

Nr 39

Utlåtande i anledning av 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.

Genom en den 18 mars 1966 dagtecknad proposition, nr 82, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande 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 t. o. m. den 30 juni 1967.

Lagförslagen**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.

Motioner

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

1) de likalydande motionerna nr 680 i första kammaren av herr *Dahlberg* och herr *Larsson, Lars*, samt nr 842 i andra kammaren av herr *Svenning m. fl.*, i vilka motioner hemställs »att giltighetstiden för lagstiftningen om hyresreglering utsträcker till den 31 december 1967»; samt

2) de likalydande motionerna nr 711 i första kammaren av herrar *Werner* och *Adolfsson* och nr 874 i andra kammaren av herr *Nilsson* i Gävle *m. fl.*, i vilka motioner hemställs,

I. Att riksdagen måtte besluta antaga

a)

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 31 december 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 1 juli 1967, må framställning som sägs i 7 § göras senast den 1 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 1 juli 1967, må framställning enligt samma paragraf göras senast den 14 december 1966.

b)

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 31 december 1967.

c)

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 31 december 1967.

d)

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 31 december 1967.

II. Att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte ge till känna vad i denna motion anförts beträffande det fortsatta upphävandet av hyresregleringen på enskilda orter.

För motionernas innehåll redogöres nedan.

Gällande bestämmelser

Utskottet hänvisar till propositionen s. 4—7.

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 jämställts 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 oskäligen 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 hyressplittring. 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 över-

gångsbestämmelser 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.

Lagrådet

Lagrådet lämnade departementsförslaget utan erinran.

Hyreslagstiftningssakkunniga

Hyreslagstiftningssakkunniga, som enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 26 april 1963 tillkallats för att som nämnt utreda frågor om förenkling av hyreskontrollen och utformning av besittningsskyddet för hyresgäst i den allmänna hyreslagstiftningen, har i en den 15 april 1966 dagtecknad promemoria angående förlängning av giltighetstiden för hyresregleringslagstiftningen anfört följande.

Hyreslagstiftningssakkunniga behandlar för närvarande de frågor som sammanhänger med övergångsbestämmelserna till en ny hyreslagstiftning. Övergångsbestämmelserna inrymmer många tekniska problem, som återverkar på valet av tidpunkt för ikraftträdandet.

Genom övergångsbestämmelserna syftar man till att konstruera en mjuk övergång till ny lag med fördröjning av tillämpningen av den nya lagstiftningen.

De sakkunniga kommer att i sitt betänkande framlägga förslag angående den förlängning av giltighetstiden för den nuvarande lagstiftningen, som blir påkallad efter den 30 juni 1967.

Enligt uppgift avser de sakkunniga att framlägga sitt betänkande i maj eller möjligen i juni månad i år.

Motionerna

I samtliga motioner yrkas att giltighetstiden för ifrågavarande lagstiftning förlänges ett år, d. v. s. till och med den 31 december 1967. I motionerna I: 711 och II: 874 hemställs dessutom att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte ge till känna i vad dessa motioner närmare anförs beträffande det fortsatta upphävandet av hyresregleringen på enskilda orter.

Motionerna I: 680 och II: 842

Till stöd för sin hemställan anför motionärerna bl. a. följande. Hyreslagstiftningssakkunniga är ännu inte färdiga med sitt uppdrag, och med all säkerhet behövs betryggande bestämmelser i den allmänna hyreslagen för att garantera exempelvis besittningsskydd för de hyresgäster som ställs utanför det skydd hyresregleringslagen erbjuder. Det behövs vidare inte bara tid för överföring av lagbestämmelser utan även för behandling av det kommande förslaget. Slutligen kan det med hänsyn till den stora bostadsbristen och svårigheterna på hyresmarknaden vara nödvändigt med en längre övergångstid.

Motionerna I: 711 och II: 874

Sedan motionärerna närmare redogjort för sin uppfattning i fråga bl. a. om vad »fria hyror» skulle betyda, om vad de generella hyreshöjningarna m. m. och frånvaron av obligatorisk bostadsförmedling betytt för fastighetsägarna samt om vad hyressplittring innebär ävensom betonat vikten av sådana frågor som efter vilka värderingsnormer man skall gå vid bedömning av »skälig» eller »oskälig» hyressättning och om var och hur tvistemål i hyresärenden skall handläggas, anföres bl. a. följande.

Den uppenbarligen kortfristiga behandling som förutses i propositionen av alla dessa klart svårlösta problem kan enligt vårt sätt att se komma att sätta de boendes berättigade intressen i stark fara. Av kända skäl har i dagarna ett läge uppstått som gör det synnerligen angeläget att prisstegringarna — och därav inte minst hyresstegringarna — bekämpas med all kraft. Ett hastverk i fråga om tillkomsten av ny allmän hyreslag vore därför mycket olyckligt. Eftersom regeringen avser att lägga fram förslag till en ny allmän hyreslag, som skall ersätta den nuvarande hyresregleringslagen, anser vi att stopp bör införas för ytterligare upphävande av hyresregleringen.

Det enligt vår mening viktigaste är inriktningen på fortsatt och forcerat bostadsbyggande i de samhällsägda och kooperativa bostadsföretagens regi, där självkostnadsprincipen tillämpas vid hyresprissättningen. Detta i förening med andra kostnadsnedpressande åtgärder vi förordat i motioner vid årets riksdag, utgör huvuddragen i en social bostadspolitik. Hyreslagstiftningen måste utformas i överensstämmelse med en sådan bostadspolitisk linje.

Vi anser att de anförda skälen utgör starka motiv för att 1966 års riksdag fattar beslut om hyresregleringslagens fortsatta förlängning under ytterligare ett *helt* år, d. v. s. t. o. m. 31 december 1967.

Beträffande motionernas fullständiga innehåll hänvisas till motionerna II: 842 och II: 874.

Utskottet

I förevarande proposition föreslås fortsatt giltighet av hyresregleringslagen och vissa därmed sammanhängande lagar till och med den 30 juni 1967. I motioner hemställs på ovan anförda skäl att lagstiftningen förlängs till och med den 31 december 1967.

På sätt närmare framgår av departementschefens anförande har 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 har den utveckling som ägt rum sedan de sakkunniga tillkallades 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 nämligen efterfrågan 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. Enligt departementschefens uppfattning har därmed även andra med hyresregleringen förenade olägenheter accentuerats.

Såsom riksdagen uttalade föregående år ger den berörda utvecklingen ökad tyngd åt kravet på en skyndsam avveckling av hyresregleringen. Ett avskaffande av denna, som pågått under en mycket lång tid och som bl. a. tillerkänt hyresgästerna ett starkt besittningsskydd, måste dock ske med varsamhet inte minst vad gäller bristorterna. Garantier måste skapas för en smidig övergång till det nya system som är att vänta. I sådant syfte synes också hyreslagstiftningssakkunniga arbeta. Dessa uppger nämligen att ändamålet med deras kommande förslag till övergångsbestämmelser är att skapa en mjuk övergång till ny lag med fördröjning av tillämpningen av den nya lagstiftningen. De sakkunniga uppger vidare att de i sitt betänkande avser att framlägga förslag om den förlängning av giltighetstiden för den nuvarande lagstiftningen som blir påkallad efter den 30 juni 1967. Syftet med motionerna I: 680 och II: 842, vari bl. a. framhållits vissa problem som är förenade med en övergång till en ny lagstiftning, synes därför i nu berörda avseenden i huvudsak bli tillgodosett.

I sistnämnda motioner ifrågasätts emellertid en förlängning av nuvarande hyreslagstiftning även på den grunden att hyreslagstiftningssakkunniga ännu ej slutfört sitt uppdrag. Sedan detta skett måste vidare med hänsyn till ärendets komplicerade natur tillräckligt tidsutrymme beredas för bl. a. remissbehandling. Enligt uppgift avser utredningen att framlägga sitt förslag inom kort, i maj eller möjligen juni. Med utgångspunkt härifrån och med beaktande av att den tid som kan beräknas åtgå för remissbehand-

lingen samt för behandlingen av ärendet inom departement och i lagrådet synes emellertid möjligheter finnas att förelägga riksdagen proposition i ämnet under vårsessionen 1967. Under sådana omständigheter skulle en förlängning på mer än ett halvt år därför icke vara erforderlig. Med hänsyn härtill och till att riksdagen självfallet kan besluta om ytterligare förlängning, om skäl därtill skulle föreligga under nämnda session, tillstyrker utskottet, med avstyrkande av de i motionerna I: 680 och II: 842 samt I: 711 och II: 874 framförda yrkandena om förlängning av förevarande lagstiftning till och med den 31 december 1967, de genom propositionen framlagda lagförslagen. Utskottet vill dock i sammanhanget betona vikten av att propositionen framläggs i så god tid under vårsessionen 1967 att de med propositionen avsedda problemkomplexen kan ägnas vederbörlig saklig prövning.

I motionerna I: 711 och II: 874 hemställs vidare att hyresregleringen icke skall upphävas på ytterligare orter. Med hänsyn till att de sakkunniga avser att framlägga förslag om erforderliga övergångsbestämmelser till kommande lagstiftning på området anser utskottet det icke vara påkallat att i detta sammanhang uttala sig i frågan om den fortsatta avvecklingen av hyresregleringen. Utskottet avstyrker därför bifall till nu nämnda motioner även i denna del.

På grund av det anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen med avslag å motionerna I: 680 och II: 842 samt I: 711 och II: 874, i vad därigenom yrkats förlängning av förevarande lagstiftning t. o. m. den 31 december 1967, måtte antaga de genom propositionen framlagda lagförslagen; samt

B. att motionerna I: 680 och II: 842 samt I: 711 och II: 874 i övrigt, i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anført, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 28 april 1966

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, Åkesson, Lidgard och Torsten Hansson;

från andra kammaren: herrar Johansson i Torp, Johansson i Öckerö, Svenning, Franzén i Träkumla*, Bengtson i Solna, Svanberg, Hammarberg* och From.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herr *Svenning*.

Särskilt yttrande

av herrar *Lidgard* och *Bengtson* i Solna, vilka anförde:

»Då det synes råda allmän enighet om att hyresregleringslagen och därmed sammanhängande lagstiftning så snart som möjligt ersätts med en modernare lagstiftning har vi icke velat motsätta oss en med ett halvt år, till och med den 30 juni 1967, förlängd giltighet av nämnda lagkomplex. Den förlängda giltighetstiden är motiverad enbart av önskemålet att bereda remissorganen tillräcklig tid för en allsidig bedömning av hyreslagstiftningssakkunnigas kommande betänkande.»