

## Nr 1092

Av herr Nilsson m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 141, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m.

(Lika lydande med motion nr 882 i Första kammaren)

Förslaget till ny hyreslagsstiftning avser att ersätta den som beredskaps- och krislag betecknade hyresregleringslagen av år 1942. Under en följd av år har hyresregleringen avvecklats på ett stort antal platser. Den gäller för närvarande på 159 orter med inte fullt 4,5 milj. invånare. För de orter där lagen avvecklats gäller en provisorisk lag om besittningsskydd. Denna omständighet jämte behovet av att över huvud taget få en klarare precisering av bestämmelser, som reglerar förhållandena mellan parterna på hyresmarknaden, har motiverat utarbetande av förslag till en ny allmän hyreslag. Från hyresgästernas sida inom tätorts- och bristområdena har i och för sig inte bibehållandet av hyresregleringslagen betraktats som något oundgängligen nödvändigt. Det väsentliga är huruvida i en ny allmän hyreslag bestämmelser inskrives, som — i likhet med hyresregleringslagen — erbjuder hyresgästerna ett skydd mot oblyga hyresstegringsanspråk, ger ett betryggande besittningsskydd och i övrigt på ett tillfredsställande sätt reglerar förhållandena mellan parterna på hyresmarknaden. Den grundläggande frågan är om samhällets möjlighet att kontrollera hyresprissättningen blir kvar.

Men det är inte en ny hyreslag i denna mening, som kritikerna från borgerligt och fastighetsägarhåll vill uppnå. En mångårig och enveten kampanj har förts för att slopa hyresregleringslagen och övergå till en annan princip för hyresprissättning: *marknadshyror*. Parollen om att bygga bort bostadsbristen förklaras vara helt orealistisk.

Först några allmänna principiella påpekanden. Det har i lag fastslagits att det är samhällets sak att svara för bostadsförsörjningen. Kommunerna har ålagts att upprätta bostadsbyggnadsprogram. Riksdagen ägnar stor uppmärksamhet åt bostadspolitiken. Betydande summor anslås för bostadsbyggandet. Tillgången till en rymlig och prisbillig hälsobostad betraktas som en medborgerlig rättighet. Bostadspolitiken måste från denna utgångspunkt ha ett socialt innehåll. Bostaden är ingen marknadsvara människor kan ta med sig varthän de flyttar. I en tid av strukturomvandling med en rapidartad befolkningstillväxt i storstadsregionerna och tät-

orterna innebär linjen att betrakta bostaden som en marknadsvara, för vilken marknadsprissättning skall gälla, att frånga den sociala synen på bostadsförsörjningens ordnande i samhället. Det finns reellt sett ingen valfrihet. Att skaffa sig arbete och utkomst nödvändiggör att ta sådant där detta erbjuds. Den på grund av befolkningsanhopningen i tätområdena framkallade bostadsbristen kan icke vare sig starkt minskas eller avskaffas på annan väg än genom ett ökat bostadsbyggande. En hyresstegringslinje ger inte en enda bostad mera. På sin höjd skapar den en hyressplittring på en ny nivå: mellan glesbygd och tätort.

### *Kritiken mot hyresregleringen*

Kritikerna mot hyresregleringen hävdar starkt nödvändigheten av att skapa balans på hyresmarknaden. Detta måste ske genom övergång till "fria hyror". De åberopar oftast att äldre och större lägenheter bebos av hyresgäster med en "för hög utrymmesstandard", vilket tillskrives de förhållandevis låga hyrorna i det äldre fastighetsbeståndet. Med hänsyn till standarden i dessa lägenheter kan starkt ifrågasättas om där råder låga hyror, vilket dock i sammanhanget kan lämnas därhän. I nr 5 1964 av tidskriften "att bo" gör en artikelförfattare en beräkning av hur stor omflyttningsvinsten skulle kunna bli om hyresgäster i Stockholms innerstad genom höjda hyror föranleddes att flytta till mindre lägenheter (om nu sådana står att uppbringa!). Beräkningen grundar sig på 1960 års bostadsräkning och ger till resultat en teoretisk vinst på ca 4 400 rumsenheter, vilket representerar 20 à 25 % av en årsproduktion i huvudstaden. Vinsten är skäligen ringa för priset av höjda hyror under många år framöver för flertalet av hushållen i Stockholm.

Det kan i sammanhanget nämnas att det äldre fastighetsbeståndet i innerstaden till stor del bebos av äldre människor, pensionärer och betalningssvaga grupper. Det skulle alltså bli dessa som finge ta följderna av experimentet med höjda hyror i syfte att "skapa balans på bostadsmarknaden".

Bostadsbristen och de långa köerna förklaras oftast bero på att hyresregleringen framkallat ett ökat efterfrågetryck. Hyrorna har inte följt med löneutvecklingen, framhåller man. Hyrorna måste därför höjas för att "dämpa efterfrågan". Beträffande utvecklingen av förhållandet hyror och annan konsumtion redovisar Alf Johansson i tidskriften "att bo" nr 2 1967 genomsnittlig hyresstegring under åren 1963—1965 med 9 % om året mot 5 % för konsumentprisindex totalt. Riksdagens upplysningstjänst beräknar ökningen av bostadskonsumtionens andel av den totala privata konsumtionen från 8,5 % år 1955 till 10,0 % år 1965 samt ökningen av bostadskonsumtionens andel av hushållens disponibla inkomster från 8,0 % till

9,3 % under samma tioårsperiod. Riksdagsbeslutet 1966 om räntebidragens avveckling kommer ytterligare att accentuera denna utveckling.

När det gäller nyuppförda fastigheter kännetecknas situationen genom kostnadsutvecklingen och högräntepolitikens följder i allt högre grad av att barnfamiljer och låglönegrupper nödgas tacka nej till erbjudna moderna lägenheter. En undersökning skulle visa att åtskilliga familjer bara kan klara hyran om husmodern förvärvsarbetar och genom förekomsten av övertids- och dubbelarbete. Påståendena om ökad bostadsefterfrågan genom ökade reallöner är i hög grad överdrivna. Under alla förhållanden är det klart, att höjda hyror i det äldre fastighetsbeståndet inte påverkar hyresbildningen nedåt i de nyuppförda fastigheterna.

Hyresregleringen lastas också för vad man kallar bristande rörlighet på hyresmarknaden. Säkerligen skulle en lagstadgad bytesrätt och obligatorisk bostadsförmedling ha medverkat till en större rörlighet på hyresmarknaden än vad nu är fallet. Enligt ordföranden i Hyresgästernas riksförbund (skriften Konsumentkrav på bostadsmarknaden, 1964) flyttar emellertid var tionde hyresgäst årligen i storstäderna. År 1963 flyttade 16 319 personer från Stockholm till förortskommunerna, medan inflyttningen från de senare uppgick till 7 662 personer. Mellan de 28 förortskommunerna flyttade 15 776 personer. In- och utflyttningarna mellan stockholmsförsamlingarna belöper sig för år 1963 till 44 619 personer.

Även på detta område ger kritikerna en snedvriden bild av det faktiska förhållandet.

### *Principerna för hyresprissättningen*

I uttalanden från regeringshåll såväl som av departementschefen i den föreliggande propositionen ges fullständigt klara besked om att principen om marknadshyror accepterats. Det talas sålunda om "en allmän uppjustering av hyresnivån när detta motiveras av den aktuella situationen på hyresmarknaden" (s. 55 i prop.). På ett annat ställe heter det: "Jag instämmer i hyreslagskommitténs uttalande, att den övre gränsen för hyresvärdens vederlagsanspråk måste ligga så mycket över hyresnivån för jämförbara lägenheter att den inte hindrar de ekonomiska faktorerna att förskjuta hyresnivån uppåt. Annars får man ingen hyresbildning efter marknadsmässiga kriterier" (s. 50 i prop.).

Dessa uttalanden liksom utformningen av förslagets principer för hyresprissättningen måste betraktas som ett accepterande av de borgerliga kritikernas grundlinje. Det hjälper föga om regeringsförslaget i flera andra stycken har positiva sidor när den för landets hyresgäster centrala frågan, nämligen om hyornas storlek, får en lösning som grundar sig på enligt vårt förmenande helt oacceptabla grunder. Värdet av propositionens förslag om besittningsskydd blir i hög grad avhängigt av efter vilka be-

dömmingar man går vid fastställandet av "skäligheten" eller "oskäligheten" i hyresvärdens anspråk på höjd hyra. Hyresdomstolarna kommer givetvis i sina utslag att utgå från såväl lagtexten som propositionens motiveringar för densamma.

Statens hyresråd har enligt vårt förmenande givit ett riktigt omdöme om innebörden av 48 §:

Man måste nämligen räkna med att åtskilliga hyresgäster i en utpräglad bristsituation kan komma att godta hyror som väsentligt överstiger vad de skulle betala under normala förhållanden. Såsom den av de sakkunniga föreslagna hyresregeln utformats torde inte kunna undgås att den okontrollerade hyresnivå som skapas på detta sätt verkar i allmänt hyreshöjande riktning. Men även en hyra som godtagits av de hyresprövande organen kan få samma verkan. Den hyra, som fastighetsägaren fordrar, skall nämligen enligt förslaget kunna nedsättas endast om den är "väsentligt" högre än för andra, likvärdiga lägenheter. Godtages i större utsträckning hyror som sålunda visserligen är högre än jämförelselägenheternas men inte "väsentligt" för höga, bildas en ny hyresnivå som sedan kan av andra fastighetsägare åberopas för uttagande av hyror som i sin tur ligger högre men inte "väsentligt" högre än de tidigare godtagna. Det kan härigenom åstadkommas en hyresskrub uppåt som inte är önskvärd och naturligtvis inte heller åsyftad.

Om en hyresskrub uppåt i och för sig inte är åsyftad behöver mot bakgrunden av de åberopade uttalandena om "anpassning till marknadshyror" etc. inte diskuteras. Ett i Stockholm avkunnat domslut i ett expropriationsmål, varvid förutsattes hyresstegringar från 50—100 % efter nya hyreslagens tillkomst, är illavarslände.

Propositionens förslag till regler för hyressättningen medger sålunda en höjd hyra bara den inte "väsentligen" överstiger hyresnivån för jämförliga lägenheter. De i 54 och 55 §§ angivna särbestämmelserna för orter med bostadsbrist är för det första mycket snävt tilltagna, vilket senare påvisas. Därtill bör observeras att även i dessa fall äger bruksvärderegeln och jämförelsehyrorerna enligt 48 § tillämpning, varvid man utgår från den hyresnivå som bildas av de högsta hyrorerna. Det som tillfogas är att hänsyn skall tas till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda hus. Någon egentlig avvikelse från den hyresstegrande effekten av den utformning 48 § fått kan det därigenom icke bli fråga om.

Paragraf 48 måste därför enligt vår mening omarbetas och få en helt annan utformning än propositionens. Riktningsgivande vid fastställande av regler för hyresprissättningen måste vara att dessa skall utgöra en *spärr* mot sakligt omotiverade hyreshöjningar. Samhällets möjlighet till kontroll och framför allt påverkan av hyresnivån är en grundläggande beståndsdel i en hyres- och bostadspolitik med socialt innehåll. Detta

måste säkerställas i en ny allmän hyreslag. I fråga om den allmännyttiga sektorn av bostadsmarknaden, som till övervägande del gäller nya eller relativt nyuppförda fastigheter, fungerar på ett tillfredsställande sätt en förhandlingsordning mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och hyresgästorganisationen. Det borde vara möjligt att en motsvarande ordning växer fram som omfattar även det privata fastighetsbeståndet. I 48 § bör sålunda stadgas, att om icke vid förändring av hyresavtal överenskommelse mellan hyresmarknadens partorganisationer föreligger, skall den hyra gälla som fastställd och giltig, vilken godkänts av ortens hyresnämnd — eller vid överklagning av dess beslut — av statens hyresråd.

Utöver i bilaga anført förslag om annan lydelse av 48 § ställes några ytterligare förslag till vilka hänvisas. Bland annat föreslås beträffande 35 § den ändringen, att bytesrätten utsträcker till att gälla hela landet. Detta har stor betydelse vid önskad flyttning från icke bristort till ort med bostadsbrist, d. v. s. ort som avses i 54 §. I övergångsbestämmelserna punkt 8. a) namngives kommuner i anslutning till storstäderna, Stockholm, Göteborg och Malmö, där förordnande enligt 3 kap. 54 § skall tillämpas. Förordnandet bör äga tillämpning i betydligt vidsträcktare omfattning. Komplettering bör ske med städerna Södertälje och Nynäshamn inom stockholmsregionen samt dessutom orter mer över 30 000 invånare.

#### *Förfarandet vid hyrestvister*

I propositionen föreslås (69 §) att i varje län skall finnas en hyresnämnd. Möjlighet ges dock för Konungen att förordna om annat område än län som verksamhetsområde för hyresnämnd. Även om en sådan skrivning möjliggör flera hyresnämnder i varje län ger paragrafens utformning stöd för en sådan begränsning, som departementschefen uttrycker i propositionen med hänvisningen till att de lokala domstolarna kommer att bli mångdubbelt flera än medlingsnämnderna. Det kan med största sannolikhet förutsättas att antalet hyrestvister — även med den klarare precisering av begreppet "skälig hyra" om föreslås i denna motion — kommer att bli betydande.

De nuvarande hyresnämnderna besitter såväl ett rikt mått av erfarenheter som en god lokal kännedom. Dessa fördelar bör utnyttjas. Vi förordar sålunda att de nuvarande hyresnämnderna i primärkommunerna bibehålles och tilldelas samma funktion som i propositionen avsetts för de inom varje län utsedda hyresnämnderna. Med genomförandet av detta förslag finge de lokala hyresnämnderna den till bostads- och hyresmarknaden begränsade men i andra sammanhang vitsordade värdefulla funktionen som lokala prisnämnder.

Hyresärendenas speciella karaktär talar enligt vår mening även för att samma mått av erfarenheter och sakkunskap rörande hyresmarknadens

problem utnyttjas i fråga om den överordnade och slutliga instansen. Här åsyftas att statens hyresråd bör fortbestå och tilldelas den funktion som i sammanhanget de lokala domstolarna skulle tillerkännas. Härmed kunde en stor fördel uppnås genom den enhetlighet för hela landet i avgörandet av hyresmål som därmed bleve fallet.

### Sammanfattning

Det framgår av det anförda att vänsterpartiet kommunisternas riksdagsgrupp endast kan acceptera propositionens förslag till ny hyreslagstiftning om de ändringar företages, främst beträffande hyresreglerna (48 §), som angetts i det föregående och som föreslås i till motionen fogade bilaga.

Skulle dessa förslag inte vinna riksdagens gehör anser vi oss icke kunna biträda propositionen utan föreslår alternativt att nuvarande hyresregleringslag provisoriskt förlängs med ett år i taget, att en ny utredning till-sättes med uppdrag att utarbeta ett nytt förslag till allmän hyreslag enligt de i denna motion angivna riktlinjerna.

Frågan om bekämpandet av prisstegringarna intar en central plats i svensk politik. I detta läge anser vi under inga förhållanden att en bostads- och hyrespolitisk linje kan godkännas, som ger fritt fram för nya prisstegringar på ett så väsentligt område som när det gäller bostaden. Den aktuella utformningen av hyreslagstiftningen och bostadspolitiken måste sikta till att *stoppa* — inte att *främja* hyresstegringar. Men lösningen av hyres- och bostadsproblemen måste ses i ett längre perspektiv.

Den kommunistiska riksdagsgruppen har i tidigare riksdagsmotioner utöver andra åtgärder i syfte att förstärka de samhällliga insatserna på bostadsförsörjningens och de markpolitiska områdena, föreslagit, att flerfamiljshyreshus gradvis skall överföras i samhällets ägo. Detta — från arbetarrörelsens efterkrigsprogram hämtade kravet — har tyvärr avvisats av riksdagen. Vi vill i sammanhanget erinra om de synpunkter som för relativt kort tid sedan skrevs i tidigare LO-ägda Stockholms-Tidningen (9.5 1963):

Enligt 1960 års bostadsräkning var 1/3 av de 1,5 milj. hyreslägenheterna tillhöriga självkostnadsföretag. Av den löpande lägenhetsproduktionen torde mer än 3/4 tillhöra denna kategori.

Det betyder att en växande andel av lägenhetsbeståndet hyressätts efter självkostnadsprincipen. Snart är det över hälften. Varför borde man då inte som ett alternativ till den fria hyressättningen diskutera en fullständig övergång till självkostnadsprincipen?

Förutsättningen är i så fall att kommunerna och de kooperativa bostadsföretagen övertar de privata hyreshusen. De enskilt ägda fastigheterna är i stor utsträckning äldre och skröpliga, varför en stark avgång sker genom rivning. Det skulle inte vara en övermäktig uppgift för samhället och bostadskooperationen att under en tillräckligt lång övergångsperiod köpa in de kvarvarande privata hyresfastigheterna.

Två av fördelarna skulle vara att vi kunde på en gång slippa både hyresregleringen och bekymren för den fria hyressättningen.

Förverkligandet av denna linje kräver stora kapitalinsatser och tar tid. Men perspektivet bör inte släppas. Det finns ingen anledning att i nuet slå till reträtt från det sociala innehållet i hyres- och bostadspolitikerna.

Med hänvisning till det anförda hemställer vi därför,

i första hand

att riksdagen i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 141 måtte besluta antaga de i särskild bilaga till denna motion föreslagna ändringarna i förslag till Lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, samt

i andra hand — därest riksdagen icke skulle bifalla ovanstående yrkande —

att riksdagen måtte avslå Kungl. Maj:ts proposition nr 141 i dess helhet och i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utarbetande av ett nytt förslag till en ny allmän hyreslag samt för sin del antaga förslag om utsträckning av giltighetstiden för lagen av den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering till och med den 31 december 1969.

Stockholm den 31 oktober 1967

*Henning Nilsson (vpk) C. H. Hermansson (vpk) Erik Karlsson (vpk)*

*Axel Jansson (vpk) Gunvor Ryding (vpk) Gösta Andersson (vpk)*

*Gustav Lorentzon (vpk) Sven Hector (vpk)*

---

Bilaga

Förslag

till ändrad lydelse av Lag angående ändring i vissa delar av lagen av den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1.) om nyttjanderätt till fast egendom.

(Propositionen)

35 §.

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresgästen — — — — nio månader i följd.

48 §.

Vid förlängning av hyresavtal är hyresgästen skyldig att godtaga den hyra som hyresvärden fordrar. Fordrad hyra är att anse som oskäligen, om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Annat av — — — —

— — — — i första och andra styckena.

69 §.

I varje län skall finnas en hyresnämnd. Konungen äger. — — — —

— — — — verksamhetsområde för hyresnämnd.

70 §

Hyresnämnd har till uppgift — — — — i särskild lag.

(Föreslagen lydelse)

35 §.

Hyresgäst får överlåta hyresrätten — — — — nio månader i följd.

48 §.

Föreligger icke i fall av förändring av hyresavtal överenskommelse mellan hyresmarknadens partorganisationer gäller den hyra som fastställs av hyresnämnd i orten såvitt angår ort med över 10 000 innevånare eller mindre ort där Konungen så bestämmer. Hyresnämnd har att vid fastställande av hyra utgå från fastighetens drifts- och självkostnader samt att hyran med hänsyn till standard och bostadsmiljö ej får överstiga hyresnivån för jämförbara lägenheter eller eljest ej är obillig. Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla om det ej strider mot god sed i hyresförhållandet. Hyrestiden — — — — och andra styckena — — —

69 §.

I varje primärkommun eller kommunblock, varom Konungen äger att förordna, skall finnas en hyresnämnd.

70 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågan enligt 48, 49 och 55 §§ och övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i lag.



*(Propositionen)*

## 71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i fråga som avses i 34, 36, 40, 49 eller 55 §§, äger parten — — — —  
— — — — får ej klandras.

## 72 §.

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer — — — —  
— — — — av domstol som nyss nämnts.

## 73 §.

Talan får ej föras mot underrätts dom  
— — — —  
— — — — fastställelse av hyresvillkor.

## 74 §.

I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall — — — —  
— — — — 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

*Övergångsbestämmelser.*

8. Vid tillämpning — — — — nedan iakttagas  
a) till och med den 31 december 1972  
— — — — och Lund.

*(Föreslagen lydelse)*

## 71 §.

Om part ej godtar hyresnämnds beslut i hyrestvist äger parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöi del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

## § 72.

Hyrestvist, som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal, skall om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av *statens hyresråd*. Klandertalan som avses i 71 § upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av *statens hyresråd* som nyss nämnts.

## 73 §

*Part, som ej godtar hyresnämnds dom i hyrestvist, äger att klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom tre veckor från det parten erhöi del av beslutet hos statens hyresråd.*

## 74 §

I hyrestvist som avses i detta kapitel skall vardera parten svara för sina kostnader.

8. Vid tillämpning — — — — nedan iakttagas

a) till och med 31 december 1972 beträffande fastighet inom någon av följande kommuner, nämligen Stockholm, Boo, Botkyrka, Danderyd, Djursholm, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Märsta, Nacka, Nynäsbamn, Saltsjöbaden, Sollentuna, Solna, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö — — — — och Lund, samt dessutom orter med över 30 000 innevånare.