

Nr 82

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., m. m.; given Stockholms slott den 18 mars 1966.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed föreslå riksdagen att antaga härvid 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.

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås fortsatt giltighet för lagstiftningen om hyresreglering t. o. m. den 30 juni 1967.

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 26 maj 1965 (nr 174) gäller till och med den 31 december 1966, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 juni 1967.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1966.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 juli 1966 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 31 december 1966, må framställning som sägs i 7 § göras senast den 14 juli 1966 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 1966 lämnat meddelande som sägs i 8 a § femte stycket om att hyresförhållande skall upphöra efter den 31 december 1966, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 juli 1966.

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 26 maj 1965 (nr 175) gäller till och med den 31 december 1966, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 juni 1967.

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 26 maj 1965 (nr 176) gäller till och med den 31 december 1966, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 juni 1967.

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 26 maj 1965 (nr 177) gäller till och med den 31 december 1966, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 juni 1967.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 4 mars 1966.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *förlängning av hyresregleringen m. m.* och anför.

Gällande bestämmelser

Lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen; ändrad senast 1963: 163) innehåller bestämmelser om begränsning av hyrans storlek och om tvångsförlängning av hyresavtal samt vissa andra bestämmelser. Lagen äger i första hand tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, om Kungl. Maj:t inte förordnar annorlunda.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och inte uthyrs möblerad, regleras hyran enligt bestämmelser i 3—5 §§. Detsamma gäller lägenhet, som inte är avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad, om inte hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. I fråga om annan lägenhet gäller enligt 6 § att hyresnämnden äger nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt, om lägenheten är uthyrd mot en hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder. I så fall äger nämnden föreskriva att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§.

Enligt 3 § första stycket får hyresvärden inte ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, om annat inte föranleds av vad som särskilt stadgas i lagen. För lägenhet, som färdigställt före den 1 januari 1942 och som då var uthyrd, anses det hyresbelopp som lägenheten då betingade såsom grundhyra. Var lägenheten inte uthyrd vid denna tid, fastställs grundhyran efter hyresläget vid samma tid. Enligt 3 § andra stycket äger hyresnämnd under vissa förutsätt-

ningar höja eller sänka grundhyran för en lägenhet. Var hyran den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse får hyresnämnden sålunda på framställning av hyresvärden höja grundhyran. Har hyresgästen bekostat ombyggnads- eller ändringsarbete eller åtgärd av jämförlig betydelse får grundhyran i anledning därav höjas endast om det finns särskilda skäl. Grundhyra kan sänkas, om lägenheten den 1 januari 1942 betingade en hyra som i avsevärd mån översteg hyran för jämförliga lägenheter eller om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller om hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Enligt 3 § tredje stycket medför höjning av grundhyra inte ändring av gällande hyresavtal. Nedsättning av grundhyra skall däremot lända till efter rättelse, oavsett vad parterna avtalat. Utöver grundhyran får hyresvärden enligt 4 § avtala om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som åsamkas hyresvärden för sådant ändamål. Detsamma gäller beträffande sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955. I 5 § meddelas bestämmelser om Kungl. Maj:ts rätt att tillåta generell hyreshöjning. Förutsättningen är, att hyreshöjningen finnes påkallad till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet kan då medge, att för tid som anges i beslutet avtal får träffas om hyreshöjning utöver grundhyran.

Hyresregleringslagens bestämmelser om reglering av hyran tillämpas efter en ändring den 7 december 1956 (nr 565) i 26 § inte på upplåtelse av lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, för vilket utgått sådant statligt lån som är förenat med villkor om begränsning av rätten att ta ut hyra och slutligt beviljats efter den 31 december 1956 samt inte uppsagts till betalning. Efter ytterligare ändring den 6 juni 1957 (nr 233) i 26 § är bestämmelserna från ingången av år 1958 inte heller tillämpliga på upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Kungl. Maj:t bestämmer. Med stöd av detta bemyndigande har Kungl. Maj:t genom kungörelse den 5 oktober 1962 (nr 543) förordnat, att från lagens hyresregleringsbestämmelser skall undantas upplåtelse i första hand av lägenhet i hus, som förvaltas av landstingskommun, borgerlig primärkommun eller municipalsamhälle eller av företag som enligt vissa angivna kungörelser om bostadslån m. m. erkänts såsom allmännyttigt eller jämställt med kommun eller av annat bostadsföretag, i vilket landstingskommun eller borgerlig primärkommun äger ett bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte. Efter tillägg den 2 juni 1961 (nr 213) till 26 § är hyresregleringslagens bestämmelser om hyreskontroll inte heller tillämpliga på statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

Om en hyresvärd säger upp ett hyresavtal utan att hyresrätten är förverkad, äger hyresnämnden enligt 7 § på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara obillig. Med hyresgästens samtycke kan nämnden även förlänga hyresförhållandet mot den hyra som hyresvärdens äger betinga sig och på de villkor i övrigt som finnes skäliga. I det fall, att hyresavtal är slutet på bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och hyresvärdens mot hyresgästens önskan att behålla lägenheten vägrar att förlänga hyresförhållandet, äger hyresnämnden enligt 8 § förlänga detta. Slutligen finns i 8 a § bestämmelser om rätt för medhyresgäst eller make att överta lägenhet i vissa fall.

Såsom ett komplement till hyresregleringslagen har genom *lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. (bostadsrättskontrollagen; ändrad senast 1953: 207)* införts reglering av lägenhetsförvärv, som grundats på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Lagen tillämpas i ort, där hyresregleringslagen gäller. Till hyresregleringslagen ansluter sig även *lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad*. Denna lag innehåller bl. a. bestämmelser om rätt för make att vid bodelning i anledning av hemskillnad, äktenskapsskillnad eller återgång av äktenskap på sin lott erhålla hyresrätt eller bostadsrätt, som tillkommer makarna eller endera av dem, samt om motsvarande rätt vid makes död för den efterlevande maken.

Samtliga de nu nämnda lagarna gäller till och med den 31 december 1966.

För att möjliggöra en successiv avveckling av hyresregleringen har genom en lagändring, som trätt i kraft den 1 januari 1957, befogenhet tillagts Kungl. Maj:t att bringa hyresregleringen att upphöra i ort eller del av ort, där läget på bostadsmarknaden inte längre kräver fast reglering. Kungl. Maj:t äger vidare, efter lagändring som trätt i kraft den 1 januari 1958, bestämma att lagen i den ort där den gäller skall tillämpas endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter. Vidare gäller från den 1 januari 1957 *lagen den 7 december 1956 (nr 567) med vissa bestämmelser som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört*. Denna lag innehåller vissa bestämmelser för lösande av de övergångsproblem som kan uppkomma vid avveckling av hyresregleringen. *Lagen den 7 december 1956 (nr 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal*, i fortsättningen kallad besittningsskyddslagen, vilken gäller till och med den 31 december 1966, innehåller dels regler om besittningsskydd för hyresgäst motsvarande bestämmelserna i 7, 8 och 8 a §§ hyresregleringslagen, dels regler om bestämmande av hyresvillkoren, som innebär bl. a. att domstol skall ge tvingande föreskrifter där om när parterna inte kan enas. Besittningsskyddslagen skall med vissa undantag tillämpas på de orter där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd inte gäller. Undantagna från lagens tillämpning är fall

när lägenhet upplåtits till bostad i en- eller tvåfamiljshus eller till bostad i möblerat skick eller när det är fråga om upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostad.

Departementschefen

Sedan år 1956 pågår en successiv avveckling av hyresregleringen. Från lagens bestämmelser har sålunda undantagits upplåtelse av lägenhet i hus som tillhör hyresvärden och uppförts med statliga lån beviljade efter den 31 december 1956 samt, oavsett belåningen, i hus som förvaltas av landstingskommun, borgerlig primärkommun eller municipalsamhälle eller av allmännyttigt bostadsföretag eller av företag som jämförts med kommun eller av annat bostadsföretag, i vilket landstingskommun eller borgerlig primärkommun äger ett bestämmande inflytande och som arbetar utan enskilt vinstsyfte. Också upplåtelser av bostadslägenheter i hus som förvaltas av staten är undantagna. Vidare har genom beslut av Kungl. Maj:t vid olika tillfällen skett såväl en ytterligare kategorimässig som en regional avveckling av hyresregleringen. Senast har genom beslut den 29 oktober och den 11 december 1964 hyresregleringen upphävts helt i 40 orter den 2 mars 1965. 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, dvs. huvudsakligen butiks- och kontorslokaler, är regleringen kvar i endast 16 orter.

Folkmängden i de 169 orter som fortfarande har hyresreglering för bostäder kan uppskattas till inte fullt 4,5 milj., dvs. drygt hälften av rikets folkmängd. Att märka är dock bl. a. att lägenheter i kommunägda hus i dessa orter är undantagna från hyresregleringen och att lägenheter i privata hus, som tillkommit under de senaste nio åren, i flertalet fall inte är underkastade hyresregleringslagen utan faller under den hyreskontroll som utövas av den lånebeviljande myndigheten.

I maj 1963 tillkallade jag sakkunniga för utredning om en förenkling av hyreskontrollen och utformning av besittningsskyddet för hyresgäst inom ramen för den allmänna hyreslagstiftningen. De sakkunnigas uppdrag kan i huvudsak sägas ha till syfte att finna vägar för en avveckling av hyresregleringen i dess nuvarande form och att söka samla erforderliga lagregler om förhållandet mellan parterna på hyresmarknaden i en allmän hyreslag, som förenar principiell avtalsfrihet på marknaden med möjlighet att ingripa mot oskäliga hyror och ett effektivt besittningsskydd för hyresgästerna. I direktiven till 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 understrukit

vikten av att så snart som möjligt få till stånd en slutlig bedömning av de problem som är förenade med hyresregleringen. Samtidigt som en förbättrad jämvikt på bostadsmarknaden inträtt på åtskilliga mindre och medelstora orter synes efterfrågan ha ökat på bostadsmarknaden i de största och mest expansiva regionerna. Kostnadsutvecklingen för de under senare år byggda husen medför en tendens till skärpt hyressplittning. Därmed torde också vissa andra med hyresregleringen förenade olägenheter ha accentuerats.

När jag förra året (prop. 1965: 103) tog upp frågan om en förlängning av hyresregleringslagen uttalade jag mot bakgrund av de nyss berörda förhållandena förhoppningen, att hyreslagstiftningssakkunniga skulle kunna slutföra sitt uppdrag under år 1965, så att förslag till ny lagstiftning i dessa ämnen skulle kunna föreläggas innevarande års riksdag. I avbidan härpå föreslog jag att gällande hyresregleringslagstiftning skulle förlängas endast t. o. m. den 31 december 1966. Riksdagen fattade beslut i enlighet härmed.

Hyreslagstiftningssakkunniga har ännu inte slutfört sitt uppdrag. Enligt vad jag erfarit torde de sakkunniga komma att avsluta sitt arbete i april i år. Det är därför inte möjligt att till årets riksdag framlägga ett förslag till ny hyreslagstiftning, som grundar sig på de sakkunnigas ställningstaganden, bl. a. med hänsyn till behovet av en grundlig remissbehandling. Jag ser mig följaktligen nödsakad föreslå en ytterligare förlängning av gällande hyresregleringslagstiftning. Den tid lagstiftningen alltjämt måste gälla bör emellertid inte bestämmas längre än som är oundgängligen nödvändigt med hänsyn till möjligheterna att få fram en ny lagstiftning på grundval av det kommande utredningsförslaget. Jag vill därför i nuvarande läge föreslå att hyresregleringslagstiftningen förlängs endast på ett halvår, nämligen t. o. m. den 30 juni 1967.

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, får 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 t. o. m. den 30 juni 1967.

Hemställan

I enlighet med vad jag nu anfört har inom justitiedepartementet upprättats 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.

Förslagen torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som bilaga.¹

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen måtte för det i 87 § regeringsformen angivna ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

Hans Rune Persson

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

Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 14 mars 1966.

N ä r v a r a n d e:

f. d. justitierådet	LIND,
justitierådet	Y. SÖDERLUND,
regeringsrådet	ÅBJÖRNSSON,
justitierådet	BRUNNBERG.

Enligt lagrådet denna dag tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 4 mars 1966, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättade 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 och 4) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 15 maj 1959 (nr 157) med särskilda bestämmelser om makars gemensamma bostad.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av t. f. departementsrådet Axel Wallén.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:
Stig Granqvist

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 18 mars 1966.

Närvarande:

Ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, lagrådets den 14 mars 1966 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 4 mars 1966 remitterade förslagen 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.*

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

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

Ur protokollet:

Hans Rune Persson