

Nr 26

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., m. m. jämte i ämnet väckta motioner, dels väckta motioner om avveckling av hyresregleringen och hyreskontrollen, om bevarande av värdefull äldre stadsbebyggelse, om motverkande av rivning av icke saneringsmogna fastigheter, om åtgärder för att underlätta sanering av äldre byggnadsbestånd samt om kontroll av överlåtelse av bostadsrätt vid förvärv å exekutiv auktion.

Genom en den 26 mars 1965 dagtecknad proposition, nr 103, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogade förslag till

- 1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.;
- 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;
- 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås fortsatt giltighet för lagstiftningen om hyresreglering till utgången av år 1966.

Lagförslagen

De vid propositionen fogade lagförslagen har följande lydelse.

Förslag

till

Lag**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429)****om hyresreglering m. m.**

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 31 maj 1963 (nr 163) gäller till och med den 31 december 1965, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1966.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1965.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1965 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 31 december 1965, må framställning som sägs i 7 § göras senast den 14 juli 1965 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 1965 lämnat meddelande som sägs i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 31 december 1965, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juli 1965.

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 31 maj 1963 (nr 164) gäller till och med den 31 december 1965, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1966.

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 31 maj 1963 (nr 165) gäller till och med den 31 december 1965, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1966.

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 31 maj 1963 (nr 166) gäller till och med den 31 december 1965, skall äga fortsatt giltighet till och med den 31 december 1966.

Motioner

I samband med propositionen har utskottet behandlat dels i anledning av densamma väckta motioner, dels vissa till lagutskott hänvisade fristående motioner enligt följande.

I anledning av propositionen väckta motioner

a) Likalydande motionerna I: 739 av herr *Holmberg m. fl.* och II: 869 av herr *Magnusson* i Borås *m. fl.*, i vilka hemställs,

»1. att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 103 rörande fortsatt giltighet för lagstiftningen om hyresreglering;

2. besluta om en etappvis skeende avveckling av hyresregleringen och byreskontrollen i sådan takt att avvecklingen blir genomförd

a) i orter med mindre än 40 000 invånare under loppet av 1966,

b) i övriga orter utom storstadsområdena under loppet av 1967 samt

c) i storstadsområdena under loppet av 1968 och 1969; ävensom

3. att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till härför erforderliga författningsändringar»;

b) likalydande motionerna I: 740 av herr *Jacobsson, Per*, och herr *Hilding* och II: 870 av herr *Ståhl m. fl.*, i vilka hemställs,

»att riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 103 måtte besluta i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla att en parlamentarisk beredning tillsättes för en samordnad lösning av bostadsfrågan i hela dess vidd samt att till denna berednings förfogande ställa den inom kanslihuset tillsatta expertgruppen jämte andra lämpliga experter».

Beträffande skälen för motionärernas yrkanden hänvisas, i den mån redogörelse ej lämnas nedan, till motionerna I: 739 och II: 870.

†1 Bihang till riksdagens protokoll 1965. 9 saml. 3 avd. Nr 28

Fristående motioner

a) Likalydande motionerna I: 58 av herr *Anderson, Carl Albert*, och II: 74 av herr *Zetterberg*, i vilka hemställs,

»att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t påkalla en skyndsam utredning rörande bevarande av äldre, värdefull stadsbebyggelse»;

b) likalydande motionerna I: 67 av herrar *Hilding* och *Nyman* samt II: 90 av herr *Gustafsson* i Borås, i vilka hemställs,

»att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära förslag till sådan ändring av bostadsrättskontrollagen att ovan påtalade möjlighet att kringgå lagen undanröjes»;

c) motionen II: 131 av herrar *Eliasson* i Sundborn och *Sjönell*, vari hemställs,

»att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsam utredning samt förslag till innevarande års riksdag rörande åtgärder för motverkande av rivning av icke saneringsmogna bostadsfastigheter i enlighet med vad i motionen anförts»;

d) likalydande motionerna I: 330 av herr *Virgin m. fl.* och II: 396 av herr *Heckscher m. fl.*, i vilka hemställs,

»A. att riksdagen måtte

1) i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda och framlägga förslag om erforderliga åtgärder för att stimulera och underlätta en sanering av äldre byggnadsbestånd genom ombyggnad;

2) besluta om sådan ändring av hyresregleringslagen att fastighetsägare och hyresgäst erhåller frihet att avtala om sådan hyreshöjning som kan föranledas av i fastigheten genomförda förbättringsåtgärder;

B. att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till sådana ändringar i hyreslagstiftningen som erfordras för genomförande av förslaget under A 2)»;

e) likalydande motionerna I: 331 av herr *Virgin m. fl.* och II: 397 av herr *Heckscher m. fl.*, i vilka hemställs,

»1) att riksdagen måtte besluta om en etappvis skeende avveckling av hyresregleringen och hyreskontrollen i sådan takt att avvecklingen blir genomförd

a) i orter med mindre än 40 000 invånare under loppet av 1966,

b) i övriga orter utom storstadsområdena under loppet av 1967 samt

c) i storstadsområdena under loppet av 1968 och 1969; ävensom

2) att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till härför erforderliga författningsändringar».

Beträffande skälen för motionärernas yrkanden hänvisas, i den mån redogörelse ej lämnas nedan, till motionerna I: 58, II: 90, II: 131, II: 396 och II: 397.

Gällande bestämmelser

En redogörelse för det huvudsakliga innehållet i de i propositionen behandlade lagarna lämnas i propositionen på s. 4—7. Med anledning av de framställda motionsyrkandena må ytterligare anföras följande.

Enligt 54 § 1 mom. tredje stycket byggnadsstadgan den 30 december 1959 (nr 312) fordras byggnadslov för rivning av byggnad, såvida byggnaden är belägen inom område med stadsplan. Byggnadslov för rivning anses emellertid i princip ej kunna vägras (jfr Bexelius m. fl. Byggnadslagstiftningen 4:e uppl. s. 443). Vidare kan byggnad enligt lag den 9 december 1960 (nr 690) förklaras för byggnadsminne. I samband därmed skall genom skydds-föreskrifter anges, i vilka delar byggnaden inte får ändras. Medför skydds-föreskrifter sådan inskränkning i rätten att nyttja byggnad att ägaren kan förlora däröver endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, är han berättigad till ersättning av kronan för liden skada. Den som i strid mot meddelade skydds-föreskrifter river byggnadsminne kan straffas med dagsböter. Genom förordnande enligt lagen den 31 maj 1963 (nr 268) om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete kan bl. a. rätten till rivning av byggnad göras beroende av sådant tillstånd. Tillståndsprövningen skall ske under beaktande av vissa förhållanden på byggarbetsmarknaden.

I bostadsrättskontrollagen föreskrivs att överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag för att bli gällande skall godkännas av hyresnämnd. Undantag gäller dock för förvärv som skett på exekutiv auktion (5 §). Överlåtelse av bostadsrätt får ej godkännas, om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, om inte bostadsrätten av särskild anledning har högre värde (6 §). Det är förbjudet att för överlåtelse av bostadsrätt motta, träffa förbehåll om eller begära ersättning utöver vad som upptagits i det avtal, som underställs hyresnämndens prövning, eller att motta högre ersättning än nämnden godkänt (7 §).

I. Förlängning av hyreslagstiftningens giltighetstid

Hyresrådets framställning och remissyttrandena

I propositionen lämnas på s. 7—8 en redogörelse för hyresrådets framställning och de däröver avgivna remissyttrandena.

Departementschefen

Sedan år 1956 pågår en successiv avveckling av hyresregleringen. Sålunda har efter ändringar i hyresregleringslagen 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 företag som jämställts med kommun eller av annat bostadsföretag, i vilket landstingskommun eller borgerlig primärkommun äger ett bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte, och dels upplåtelse av bostadslägenhet som förvaltas av staten. Vidare har genom beslut av Kungl. Maj:t vid olika tillfällen såväl en ytterligare kategorimässig som en regional avveckling av hyresregleringen skett. Senast har genom beslut den 29 oktober och den 11 december 1964 hyresregleringen från och med den 2 mars 1965 upphävts helt i 40 orter. Efter denna avveckling gäller hyresregleringen i fråga om bostäder i 169 orter. För möblerade rum gäller regleringen i endast 8 av dessa orter. Regleringen är helt upphävd beträffande garage. För andra lokaler än garage, d. v. s. huvudsakligen butiks- och kontorslokaler, är regleringen kvar i endast 16 orter.

Folkmängden i de 169 orter, som fr. o. m. den 2 mars 1965 fortfarande har hyresreglering för bostäder, kan uppskattas till icke fullt 4,4 milj., d. v. s. c:a 58 % av rikets hela folkmängd. Att märka är dock bl. a., att lägenheter i kommunägda hus i dessa orter är undantagna från varje form av hyresreglering och att lägenheter i privata hus, som tillkommit under de senaste åtta åren, i det stora flertalet fall ej är underkastade hyresregleringslagen utan faller under den hyreskontroll som utövas av den lånebeviljande myndigheten.

Som framgår av hyresrådets skrivelse tillkallades i maj 1963 sakkunniga för utredning om förenkling av hyreskontrollen och utformning av besittningsskyddet för hyresgäst inom ramen för den allmänna hyreslagstiftningen. Syftet med hyreslagstiftningssakkunnigas uppdrag kan i huvudsak sägas vara att hyresregleringen i sin nuvarande form skall upphöra att gälla och att erforderliga lagregler om förhållandet mellan parterna på hyresmarknaden skall om möjligt samlas i en allmän hyreslag, som förenar principiell avtalsfrihet på marknaden med ett effektivt besittningsskydd för hyresgästerna, innefattande möjlighet att ingripa mot oskälige hyror. I direktiven för de sakkunniga framhöll jag, att utredningen borde bedrivas med all den skyndsamhet som omständigheterna medgav. Den utveckling som ägt rum sedan de sakkunniga tillkallades har givit ökad vikt åt önskemålet om skyndsamhet i utredningsarbetet. Samtidigt som en förbättrad

jämvikt på bostadsmarknaden har inträtt på åtskilliga mindre och medelstora orter — varigenom hyresregleringen kunnat avvecklas regionalt — synes efterfrågeöverskottet ha ökat på bostadsmarknaden i de största och mest expansiva regionerna. Samtidigt har kostnadsutvecklingen för de under senare år byggda husen medfört en tendens till skärpt hyressplittring. Därmed torde också andra med hyresregleringen förenade olägenheter ha accentuerats. Som exempel härpå kan anföras den bristande rörligheten på bostadsmarknaden, de orättvisor olika hyresgäster emellan som följer av hyressplittringen och svårigheterna att åstadkomma en ändamålsenlig fördelning av bostadsbeståndet. Under den senaste tiden har uppmärksamheten även riktats mot en annan företeelse, som anses ha samband med hyresregleringen, nämligen rivningen av hus som inte är saneringsmogna från teknisk synpunkt.

Hyreslagstiftningssakkunniga beräknar att kunna slutföra sitt uppdrag under år 1965. Det är min förhoppning att detta skall ske så tidigt, att efter erforderlig remissbehandling på grundval av detta utredningsarbete förslag till ny lagstiftning i dessa ämnen skall kunna föreläggas riksdagen under år 1966. I avbidan härpå bör gällande hyresregleringslagstiftning i enlighet med hyresrådets hemställan förlängas till och med den 31 december 1966. Liksom vid föregående förlängningstillfällen torde till den lag som innefattar bestämmelse om förlängning av hyresregleringslagen böra fogas övergångsbestämmelser av innebörd, att i vissa fall 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 trätt i kraft.

Besittningsskyddslagen liksom även lagen med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad bör samtidigt få förlängd giltighet till och med utgången av år 1966.

Erfarenheterna av den regionala och kategorimässiga avveckling som skett har, såvitt hittills kunnat bedömas, i stort sett varit goda. Detta innebär dock ej, att det är möjligt att — såsom föreslagits av fastighetsägareförbundet — nu utan särskild prövning avveckla hyresregleringen i samtliga städer med mindre än 40 000 invånare och, såvitt angår butiks- och kontorslokaler, förordna om avveckling för hela riket. Den kategorimässiga och regionala avveckling av hyresregleringen som pågår sedan några år bör fortgå enligt de av 1961 års riksdag godtagna riktlinjerna. Dessa innebär, att avvecklingen grundas på ingående utredning angående förhållandena på respektive orters hyresmarknad. Härvid bör hänsyn tas till vederbörande kommunala myndighets bedömning. Detta bör emellertid inte hindra att hyresregleringen på en ort avvecklas mot de kommunala myndigheternas uttalade önskemål, om det är uppenbart att hyresmarknadsläget inte längre motiverar dess bibehållande. Riktpunkten bör vara att avvecklingen bedrivs så skyndsamt som möjligt utan att olägenheter uppstår på hyresmarknaden.

Skulle den nya lagstiftning om vilken jag tidigare talat bli försenad och till följd därav hyresregleringslagens giltighetstid behöva förlängas ytterligare kan avvecklingsfrågan komma i ett annat läge. Det kan då finnas anledning att överväga en snabbare regional avveckling eller andra därmed jämförbara åtgärder.

Lagrådet

Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran.

II. Ombyggnad och rivning av bostadshus

Inledning

Riksdagen har vid flera tillfällen och senast år 1964 avslagit motionsyrkanden som syftat till att skapa avtalsfrihet beträffande hyressättningen i samband med ombyggnadsarbeten. Utskottet hänvisar i denna del till sina av riksdagen godkända utlåtanden 1961:24, 1963:26 och 1964:18. I sistnämnda utlåtande anfördes efter en erinran om den tidigare riksdagsbehandlingen vidare följande.

Riksdagen har därvid godtagit utskottets uppfattning att det å ena sidan givetvis är önskvärt att åtgärder vidtages för att underlätta en upprustning av det äldre bostadsbeståndet men att å andra sidan ett genomförande av förslagen skulle medföra stora olägenheter men blott ringa fördelar. Sålunda skulle hyresgästens ställning försvagas och ovisshet i många fall uppstå om gällande grundhyra. Dessa skäl finner utskottet allttjämt bärande. Här- till kommer att ansvariga myndigheter enligt utskottets mening ägnar moderniseringsverksamheten stort intresse och att tillämpningen av gällande bestämmelser om hyressättningen i dylika fall är så generös, att den icke kan antagas verka hämmande på moderniseringar och förbättringar av äldre fastigheter, då dessa är sakligt välmotiverade. En rimlig förräntning av det på sådana arbeten nedlagda kapitalet torde således i regel kunna erhållas även inom ramen för nuvarande hyresreglering. Om rivning sker av äldre fastigheter, vilka i och för sig ännu under lång tid kunnat erbjuda godtagbara bostäder, synes detta ofta kunna bero mindre på tillämpningen av reglerna om höjning av grundhyra i anledning av förbättringsarbeten än på en önskan hos ägaren att genom hyrorna i ett nyuppfört hus kunna tillgodogöra sig ett stegrad tomtvärde. Av direktiven för hyreslagstiftnings-sakkunniga framgår vidare att de sakkunnigas uppdrag omfattar en utredning bl. a. av frågan om en anpassning av hyrorna till lägenhetens bruksvärde samt av spørsmålet huruvida, i likhet med vad nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande möblerade rum, avtalsfrihet beträffande hyran i princip bör tillskapas med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta oskäligen hyra. Utskottet vill anmärka att ett genomförande av motionärernas lagförslag leder till en hyresreglering av det slag, som sålunda är föremål för de sak-

kunnigas överväganden. Enligt utskottets mening kan det ej komma i fråga att på detta begränsade område genom en omedelbar lagändring föregripa utredningens resultat. Vid angivna förhållanden, och då utredningen enligt direktiven skall bedrivas med all den skyndsamhet som omständigheterna medger, anser utskottet att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionen ej är påkallad.

Frågan om en reglering av rivningsverksamheten med stöd av lagen om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete diskuteras i en inom inrikesdepartementet upprättad promemoria, dagtecknad den 13 november 1964. Enligt promemorian kan en sådan reglering ske efter viss ändring av tillämpningsföreskrifterna till lagen. Vid tillståndsprövningen, som ankommer på arbetsmarknadsmyndigheterna, skulle i samråd med hyresnämnderna bedömas, om rivningshuset är saneringsmoget. Promemorian har remissbehandlats.

Remissyttrandena över departementspromemorian

Stadsförbundet, Svenska byggnadsarbetareförbundet och Svenska riksbyggen tillstyrker promemoriaförslaget under det att *Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Svenska byggnadsindustriförbundet, Svenska byggnadsentreprenörföreningen och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO)* avstyrker detsamma. Vissa remissmyndigheter vitsordar behovet av åtgärder på området men föreslår att problemen bör lösas på annat sätt. Sålunda hävdar *bostadsstyrelsen, statens hyresråd och Hyresgästernas riksförbund* att en reglering bör kunna ske inom ramen för hyresregleringslagstiftningen, medan sistnämnda förbund, *byggnadsstyrelsen* och *Byggnadsarbetareförbundet* även framhållit möjligheten att komma till rätta med problemen med stöd av byggnadslagstiftningen. *Arbetsmarknadsstyrelsen* anser att avvägningen av saneringsverksamhetens omfattning i första hand är en bostadspolitisk fråga. Om promemoriaförslaget skulle genomföras anser *HSB:s riksförbund* att byggnadsnämnderna bör anvisas som samrådsorgan.

För att belysa rivningsverksamhetens omfattning i fråga om bostäder har *bostadsstyrelsen* redovisat följande tre tabeller.

Tabell 1. Antalet lägenheter i hus där rivning påbörjats. Åren 1954—1963

	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963
Städer	2 049	2 311	2 478	2 751	3 777	4 988	6 113	6 345	7 185	7 545
Därav småhus	405	413	505	596	574	822	866	915	1 092	1 195
övriga hus	1 644	1 898	1 973	2 155	3 203	4 166	5 247	5 430	6 093	6 350
Stockholms stad och län	494	706	548	486	841	1 033	1 502	1 493	1 913	1 751
Därav Stockholm	415	505	440	369	623	768	940	1 142	1 398	1 073
Göteborgs och Bohus län	208	253	213	329	451	298	437	527	753	920
Därav Göteborg	139	208	184	265	395	223	323	450	650	764
Malmö	81	46	14	71	—	427	387	349	310	336
Stor-Stockholm .....	..	..	..	..	..	961	1 360	1 362	1 857	1 492
Göteborgsreg. ....	..	..	..	..	..	295	375	470	698	842

¹ Med Stor-Stockholm avses fr. o. m. år 1961 även kommunerna i yttre förortszonen.

² Före år 1961 benämndes området »Stor-Göteborg». Fr. o. m. nämnda år ingår även Marstrands stad, Hermansby, Kode, Romelanda, Stenungsund och Björketorp i området. Fjärås kommun, som ingick i Stor-Göteborg, omfattas däremot ej av Göteborgsregionen.

Tabell 2. Antal lägenheter efter rivningshusens ålder. Åren 1961—1963

Kommungrupp År	Alla lägenheter	Därav i småhus	Alla lägenheter fördelade efter byggnadsår			
			Okänt	Före 1901	1901—1930	1931—
Städer						
1961	6 345	915	292	4 390	1 582	81
1962	7 185	1 092	337	4 317	2 303	228
1963	7 545	1 195	353	4 356	2 584	252
1961—1963 Antal	21 075	3 202	982	13 063	6 469	561
1961—1963 %	100	15	5	62	30	3
Stor-Stockholm						
1961	1 362	109	112	770	419	61
1962	1 857	171	286	900	518	153
1963	1 492	146	259	771	332	130
1961—1963 Antal	4 711	426	657	2 441	1 269	344
1961—1963 %	100	9	14	52	27	7
Göteborgsregionen						
1961	470	33	—	344	121	5
1962	698	80	—	399	220	79
1963	842	98	1	500	320	21
1961—1963 Antal	2 020	211	1	1 243	661	105
1961—1963 %	100	10	—	62	33	5
Malmö						
1961	349	60	61	277	11	—
1962	310	40	1	257	47	5
1963	336	39	—	158	178	—
1961—1963 Antal	995	139	62	692	236	5
1961—1963 %	100	14	6	70	24	—

Tabell 3. Antal lägenheter i rivningshus efter lägenhetsutrustning. Åren 1961—1963

Kommungrupp År	Alla lägen- heter	Därav					
		med centralvärme och			utan centralvärme och		
		med wc och badrum	med wc utan badrum	utan wc	med wc och badrum	med wc utan badrum	utan wc
Städer							
1961	6 345	297	516	288	43	1 039	4 162
1962	7 185	388	811	299	89	1 001	4 597
1963	7 545	472	925	416	68	1 001	4 663
1961—1963 Antal	21 075	1 157	2 252	1 003	200	3 041	13 422
1961—1963 %	100	5	11	5	1	14	64
Stor-Stockholm							
1961	1 362	94	99	6	14	646	503
1962	1 857	200	331	21	30	557	718
1963	1 492	167	263	38	4	495	525
1961—1963 Antal	4 711	461	693	65	48	1 698	1 746
1961—1963 %	100	10	15	1	1	36	37
Göteborgsregionen							
1961	470	13	5	10	—	—	442
1962	698	35	63	59	—	2	539
1963	842	17	21	96	2	19	687
1961—1963 Antal	2 010	65	89	165	2	21	1 668
1961—1963 %	100	3	5	8	0	1	83
Malmö							
1961	349	9	7	23	2	23	285
1962	310	3	24	6	—	20	257
1963	336	23	23	18	—	1	271
1961—1963 Antal	995	35	54	47	2	44	813
1961—1963 %	100	4	5	5	0	4	82

Bostadsstyrelsen konstaterar i anslutning till dessa uppgifter att rivningsverksamheten successivt ökat, och att den fått en sådan omfattning att den bör följas med stor uppmärksamhet. I synnerhet gäller detta Stor-Stockholm där rivningarna mera påtagligt än i andra områden berör modernt utrustade bostäder. *SABO* anser att man med stöd av förefintligt statistikmaterial inte kan påstå att rivningsfrekvensen undergått någon mera uppseendeväckande ökning. *Hyresrådet* finner rivningsproblemet vara av begränsad omfattning. *Hyresgästernas riksförbund* framhåller att uppgifter om rivning som förekommit i press, radio och TV varit klart vilseledande. *Arbetsmarknadsstyrelsen* påpekar, att någon statistik över antalet med rivningsarbetet sysselsatta inte finns. Som ett mått på storleksordningen nämns att inom Stockholms avtalsområde (staden med angränsande kommuner i länet) har under de senaste åren uppskattningsvis 100 man

varit jämförelsevis kontinuerligt sysselsatta i sådant arbete. Inom samma område uppgår totala antalet betongarbetare till omkring 11 000.

I frågan om orsaken till rivningarna av bostadshus framhåller *hyresrådet* att rivningarna huvudsakligen avser fall, där saneringsskäl eller trafiktekniska hänsyn gör sig gällande. *Hyresrådet* finner emellertid anledning anta att det i Stockholm och andra större städer även förekommer vissa rivningar av bostadshus, som inte betingas av nämnda skäl. Anledningen torde i vissa fall vara, att fastighetsägaren vid försäljning av fastigheten för rivning och nybyggnad kan påräkna en köpeskillning, som är högre än det kapitaliserade värdet av den avkastning han under gällande hyresreglering får vid fortsatt förvaltning av egendomen på oförändrade grunder. Även *byggnadsstyrelsen* anser att de ekonomiska förutsättningarna för byggnadsverksamheten för närvarande och på många orter gynnar rivning och nybyggnad mera än ombyggnad av därför lämpade fastigheter. *Hyresgästernas riksförbund* finner ett i promemorian antytt samband mellan rivning och hyresreglering inte vara utrett. Motivet för rivning av ett relativt modernt hus kan enligt förbundet utgöras av exempelvis gällande byggnadsbestämmelser. Genom att nuvarande stadsplan medger en högre byggnadsrätt än den enligt vilken den tidigare bebyggelsen tillkommit, ger rivning och nybebyggelse fastighetsägare ett ökat ekonomiskt utbyte alldeles oberoende av förekomsten av hyresregleringslagstiftningen. Ett annat skäl kan enligt förbundet sammanhånga med förhoppningar om framtida förväntningsvinster, grundade på spekulationer i hyresregleringslagens avveckling inom en nära framtid och vetskapen om att problemet med den oförtjänta markvärdestegringen ännu inte kunnat lösas.

Flera remissinstanser vitsordar behovet av åtgärder på området. *Byggnadsstyrelsen* framhåller att bristen på möjligheter att förhindra rivning av byggnad medfört att i många fall byggnader, som exempelvis vid en planläggning förutsatts skola kunna stå kvar och som är i gott skick, av ekonomiska skäl rivits. Det synes därför befogat att i sådant läge en särskild tillståndsprövning för rivningsföretag kommer till stand. *Hyresrådet* finner det också angeläget att såvitt möjligt motverka rivningar i det fall fastighetsägaren under rådande hyresreglering kan påräkna bättre lönsamhet genom rivning och nybyggnad. Med hänsyn till bostadssituationen i stockholmsområdet anser *bostadsstyrelsen* en närmare undersökning av rivningsverksamheten i området vara påkallad. Styrelsen upplyser samtidigt att en sådan undersökning påbörjats i Stockholm genom stadens försorg. Uppgifter skall härvid framskaffas för de senaste åren om våningsytor, fördelade på lokaler och bostäder, samt om utrustning, taxerings- och byggnadsvärden, byggnadsår och rivningens samband med eventuella stadsplanebestämmelser angående markens användningssätt. Vidare kommer uppgifter om bostadsyta och om husens användning i övrigt att samman-

ställas för den nybebyggelse som ersatt rivningshusen. Enligt *Hyresgästernas riksförbund* finns det skäl för samhället att i nuvarande bostadsmarknadsläge reagera, om det visar sig att rivning företas av fastigheter inrymnande relativt moderna lägenheter. *Svenska riksbyggen* understryker det angelägna i att främst spekulation i höga markvärden försvåras och att befintliga arbetskraftsresurser utnyttjas för produktiva ändamål. *HSB:s riksförbund* framhåller däremot att det inte finns något säkert belägg för att rivningen av icke saneringsmogna byggnader har en sådan omfattning, som kan motivera ytterligare statliga regleringsingripanden.

Såsom ovan antytts råder bland remissinstanserna delade meningar om vilka åtgärder som lämpligen bör vidtagas för att lösa förevarande problem. Vad först gäller förslaget i departementspromemorian att skapa möjligheter att förhindra rivning genom reglering enligt igångsättningslagen så biträds detta förslag endast av *Stadsförbundet*, *Svenska byggnadsarbetareförbundet* och *Svenska riksbyggen*, sistnämnda organisation under förutsättning att särskild hänsyn tas vid handläggningen av tillståndsärenden till sådan saneringsverksamhet som är eftersträvad från samhällets synpunkt. *Stadsförbundet* betonar angelägenheten av att inte också byggnader, som verkligen är saneringsmogna eller som av stadsbyggnadsskäl bör försvinna, genom den föreslagna prövningen kommer att bibehållas. *Byggnadsarbetareförbundet* tillstyrker förslaget med hänsyn till angelägenheten av snara åtgärder på området men hemställer om en ytterligare och grundligare översyn av de möjligheter, som står myndigheterna till buds att på andra vägar skaffa sig befogenheter att såväl förhindra en ohämmand rivningsverksamhet av bostäder som övervaka utnyttjandet av bostadshus och lägenheter.

Med hänsyn till att syftet med lagen om igångsättningstillstånd huvudsakligen är att under olika delar av året åstadkomma jämn sysselsättning för byggnadsindustriens arbetskraft anser ett flertal remissinstanser att en reglering av rätten att riva bostadshus inte faller inom ramen för denna lagstiftning. Sådan uppfattning redovisas av *arbetsmarknadsstyrelsen*, *byggnadsstyrelsen*, *hyresrådet*, *Fastighetsägareförbundet*, *Byggnadsindustriförbundet* och *Byggnadsentreprenörföreningen*.

Arbetsmarknadsstyrelsen framhåller att rivningsarbetena totalt sett har begränsad omfattning och betydelse från arbetsmarknadssynpunkt. Endast undantagsvis torde läget på arbetsmarknaden vara sådant att man har anledning att under längre tid vägra igångsättningstillstånd, i varje fall under vintersäsongen. Under sådana förhållanden synes det enligt arbetsmarknadsstyrelsen från arbetsmarknadssynpunkt mindre meningsfullt att vägra tillstånd särskilt som de flesta rivningsarbeten kan slutföras inom en tid av två till fyra månader och då komma till utförande när överskott på arbetskraft råder. Härtill kommer att ett sådant tillägg ändå inte skulle

förhindra en utrymning av bostadshus för rivning. I åtskilliga fall får nämligen länsarbetsnämnderna nu ansökan om tillstånd först när huset är tomt. Sammanfattningsvis anför styrelsen att rivning av bostadshus hittills endast i begränsad omfattning krävt byggnadsarbetskraft. Från den synpunkten har frågan endast ett begränsat samband med de förhållanden som igångsättningslagen avser att reglera. Styrelsen understryker att arbetsmarknadsorganen endast har begränsade möjligheter att bedöma om en byggnad är saneringsmogen eller ej. Styrelsen förutsätter därför att den sakliga bedömningen skall göras av vederbörande hyresnämnd. *Hyresgästernas riksförbund* anser att läget på bostadsmarknaden i de stora bristområdena kan komma att vara besvärande för lång tid. Det är sålunda från bostadspolitiska synpunkter motiverat med möjligheter till ingripanden helt oberoende av hur arbetskraftssituationen kommer att utveckla sig. Enligt *fastighetsägareförbundet* och en *minoritet inom hyresrådet* synes emellertid hyresnämndernas ledamöter i allmänhet sakna kompetens för bedömning av hithörande frågor. Förbundet framhåller vidare att man också torde kunna utgå ifrån att ledamöter och tjänstemän inom arbetsmarknadsstyrelsen inte rekryterats med tanke på att de skall ha kompetens att bedöma sådant som uppenbarligen inte har något att skaffa med styrelsens verksamhetsområde. Samma uppfattning som förbundet redovisas av *Byggnadsindustriförbundet* och *Byggnadsentreprenörföreningen*. *Stadsförbundet* anser att innan arbetsmarknadsmyndigheten avgör ärendet samråd bör ske med — förutom hyresnämnd — vederbörande byggnadsnämnd och fastighetsnämnd eller motsvarande kommunalt organ. *Fastighetsägareförbundet* kritiserar departementsförslaget för att däri intet försök gjorts att närmare analysera kännetecknen för rivnings- och saneringsmognad. För fackmän inom byggnadsbranschen är det visserligen en ganska allmänt vedertagen uppfattning att kriterierna på saneringsmognad kan fastställas på helt objektiva grunder, men frågan kan ändå i det särskilda fallet vara svår att avgöra. Även om det kan vara tveksamt om en byggnad bör betecknas som saneringsmogen, kan den enligt förbundet ha uppnått en sådan ålder att det framstår som nödvändigt att ta ståndpunkt till ganska omfattande frågor om upprustning. Kritik riktas mot förslaget också av *Byggnadsindustriförbundet* och *Byggnadsentreprenörföreningen* för att de företagsekonomiska kriterierna inte förutsätts vara utslagsgivande för arbetsmarknads- och hyresmyndigheternas bedömning. Tillståndsgivningen synes i stället bli beroende av i första hand en bedömning av fastighetens tekniska kvalitet i förhållande till bostadsbeståndet i övrigt samt dess sanolika återstående livslängd. Den väsentligaste faktorn, nämligen fastighetens ekonomiska livslängd, synes däremot enligt dessa organisationer ej bli beaktad.

Flera remissinstanser såsom *bostadsstyrelsen*, *hyresrådet* och *Hyresgästernas riksförbund* ifrågasätter om inte möjligheter finns att komma till rätta med förevarande problem inom ramen för lagen om hyresreglering. *Bostadsstyrelsen* erinrar om att det rivningsförbud som fanns stadgat i 1917 års hyresregleringslag och som innebar att byggnad med bostadslägenheter inte fick rivras utan hyresnämnds samtycke. I den år 1942 framlagda departementspromemorian (SOU 1942:14) angående hyresreglering uttalades att en fortskridande bostadsbrist kunde komma att framtvunga ett liknande förbud, ehuru läget 1942 bedömdes sådant att ett förbud då inte ansågs nödvändigt. Liksom i 1917 års hyresregleringslag intogs emellertid, anför styrelsen, i nu gällande lag om hyresreglering en bestämmelse som innebär att bostäder får tas i anspråk för annat ändamål först sedan hyresnämnd lämnat sitt samtycke härtill. *Hyresrådet* framhåller att enligt 7 § hyresregleringslagen hyresnämnd har att pröva framställning om ogiltigförklaring av uppsägning. *Hyresrådet* fortsätter.

Därest uppsägningen grundas på att rivning av fastigheten är förestående kan hyresnämndens prövning även avse frågan om rivningen är befogad med hänsyn till fastighetens beskaffenhet och bostadsmarknadsläget i orten. För närvarande torde hyresnämnderna i allmänhet inskränka sig till att tillse att hyresgäst i fastighet, som skall rivras, beredes tillfälle att förhyra annan lägenhet, som kan av honom skäligen godtagas. *Hyresrådet* är emellertid berett att till hyresnämnderna utfärda anvisningar av innebörd, att nämnderna vid prövning av giltigheten av uppsägning, som grundas på förestående rivning av fastighet, även skall beakta huruvida godtagbara skäl föreligger för rivningen i fråga. Av betydelse för hyresnämndens bedömning skulle därvid bli det ändamål för vilket rivningen avses äga rum samt frågan om något tillskott till bostadsmarknaden kan komma till stånd genom nybyggnad å tomten.

Minoriteten i hyresrådet ställer sig dock avvisande till att hyresnämnderna vid prövning av uppsägningsmål rörande rivningsfastigheter skulle låta sin bedömning påverkas av om fastigheten från teknisk eller ekonomisk synpunkt är saneringsmogen eller om rivningen är önskvärd från bostadsmarknadssynpunkt.

Hyresgästernas riksförbund framhåller att hyresnämnd enligt hyresregleringslagen har att vid avgörande av uppsägnings skälighet ta hänsyn till bostadsmarknadsläget på orten. Förbundet säges sig ha bekant, att hyresnämnder vägrar att godta uppsägning i fall, där hyresgäst uppsagts i rivningshus, om detta konstaterats innehålla lägenheter som till kvalitet och allmän beskaffenhet varit tillfredsställande. Under senare år synes emellertid denna tidigare fasta praxis ha kommit att urholkas under hänsynstagande till uppfattningen att sanering icke bör förhindras eller försväras. *Hyresregleringslagen* ger emellertid enligt förbundets uppfattning möjlighet till en restriktiv prövning av uppsägningsärenden, vilket i sin tur kan förhindra att bostadsmarknaden fränhändes fullgoda lägenheter.

Fastighetsägareförbundet framhåller att valet mellan modernisering och rivning för nybyggnad till förmån för rivningsalternativet i många fall beror på hyresregleringslagstiftningen och det sätt på vilket denna lagstiftning tillämpats. I de mekanismer som reglerar frågan om rivning av byggnader fungerar hyresregleringen som en avgörande ekonomisk komponent. Den tekniska sidan av saken regleras av byggnadslagens planinstitut. Både hyresregleringen och bebyggelseplaneringen behärskas av det allmänna — hyresregleringen av lagstiftningen och planläggningen av det kommunala planmonopolet. Förbundet framhåller emellertid att hyresregleringen sedan år 1956 är under avveckling och att frågan härom behandlas av hyreslagstiftningssakkunniga. Med ledning av de förslag som kan komma att framläggas av de sakkunniga borde inom inte alltför lång tid kunna även i storstadsregionerna införas en ordning, som innebär ett undanröjande av de allvarligaste olägenheterna i nu förevarande avseenden av den nuvarande hyresregleringen. Då de i promemorian ifrågasatta åtgärderna till väsentlig del måste antas ha sin orsak i hyresregleringen som kan förutsättas komma att upphöra i sin nuvarande utformning, bör man enligt förbundet inte möta verkningarna av tvångsregleringen i fråga om hyrorna med nya tvångsåtgärder. Liknande synpunkter framföres av *Byggnadsindustriförbundet* och *Byggnadsentreprenörföreningen*. Också i *hyresrådets* yttrande hänvisas till hyreslagstiftningssakkunniga, vilka enligt sina direktiv har att bl. a. undersöka vilka ändrade regler som kan komma i fråga för att möjliggöra en erforderlig anpassning av hyrorna till lägenheternas bruksvärde. Om en sådan anpassning av hyrorna kommer till stånd torde enligt hyresrådet motivet till rivning av ekonomiska skäl bli av mindre betydelse. *Minoriteten i hyresrådet* anser att fråga om omfattningen av icke önskvärda rivningar bör närmare utredas.

Vissa remissinstanser, bl. a. *byggnadsstyrelsen*, *Hyresgästernas riksförbund* och *Byggnadsarbetareförbundet* ifrågasätter också om inte förevarande problem skulle kunna lösas med utgångspunkt från byggnadslagstiftningen.

Att tillstånd till rivning inte kan vägras torde enligt *byggnadsstyrelsen* på byggnadsnämndshåll betraktas som en brist i byggnadslagstiftningen. Detta gäller enligt styrelsen framför allt i fråga om sådana byggnader av kulturhistoriskt eller konstnärligt värde, som inte är skyddade genom särskild lagstiftning. Enligt *Stadsförbundet* synes dock byggnadsnämnderna ha möjlighet att motsätta sig rivning av byggnader som av kulturhistoriska eller liknande skäl anses böra bevaras.

Byggnadsstyrelsen berör i sitt yttrande även frågan om den bostadsreserv som uppkommer vid långvarig evakuering av rivningshus. Det är enligt styrelsen angeläget att en dylik bostadsreserv kan utnyttjas på sådant sätt att

en beslutad rivning därigenom inte hindras. För att få en lämplig lösning på denna fråga fordras insatser från samhälleliga organ, fastighetsägare och berörda organisationer. SABO behandlar i sammanhanget frågan om de administrativa svårigheter som är förbundna med rivning av bostadshus. Genom att rivning inte kan igångsättas innan lämpliga ersättningsbostäder erhållits åt hyresgästerna, blir ett rivningshus icke sällan stående partiellt obebott under viss tid. Rivning måste därför planeras lång tid i förväg, innan det nya huset kan påbörjas. En utvidgning av ifrågavarande reglering synes enligt SABO vara förenad med risk för mellankommande tidsförluster och ytterligare administrativa besvär. *Byggnadsindustriförbundet* och *Byggnadsentreprenörföreningen* framhåller att gällande regler för besittningsskyddet medför stora svårigheter att åstadkomma korttidsuthyrning av dylika evakuerade bostäder.

Åtgärder i anledning av departementspromemorian

I ett den 19 mars 1965 lämnat interpellationssvar (se andra kammarens protokoll nr 12 s. 159) har chefen för inrikesdepartementet redogjort för de åtgärder som vidtagits i anledning av departementspromemorian. På grund av bl. a. hyresrådets ställningstagande ansåg sig departementschefen sålunda inte böra överväga att föreslå Kungl. Maj:t att vidta den åtgärd som angivits i promemorian, annat än om de av rådet förebådade anvisningarna inte ledde till avsett resultat. Från hyresrådets kansli upplystes att en förutsättning för att rådet skulle utfärda nämnda anvisningar var att rådet fick besked om att utvidgningen av byggregleringen enligt promemorian inte kom till stånd. Man ville nämligen undvika att det som regel blev en dubbel prövning genom olika organ av frågan om det från allmänna samhällssynpunkter kunde anses föreligga godtagbara skäl för rivning av bostadsfastighet. Departementschefen lät därför den 30 december 1964 skriftligen meddela hyresrådet sin ståndpunkt.

Hyresrådet har i cirkulär den 18 januari 1965 (nr 141) till samtliga hyresnämnder erinrat om rivningsverksamhetens utveckling. Bl. a. framhålls att det gjorts gällande att rivning skett av icke endast sådana hus som är förslitna eller måste avlägsnas av trafiktekniska eller stadsplanemässiga skäl utan även av byggnader, vilka fortfarande med fördel kunnat nyttjas för bostadsändamål. Där stor bostadsbrist råder, måste det enligt hyresrådet med hänsyn till hyresgästernas berättigade intressen att få kvarbo vara angeläget att söka motverka rivningar av sistnämnda slag. I cirkuläret uttalas vidare följande.

Hyresrådet vill därför fästa hyresnämndernas uppmärksamhet på önskvärdheten av att hyresnämnderna vid prövning av giltighet av uppsägning, som skett i anledning av tillfänt rivning av byggnad, även beaktar om uppsägningen i belysning av bl. a. allmänna synpunkter kan anses vara obil-

lig. Denna prövning kan då ofta leda till att hyresgästens intresse av att få kvarbo måste vika. Sålunda kan rivning — även av yngre hus — ibland vara oundgänglig med hänsyn till stadsplanens utformning eller trafiktekniska förhållanden. I dylika fall måste fastighetsägarens intresse att riva huset få överväga hyresgästernas intresse att få kvarbo i detsamma. Detsamma gäller rivning av andra byggnader, som med hänsyn till ålder, underhåll och utrustning får anses vara saneringsmogna. Det stora flertalet rivningar torde avse byggnader av sistnämnda slag. Hyresnämnderna torde emellertid särskilt böra uppmärksamma frågan huruvida byggnad, som skall rivs utan att tidigare nämnda speciella skäl föreligger, kan anses vara saneringsmogen. Generella regler för bedömningen av byggnads saneringsmognad kan inte angivas utan detta får prövas från fall till fall, varvid samråd även kan ske med vederbörande kommunala myndigheter. Lägenheter utrustade med centralvärme, varmvatten och wc torde i allmänhet kunna anses fortfarande brukbara för bostadsändamål. I tveksamma fall torde sakkunnig få anlitas för teknisk och ekonomisk bedömning av byggnadens saneringsmognad. — Av betydelse för hyresnämndens bedömning bör även vara huruvida rivningen med hänsyn till planerad nybyggnad kommer att medföra ett tillskott eller en förlust i fråga om antalet bostadslägenheter i orten.

Hyresrådet vill anmärka att den prövning som föregår byggnadsnämnds meddelande av rivningstillstånd avser förutsättningarna för rivning med hänsyn till gällande stadsplan och beslutade ändringar av densamma. Frågan om byggnadens saneringsmognad beaktas däremot ej. Det förhållandet att rivningstillstånd meddelats medför sålunda icke att hyresnämnden kan underlåta att beakta de allmänna synpunkter som ovan anförts.

III. Ändring i bostadsrättskontrollagen

Frågans tidigare behandling

I hyresregleringskommitténs betänkande IV om hyresregleringens avveckling m. m. (SOU 1955: 35 s. 90) har behandlats den kontroll av överlåtelse av bostadsrätt som avses i 5 § bostadsrättskontrollagen. Enligt kommittén har det vid olika tillfällen förekommit att köpeskillingen för bostadsrätt, som sålts exekutivt, vida överstigit den överlåtelsesumma som hyresnämnd skulle ha godkänt, om det varit fråga om frivillig försäljning. Kommittén finner att det otvivelaktigt är en lucka i lagen att kontrollen över bostadsrättsöverlåtelse inte fungerar vid exekutiv försäljning. Den omständigheten att bostadsrättsföreningarna efter en sådan försäljning jämlikt 27 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar i vissa fall har rätt att tvångsinlösa bostadsrätten till ett värde som understiger vad som betalats vid auktionen anses icke tillräckligt för att hindra spekulanterna att bjuda överpris vid sådana auktioner. Föreningarnas ifrågavarande inlösningsrätt kan nämligen endast göras gällande i det fall att förvärvaren inte antas som medlem i föreningen, och dennas rätt att vägra medlemskap är begränsad genom 25 § nämnda lag. Däri stadgas sålunda att den som uppfyller de vill-

kor stadgarna må föreskriva samt skäligen bör tas för god som medlem inte må avvisas, i allmänhet torde enligt kommittén bostadsrättsföreningarnas stadgar ej innehålla bestämmelser som ger föreningarna möjligheter att göra gällande inlösningsrätten gentemot person som förvärvat bostadsrätt på exekutiv auktion. Kommittén anser sig ej böra uppta frågan om en eventuell utmätningsfrihet för bostadsrätt. Kommittén säger sig därför i första hand vara hänvisad till att överväga möjligheterna att genom en utvidgning av den gällande kontrollen av bostadsrättsöverlåtelseerna komma till rätta med de ifrågakvarande missförhållandena. I princip anses en sådan utvidgning innebära att den utmäta bostadsrätten skall säljas till ett i särskild ordning fastställt pris. Efter en granskning av förutsättningarna härför finner kommittén att de möjligheter att hindra erläggande av överpris vid exekutivt förvärv av bostadsrätt som syns stå till buds är behäftade med avsevärda olägenheter. Vidare anses exekutiv försäljning av bostadsrätt endast förekomma i mycket fåtaliga fall. Kommittén finner därför ej skal föreslå någon ändring av den ifrågakvarande bestämmelsen.

I sammanhanget må nämnas att inom riksdagen vid åtskilliga tillfällen väckts motioner med yrkande att från hyresregleringslagstiftningen skall undantas lägenheter som innehas med bostadsrätt. Dessa yrkanden har avslagits av riksdagen. Utskottet hänvisar i denna del till sina av riksdagen godkända utlåtanden 1956: 28, 1957: 20, 1959: 15, 1961: 24 och 1962: 13.

Pågående utredning

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 12 januari 1962 har tillkallats särskilda sakkunniga för att överse bostadsrättslagstiftningen. De sakkunniga, som antagit benämningen bostadsrättskommittén, kommer enligt vad utskottet inhämtat att behandla frågan om kontroll av överlåtelse av bostadsrätt vid exekutiv auktion.

Utskottet

I förevarande proposition föreslås *fortsatt giltighet av hyresregleringslagen* och vissa därmed sammanhängande lagar till och med den 31 december 1966.

På sätt närmare framgår av departementschefens anförande har enligt statsmakternas beslut sedan år 1956 pågått en successiv avveckling av hyresregleringen. Målet är att upphäva det nuvarande kontrollsystemet och att i en allmän hyreslag förena en principiell avtalsfrihet på hyresmarknaden med ett effektivt besittningsskydd för hyresgästerna, innefattande möjlighet att ingripa mot oskäligen hyreshöjningar. Dessa frågor utreds av hyreslagstiftningssakkunniga. Såsom departementschefen framhåller kännetecknas

utvecklingen av att en förbättrad jämvikt på bostadsmarknaden inträtt på åtskilliga mindre och medelstora orter, varigenom hyresregleringen kunnat avvecklas regionalt. Samtidigt synes efterfrågeöverskottet ha ökat på bostadsmarknaden i de största och mest expansiva regionerna, och kostnadsutvecklingen för de hus som byggts under senare år har medfört en tendens till skärpt hyressplittring. Därmed torde i enlighet med departementschefens uppfattning andra med hyresregleringen förenade olägenheter ha accentuerats. Departementschefen nämner som exempel den bristande rörligheten på bostadsmarknaden, de orättvisor olika hyresgäster emellan som följer av hyressplittringen samt svårigheterna att åstadkomma en ändamålsenlig fördelning av bostadsbeståndet. Under den senaste tiden har uppmärksamheten även riktats mot en annan företeelse, som anses ha samband med hyresregleringen, nämligen rivningen av hus som från teknisk synpunkt inte är saneringsmogna. Ifrågavarande olägenheter har jämväl påtalats i flera av de i ärendet behandlade motionerna, vari förslag framläggs till olika åtgärder som syftar till att åstadkomma förbättrade förhållanden på området.

Den berörda utvecklingen ger självfallet ökad tyngd åt kravet på en skyndsam avveckling av hyresregleringen, vilken kommit att bibehållas längre än någon annan av det andra världskriget påkallad reglering. Det i motionerna I: 739 och II: 869 framställda yrkandet om avslag på propositionen innebär emellertid i detta hänseende att det nuvarande kontrollsystemet i hela landet skall upphöra att gälla vid årets slut. Med hänsyn till att förslag på grundval av hyreslagstiftningssakkunnigas arbete tidigast kan föreläggas 1966 års riksdag, skulle vid bifall till motionsförslaget hyresmarknaden således i vart fall under en övergångstid i stor utsträckning lämnas oreglerad. Utskottet finner för sin del i likhet med hyresrådet och departementschefen att de ovan berörda lagarnas giltighetstid i avbidan på de sakkunnigas förslag bör förlängas med ett år. Utskottet avstyrker därför motionärernas yrkande och tillstyrker Kungl. Maj:ts förslag.

I nämnda motioner samt i motionerna I: 331 och II: 397 yrkas vidare fastställande av en i motionerna angiven *tidsplan för hyresregleringens avveckling*. Utskottet vill i denna del till en början erinra om att liknande yrkanden avslagits av 1963 års riksdag. Utskottet anser i likhet med departementschefen att avvecklingen tills vidare bör fortgå enligt de av 1961 års riksdag godtagna riktlinjerna, vilka syftar till en så skyndsam avveckling som är möjlig utan att olägenheter uppstår på hyresmarknaden. Förhållandena kan möjligtvis på vissa håll vara sådana att en avveckling enligt motionärernas förslag ej skulle medföra dylika olägenheter. I orter med mera påtaglig bostadsbrist måste ett dylikt tillvägagångssätt däremot få otillfredsställande verkningar. Hyresregleringens avveckling bör därför enligt utskottets mening alltjämt grundas på en ingående utredning angående förhållandena på de olika orternas hyresmarknad. Utskottet, som understryker vad

departementschefen anfört om att hänsyn i regel bör tagas till vederbörande kommunala myndigheters önskemål, avstyrker således bifall till de nu behandlade motionsyrkandena. Såsom departementschefen framhåller kan en försening av den nya hyreslagstiftningen utgöra anledning att överväga en snabbare regional avveckling eller andra därmed jämförbara åtgärder. Utskottet anser det vara av vikt att i ett sådant läge uppmärksamheten inriktas på att avhjälpa särskilt påtagliga missförhållanden av det slag som berörs av departementschefen och motionärerna.

I motionerna I: 58 och II: 74, II: 131 samt I: 330 och II: 396 behandlas *rivningsfrågan*. Enligt förstnämnda motioner bör riksdagen hos Kungl. Maj:t påkalla en skyndsam utredning rörande bevarande av värdefull, äldre stadsbebyggelse. I motionen II: 131 hemställs om skyndsam utredning samt förslag till innevarande års riksdag rörande åtgärder för motverkande av rivning av icke saneringsmogna fastigheter. Slutligen hemställs i motionerna I: 330 och II: 396 att Kungl. Maj:t måtte låta utreda och framlägga förslag om erforderliga åtgärder för att stimulera och underlätta en sanering av äldre byggnadsbestånd genom ombyggnad. Därjämte yrkas att riksdagen måtte besluta om sådan ändring av hyresregleringslagen att avtalsfrihet skapas beträffande sådan hyreshöjning som kan föranledas av i fastighet genomförda förbättringsåtgärder. Motionsyrkanden i sist berörda fråga har vid tidigare tillfällen och senast år 1964 avslagits av riksdagen. Riksdagen har därvid godtagit utskottets uppfattning att det givetvis är önskvärt att åtgärder vidtas för att underlätta en upprustning av det äldre bostadsbeståndet men att den föreslagna avtalsfriheten skulle medföra stora olägenheter men blott ringa fördelar. Sålunda skulle hyresgästens ställning försvagas och ovisshet i många fall uppstå om gällande grundhyra. Riksdagen har vidare biträtt utskottets mening att ansvariga myndigheter ägnar moderniseringsverksamheten stort intresse och att tillämpningen av gällande bestämmelser om hyressättningen i dylika fall är så generös, att den ej kan antas hämma moderniseringar och förbättringar av äldre fastigheter, då dessa åtgärder är sakligt välmotiverade. I samband därmed har uttalats att en rimlig förräntning av det på sådana arbeten nedlagda kapitalet i regel kan erhållas även inom ramen för nuvarande hyresreglering. Om rivning sker av äldre fastigheter, vilka i och för sig ännu under lång tid kunnat erbjuda godtagbara bostäder, synes detta i enlighet med riksdagens år 1964 uttalade åsikt ofta kunna bero mindre på tillämpningen av reglerna om höjning av grundhyra i anledning av förbättringsarbeten än på en önskan hos ägaren att genom hyrorna i ett nyuppfört hus kunna tillgodogöra sig ett stegrat tomtvärde. Hyreslagstiftningssakkunnigas uppdrag omfattar vidare en utredning bl. a. av frågan om anpassning av hyrorna till lägenhetens bruksvärde samt spørsmålet huruvida, i likhet med vad nu enligt 6 § hyresregleringslagen gäller beträffande möblerade rum, avtalsfrihet beträffande hyran i princip bör tillskapas med möjlighet för hyresnämnd att nedsätta

oskäligen hyra. Ett genomförande av den i motionerna I: 330 och II: 396 föreslagna lagändringen leder till en hyresreglering av det slag som övervägs av de sakkunniga. Såsom 1964 års riksdag funnit bör utredningens resultat ej föregripas genom en sådan ändring, och utskottet avstyrker därför densamma. Utskottet finner det i likhet med de motionärer som uppmärksammat rivningsfrågan angeläget att de åtgärder som kan föranledas av obefogad förtida rivning av bostadshus också vidtas. Av den föregående redogörelsen framgår emellertid att vissa sådana åtgärder redan vidtagits. Sålunda har förslag framlagts att inom ramen för lagen om igångsättningstillstånd för byggnadsarbete reglera rivningsverksamheten. En sådan reglering har likväl ännu ej genomförts på grund av att hyresrådet i cirkulär till hyresnämnderna uppmanat dessa att vid prövning av uppsägning för planerad rivning beakta, huruvida uppsägningen i belysning av bl. a. allmänna synpunkter kan anses vara obillig. Det skall bl. a. beaktas huruvida rivningen erfordras med hänsyn till stadsplanens utformning eller trafiktekniska förhållanden och om fastigheten kan anses saneringsmogen. Ytterligare skall expropriationsutredningen pröva frågan om expropriation för upplåtelse av tomträtt inom tätbebyggelse. Det måste också antas att rivningsfrågan såsom ovan berörts kommer i ett annat läge, när hyreslagstiftningssakkunnigas förslag framläggs. Vid angivna förhållanden finner utskottet att någon särskild utredning av de i motionerna behandlade frågorna ej erfordras. Utskottet avstyrker således bifall till de nu behandlade yrkandena.

I motionerna I: 67 och II: 90 yrkas *ändring i bostadsrättskontrollagen*. Denna lag, som är tillämplig i orter där hyresregleringslagen gäller, innehåller bl. a. en bestämmelse om att överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag för att bli gällande skall godkännas av hyresnämnd. Undantag föreskrivs beträffande förvärv av bostadsrätt som skett på exekutiv auktion. Såsom motionärerna framhåller kan undantagsbestämmelsen utnyttjas för att kringgå den föreskrivna prisregleringen. I motionerna hemställs om sådan lagändring att möjligheterna därtill förhindras. Utskottet delar motionärernas uppfattning om det angelägna i att så sker. Enligt vad utskottet erfarit skall emellertid det föreliggande spørsmålet prövas av bostadsrättskommittén, som har i uppdrag att överse bostadsrättslagstiftningen. Med hänsyn härtill anser utskottet att någon riksdagens åtgärd i anledning av motionerna ej erfordras.

Slutligen behandlas i motionerna I: 740 och II: 870 frågan om *samlad lösning av de bostadspolitiska frågorna*. Såsom framgår bl. a. av årets statsverksproposition är väsentliga avsnitt av bostadspolitiken under utredning. Hyrespolitiken övervägs, förutom av hyreslagstiftningssakkunniga, inom bostadspolitiska kommittén, som utreder de framtida formerna för bostädernas finansiering. Utredningen syftar bl. a. till att söka skapa förutsättningar för en bättre hyresparitet i framtiden. Markpolitiska utredningen, som hösten 1964 lade fram ett betänkande om kommunal markpolitik, fort-

sätter sitt arbete med att pröva frågan om statens och kyrkans markpolitik. Av betydelse för den framtida bostadspolitiska verksamheten är också det arbete som pågår bl. a. inom bostadsbyggnadsutredningen, 1962 års bostadsförmedlingsutredning, expropriationsutredningen och 1963 års markvärdekommitté.

I motionerna framhålls att en arbetsgrupp tillsatts inom Kungl. Maj:ts kansli med uppgift att överse och söka samordna de resultat som under den närmaste tiden kan väntas från de olika bostadspolitiska utredningarna. Enligt vad utskottet inhämtat ingår i gruppen företrädare för justitie-, finans- och inrikesdepartementen. Motionärerna hemställer att en parlamentarisk beredning skall tillsättas för en samordnad lösning av bostadsfrågan i hela dess vidd samt att till denna berednings förfogande skall ställas den inom kanslihuset tillsatta expertgruppen jämte andra lämpliga experter.

De pågående bostadspolitiska utredningarna har med något undantag parlamentarisk sammansättning. Riksdagen har således tillförsäkrats vederbörligt inflytande på utredningsarbetet. De uppgifter som tillagts den nämnda arbetsgruppen får vidare anses utgöra ett led i den förberedande behandling av de bostadspolitiska frågorna som ankommer på Kungl. Maj:t. Det reformarbete som bedrivs på förevarande vittomfattande område kan enligt utskottets mening ej heller utan avsevärd tidsutdräkt genom särskild utredning samordnas i motionernas syfte. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen med avslag å motionerna I: 739 och II: 869, i vad därigenom yrkas avslag på förevarande proposition, nr 103, måtte antaga de genom propositionen framlagda lagförslagen;

B. att följande motioner, nämligen

1) I: 58 och II: 74,

2) I: 67 och II: 90,

3) II: 131,

4) I: 331 och II: 397 samt I: 739 och II: 869 i övrigt,

5) I: 330 och II: 396, ävensom

6) I: 740 och II: 870,

icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 4 maj 1965

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson, Svante Kristiansson, Knut Johansson*, Erik Jansson, Nils-Eric Gustafsson, Lidgard och Torsten Hansson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp, Nyberg, fru Torbrink, herrar Grebäck*, Svenning*, Bengtson i Solna, Tobé* och Hammarberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

Vid B. i utskottets hemställan

I. Till punkt 4

av herrar *Lidgard* och *Bengtson* i Solna, vilka ansett

a) att det avsnitt i utskottets utlåtande som börjar på s. 20 med »Utskottet vill» och slutar med »departementschefen och motionärerna» bort ha följande lydelse.

Förslaget innebär en planmässig avveckling av det nuvarande kontrollsystemet enligt en fastställd tidsplan med början under år 1966 och slutligt genomförande med utgången av år 1969 i storstadsregionerna. Hyresregleringslagen får sålunda förutsättas erhålla förlängd giltighet under hela avvecklingsperioden men endast äga tillämplighet å sådana orter, som ännu inte berörts av avvecklingen. Genom det system för hyresregleringens avveckling som tillskapades genom 1956 och 1957 års lagstiftningsåtgärder på detta område har Kungl. Maj:t erhållit möjlighet att besluta om en dylik planmässig avveckling av hyresregleringen. Enligt utskottet bör dock riksdagen för sin del uttala, att den anser att hyresregleringens upphörande bör genomföras enligt den i motionerna angivna tidsplanen. En dylik tidsplan bör icke förhindra Kungl. Maj:t att besluta om ytterligare regional- eller kategori-mässig avveckling, om förhållandena på hyresmarknaden anses göra en sådan möjlig.

Skulle förslag på grundval av hyreslagstiftningssakkunniga komma att under avvecklingsperioden föreläggas riksdagen, synes i sådant sammanhang böra bedömas huruvida lagstiftningen skall träda i kraft först då avvecklingen enligt tidsplanen är helt genomförd eller om avvecklingsförfarandet skall avbrytas till förmån för den nya hyreslagstiftningen.

b) att utskottet vid punkt 4 bort hemställa,

att riksdagen med bifall till motionerna I: 331 och II: 397 ävensom till motionerna I: 739 och II: 869, såvitt nu är i fråga, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att Kungl. Maj:t måtte besluta om en etappvis ske-

ende avveckling av hyresregleringen och hyreskontrollen i sådan takt att avvecklingen blir genomförd

- a) i orter med mindre än 40 000 invånare under loppet av 1966,
- b) i övriga orter utom storstadsområdena under loppet av 1967, samt
- c) i storstadsområdena under loppet av 1968 och 1969.

II. Till punkt 5

av herrar *Lidgard* och *Bengtson* i Solna, vilka ansett

- a) att det avsnitt i utskottets utlåtande som börjar på s. 21 med »Motionsyrkanden i» och slutar med »nu behandlade yrkandena» bort ha följande lydelse.

Utskottet delar motionärernas uppfattning att till följd av hyresregleringen åtskilliga bostadsfastigheter nu rivs, vilka vid en fri hyresmarknad skulle ha upprustats till fullvärdig bostadsstandard. Såväl läget på bostadsmarknaden som kultur-, miljö- och allmänt ekonomiska synpunkter gör det angeläget att åtgärder vidtas för att motverka denna utveckling.

Enligt utskottets mening kan det föreliggande problemet ej lösas genom en reglering av rivningsverksamheten med stöd av lagen om igångsättningstillstånd för byggnadsarbeten. Såsom framhållits vid remissbehandlingen av den i ämnet upprättade departementspromemorian är en reglering från bostadspolitiska synpunkter oförenlig med denna lags arbetsmarknadspolitiska syfte. Ej heller är hyresnämndernas nya åliggande att vid prövning av uppsägning för planerad rivning beakta, om uppsägningen från allmän bostadspolitisk synpunkt kan anses obillig, förenlig med nämndernas övriga uppgifter enligt hyresregleringslagstiftningen. De nu nämnda åtgärderna är enligt utskottets mening ägnade att få samma verkan som långvariga byggnadsförbud, nämligen en förslumning av enskilda fastigheter och kanske hela stadsdelar.

Utskottet anser för sin del att ansträngningarna bör inriktas på att främja en upprustning av det äldre bostadsbeståndet. Reglerna om höjning av grundhyra i anledning av förbättringsarbeten tillämpas f. n. på ett sätt som kan befaras hämma en sådan upprustning. Med moderniseringsarbete följer ofta ett behov av investeringar av ren underhållskaraktär, som utan att för tillfället vara oundgängligen nödvändiga likväl av ekonomiska skäl bör genomföras i sammanhanget. Denna kombination av moderniserings- och underhållsarbeten ställer stora anspråk på fastighetsägarnas likviditet och medför dessutom att förräntningen på *hela* det nedlagda kapitalet blir otillfredsställande, eftersom till grund för hyreshöjning i princip endast läggs den del av kostnaderna som är hänförlig till moderniseringsarbetena. Olägenheterna av hyresregleringslagens bestämmelser i detta hänseende blir enligt utskottets mening alltmer uppenbara. Den i motionerna I: 330 och II: 396 föreslagna avtalsfriheten bör därför omedelbart genomföras. Detta kan ske genom ändring i 3 § hyresregleringslagen.

b) att utskottet vid punkt 5 bort hemställa,

1) att riksdagen med bifall såvitt nu är i fråga till motionerna I: 330 och II: 396 måtte för sin del antaga följande förslag till

Lag

*angående ändrad lydelse av 3 § lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.*

Härigenom förordnas, att 3 § lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

3 §.

Hyresvärden må — — — — — finnes skäligt.

Var hyran för viss lägenhet d. 1 jan. 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter *eller har lägenhetens värde avsevärt ökats 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 d. 1 jan. 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.

Var hyran för viss lägenhet d. 1 jan. 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, 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 d. 1 jan. 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.

Har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete på hyresvärdens bekostnad eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, må hyresvärden träffa avtal om högre hyra än den tillåtna grundhyran. Efter framställning av hyres-

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

gäst eller hyressökande äger dock nämnden bestämma skälig grundhyra.

Hyresvärd må — — — — — är stadgat.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1965.

2) att motionerna I: 330 och II: 396 i övrigt icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

III. Till punkt 6

av herrar *Alexanderson, Lidgard, Nyberg, Bengtson* i Solna och *Tobé*, vilka ansett

a) att det avsnitt i utskottets utlåtande som börjar på s. 23 med »De pågående bostadspolitiska» och slutar med »bifall till motionerna» bort ha följande lydelse.

En rad olika utredningar sysselsätter sig för närvarande med olika problem inom bostadspolitikens område. Enligt utskottets mening måste de resultat som dessa utredningar kommer att framlägga och som framstår som delfrågor i ett stort problemkomplex överses och samordnas. Utskottet vill som sin mening uttala att frågor av detta betydelsefulla slag principiellt bör beredas under parlamentarisk medverkan. I flertalet av de sittande utredningarna på bostadspolitikens område finns visserligen parlamentarisk representation. Enligt utskottets uppfattning är det emellertid synnerligen viktigt att riksdagen får vederbörligt inflytande även över det slutliga samordningsarbetet. Utskottet tillstyrker sålunda motionerna I: 740 och II: 870.

b) att utskottet vid punkt 6 bort hemställa,

att riksdagen med bifall till motionerna I: 740 och II: 870 måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla att en parlamentarisk beredning tillsätts för en samordnad lösning av bostadsfrågan i hela dess vidd samt att erforderlig expertis ställs till denna berednings förfogande.