes möjligt om såsom förordats i motionerna i lagen införes en möjlighet för Kungl. Maj:t att förordna, att för viss ort eller för visst slag av lägenheter på dylik ort 2 § hyresregleringen icke skall tillämpas. Härigenom kommer principiellt avtalsfrihet att råda beträffande hyrans storlek, men ingripande kan ske av hyresnämnden på samma sätt som nu gäller bl. a. beträffande möblerade lägenheter. Som riktpunkt för den skälighetsbedömning, som i så fall skall äga rum, bör gälla att hyran i varje fall ej bör sättas lägre än som befinnes rimligt vid en jämförelse med lägenheter i senast färdigställda statsbelånade fastigheter då hänsyn tages till föreliggande skillnader beträffande bekvämligheter, underhåll, läge och andra dylika omständigheter. Beträffande nyare fastigheter bör hyran ej heller sättas lägre än vad som kan anses skäligt med hänsyn till produktions- och driftkostnader.

Om en sådan lagändring nu genomföres synes den även öppna möjlighet till att inhämta värdefulla erfarenheter till gagn för den nu tillsatta utredningen.

I motionen har ifrågasatts, att ändring skulle erfordras jämväl i lagen den 7 december 1956 med vissa bestämmelser, som skall iakttagas sedan hyresregleringen upphört. Då denna lag enligt sin lydelse är tillämplig även där hyresregleringslagen endast till vissa delar upphör att gälla beträffande visst hyresavtal synes dock någon ändring i avvecklingslagen icke vara erforderlig.»

b) ansett att utskottet bort hemställa,

»att riksdagen, med bifall till yrkandet i motionerna I:



748 och II: 906 om viss försöksvis tillämpning av det av hyresrådet förordade systemet med principiell avtalsfrihet såsom nu gäller bland annat för möblerade lägenheter, måtte för sin del antaga följande

*Förslag*

till

*Lag*

*angående ändrad lydelse av 26 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.*

Härigenom förordnas, att 26 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

*(Gällande lydelse)*

*(Föreslagen lydelse)*

26 §.

Vad i — — — — — myndighets tillstånd.

Stadgandena i — — — — — Konungen bestämmer.

*Konungen äger ock förordna, att för viss ort eller visst slag av lägenheter hyresreglering enligt 2 § ej skall tillämpas.*

---

*Denna lag träder i kraft den 1 juli 1963.»*

---

IV. beträffande punkt B 4 i utskottets hemställan av herr *Bengtson* i Solna.