

Nr 11

Utlåtande i anledning av motion angående hyressättningen för inackorderingsrum m. m.

Tredje lagutskottet har behandlat en inom riksdagens andra kammare och till lagutskott hänvisad motion, nr 166 av fru *Holmqvist m. fl.*

I motionen hemställes

»att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla att ungdomsbostadsutredningen får i uppdrag att utreda frågan om skälighetsprövning av hyressättning för inackorderingsrum och del i lägenhet».

Gällande bestämmelser m. m.

Lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. innebär för det stora flertalet bostads- och affärslägenheter ett system som karakteriseras av att avtalsfriheten satts ur spel. Enligt detta system, som regleras i 3 § hyresregleringslagen, skall hyran i princip prövas och fastställas i förväg av en statlig myndighet, nämligen hyresnämnd och vid överklagande av hyresnämndens beslut av statens hyresråd.

Bestämmelserna i lagen äger enligt huvudregeln tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, där ej Kungl. Maj:t annorlunda förordnar samt i annan tätbebyggd ort som Kungl. Maj:t bestämmer. Kungl. Maj:t äger även bestämma, att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning endast i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter.

Hyreskontrollen enligt 3 § hyresregleringslagen äger tillämpning dels på lägenhet som är avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad och som inte hyrs ut möblerad, dels på lägenhet som inte är avsedd att helt eller till väsentlig del användas till bostad (lokal), om hyran den 1 januari 1942 inte var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider. Enligt 3 § första stycket får hyresvärden inte ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran. Från denna huvudregel görs dock vissa undantag. Från och med den 1 januari 1969 gäller att lägenhet i hus eller del av hus som färdigställt efter utgången av år 1968 är undantagen från hyresregleringen. Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968 skall hyresnämnden vidare på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att lagen skall upphöra att gälla för huset eller husdelen. Undantagna från

hyresregleringen är även upplåtelser i första hand i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus som Kungl. Maj:t bestämmer.

Ett annat system för hyreskontroll gäller enligt § 6. Detta system, som i huvudsak gäller endast för möblerade lägenheter, innebär att hyran fastställs först efter framställning från hyresgästen. Om hyran för sådan bostad är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och andra omständigheter föranleder äger hyresnämnden sätta ned hyran efter vad som anses skäligt. Nämnden kan därvid också föreskriva att lägenheten i fortsättningen skall vara underkastad hyreskontroll enligt 3 §. Som regel gäller nämndens beslut fr. o. m. den dag då beslutet meddelas eller den senare dag som nämnden bestämmer. Om det av särskild anledning är skäligt, får nämnden dock bestämma att beslutet skall avse också förfluten tid.

Hyresregleringslagen innehåller vidare i 7—8 a §§ bestämmelser om besittningsskydd. Huvudprincipen (7 §) är att om hyresvärd uppsagt hyresavtal utan att hyresrätten är förverkad hyresnämnden äger på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den strider mot god sed i hyresförhållanden eller i annat fall är obillig. Från och med den 1 januari 1969 gäller besittningsskyddet enligt lagen endast lokaler.

Fr. o. m. den 1 januari 1969 gäller hyresregleringslagen inte lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad (prop. 1968: 91, 3LU 50, rskr. 286). Inackorderingsrummen är således numera undantagna från hyresregleringen.

Hyresregleringslagen gäller till och med den 31 december 1971. En successiv regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen har dock skett, senast genom statsmakternas beslut år 1968 rörande bl. a. nyproduktionen. Hyresregleringen gäller nu framför allt det äldre bostadsbeståndet i enskild ägo i de större tätorterna.

Den nya hyreslagen, som trätt i kraft den 1 januari 1969, vilar på principen om avtalsfrihet för parterna. Detta innebär att regleringen av hyrorna upphör och att hyran i första hand bestäms genom avtal mellan parterna. Hyresgästen skall emellertid, när det gäller en bostadslägenhet, kunna påkalla myndighets prövning av hyrans skälighet. Hyra som vid sådan prövning befinns vara oskälig skall sättas ned till skäligt belopp. Prövning av detta slag skall alltid kunna ske när hyresvärden som villkor för förlängning av hyresförhållande fordrar högre hyra. Denna spärr mot oskälig hyra bör främst betraktas som ett medel att säkerställa det besittningsskydd som enligt förslaget skall tillkomma hyresgästen. Detta skydd skall inte kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. På orter med en mera utpräglad bristsituation på bostadsmarknaden skall dessutom prövning kunna ske också av s. k. förstagångshyra, dvs. i allmänhet hyra som bestäms första gången som ett avtal sluts mellan två parter angående viss bostadslägenhet. Syftet med denna prövningsmöjlighet är att förhindra en av bristsituationen föranledd stegring av hyresnivån.

Prövningen av hyrans skälighet skall gå till så att den aktuella hyran jämförs med hyran för lägenheter, som med hänsyn till bruksvärdet kan anses likvärdiga från konsumentsynpunkt. Man skall därvid beakta sådana omständigheter som lägenhetens storlek, läge, utrustning, underhåll, yttre miljö och övriga omständigheter som kan påverka bruksvärdet. Om den prövade hyran visar sig vara väsentligt högre än jämförelsehyran, skall den sättas ned till skäligt belopp.

Prövning av hyrans skälighet kan enligt lagen ske endast i sådana fall då hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, dvs. åtnjuter besittningsskydd. Sådant skydd föreligger om ej någon viss i lagen angiven situation är för handen. Undantagen avser bl. a. dels att hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, dels att fråga är om upplåtelse av bostadslägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad (45 § första stycket p. 1 och 2). Det kan anmärkas att hyresgäst som hyr fristående möblerad lägenhet däremot åtnjuter besittningsskydd.

Under förarbetena till det nämnda undantagsstadgandet beträffande del av upplåtarens bostad anförde hyreslagskommittén bl. a. (SOU 1961: 47 s. 81) att vissa kategorier av bostadsupplåtelser kännetecknas av att en nära personlig kontakt etableras mellan upplåtare och hyresgäst. Framför allt gäller detta när upplåtelsen avser del av upplåtarens bostad. Hänsynen till upplåtarens personliga förhållanden måste anses påkalla att sådana upplåtelser lämnas utanför optionsreglernas tillämpningsområde. Det är härvid likgiltigt, om upplåtaren innehar bostaden med äganderätt, bostadsrätt eller hyresrätt eller om den uthyrda delen av bostaden upplåtits i möblerat eller omöblerat skick.

Hyreslagstiftningssakkunniga anförde bl. a. att ifrågavarande slag av bostadsupplåtelser enligt de sakkunnigas mening var minst lämpad som underlag för en rätt till förlängning av hyresavtalet mot upplåtarens vilja (SOU 1966: 14 s. 121).

Det föreslagna undantaget sattes inte i fråga av någon vid remissbehandlingen av de båda nämnda betänkandena.

Förslag till ny hyreslagstiftning, grundat framför allt på hyreslagstiftningssakkunnigas nämnda betänkande, förelades riksdagen genom proposition 1967: 141. I denna föreslogs även att hyresregleringen skulle avvecklas vid utgången av år 1968.

Det nyss berörda undantaget från besittningsskyddsreglerna beträffande upplåtelse av bostadslägenhet, som utgör del av upplåtarens lägenhet, föranledde i propositionen inte något uttalande från föredragande departementschefens sida, som är av intresse i detta sammanhang (prop. s. 87 f.).

Propositionen återkallades sedermera (skrivelse 1967: 174).

I den förut nämnda propositionen 1968: 91 framlades på nytt förslag till hyreslag. Förslaget var med något undantag likalydande med det som förelades riksdagen år 1967. I propositionen föreslogs vidare att giltighetstiden

för hyresregleringslagen skulle förlängas till utgången av år 1971 och att lagen skulle ändras i vissa hänseenden.

Ändringarna innebar bl. a. att hyresregleringslagens bestämmelser om besittningsskydd upphävdes beträffande bostadsupplåtelser (hyreslagens bestämmelser blev i stället generellt tillämpliga) och att från hyresregleringen undantogs lägenhet, som utgör del av upplåtarens egen bostad. Förslaget till ändringar i hyresregleringslagen byggde inte på någon särskild utredning, över vilken berörda myndigheter och organisationer fått tillfälle att yttra sig.

I propositionen anförde föredragande departementschefen bl. a. (prop. s. 66 ff.), att det var en fördel om hyreslagens besittningsskyddsbestämmelser vann tillämpning även i fråga om bostadsupplåtelser som omfattades av hyresregleringen. Besittningsskyddet för bostadshyresgäst enligt förslaget till hyreslag ansågs åtminstone beträffande orter med mera påtaglig bostadsbrist likvärdigt med hyresregleringslagens besittningsskydd. I vissa avseenden var det t. o. m. överlägset. Detta gällde särskilt bostadsupplåtelser i anslutning till bostadsanställning. En övergång till hyreslagens regler fick emellertid till följd att besittningsskydd inte kom att gälla för lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad. I sin tur förde detta med sig att hyresregleringen inte kunde behållas för sådan lägenhet. Eftersom det redan i princip rädde avtalsfrihet för dylika hyresobjekt kunde en sådan ordning godtas.

Riksdagen antog lagförslagen.

Vid riksdagsbehandlingen av hyreslagstiftningen väcktes motioner såväl år 1967 (II: 1083) som år 1968 (II: 1148) med hemställan att skälighetsprövningen av hyressättningen skulle gälla även för inackorderingsrum och möblerade lägenheter samt del av lägenhet.

I sitt av riksdagen godkända utlåtande vid 1968 års riksdag (3LU 1968: 50) anförde tredje lagutskottet följande.

Enligt propositionsförslaget omfattar besittningsskyddet inte lägenheter som utgör del av upplåtarens bostad, dvs. bl. a. inackorderingsrum. Hänsyn till upplåtarens personliga förhållanden anses nämligen påkalla att sådana upplåtelser lämnas utanför optionsreglernas tillämpningsområde. Undantagets berättigande har inte ifrågasatts från något håll, och bedömningen måste ske med utgångspunkt från att det skall bestå. Hyresspärren enligt propositionsförslaget har till huvudsaklig uppgift att utgöra ett komplement till besittningsskyddet; detta skall inte kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. Om hyresreglering i egentlig mening är däremot inte fråga. Med hänsyn till det samband som råder mellan besittningsskyddet och hyresspärren är det inte möjligt att införa en skälighetsprövning av det slag som motionärerna ifrågasatt utan att rubba grunderna för förslaget. Det må f. ö. anmärkas att enligt vad förut nämnts denna lägenhetskategori i propositionen föreslagits undantagen från hyresregleringen utan att detta väckt gensaga. Till sist bör här erinras om att fristående möblerade lägenheter omfattas av besittningsskyddsreglerna och således också av bestämmelserna om villkoren för den fortsatta förhyrningen och om prövning av förstagångshyra. Motionärernas önskemål härvidlag är således redan tillgodosett. Motionen II: 1148 bör med hänsyn till vad nu sagts inte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Motionen

I motionen anförts bl. a. att de inneboende knappast företräds av någon intresseorganisation och att denna kategori i stor utsträckning saknar möjligheter att komma till tals. Det torde dock inte, säger motionärerna, vara någon obekant att det existerar en rad problem i samband med boendeformen i fråga. Det har bl. a. genom press och andra media under senare år kunnat konstateras att allt fler hyresvärdar bedriver en yrkesmässig uthyrningsverksamhet som i många fall tenderar att få en karaktär av uppskörtning gentemot utpräglat betalningssvaga hyresgäster. Hyressättningen visar sig i många fall obillig. Detta är i särskilt hög grad fallet i orter med betydande bostadsbrist som t. ex. i storstadsområdena. Ofta hänvisas ungdomar och ensamstående, heter det i motionen, till att hyra i andra hand. Genom pågående urbanisering flyttar ungdomar till större tätorter och städer. De studerande, vilkas antal ökar mycket kraftigt, är beroende av bosättning i utbildningsorterna. Dessa orter är samtidigt de större inflyttningssentra. Ensamstående föräldrar tvingas också att hyra möblerade rum, och detta gäller i synnerhet yngre ensamma mödrar. Den part som i skilsmässorfall blir frånhänd hyresrätten har ofta svårt att få lägenhet och blir i stället hyresgäst i andra hand. Den nyinflyttade utländska arbetskraften får ofta vidkännas mycket undermåliga boendeförhållanden med obillig hyressättning. Det finns enligt motionärernas mening starka skäl som talar för att även hyresgäster i inackorderingsrum bör kunna få skäligheten av hyran prövad. Det bör därför närmare undersökas huruvida denna bostadskategori kan gå in under samma skälighetsprövning som gäller på den övriga hyresmarknaden eller genom andra lösningar erhålla skydd emot obilliga hyreskrav.

1956 års riksdag m. m.

Statsmakterna beslöt år 1956 att en successiv regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen skulle påbörjas den 1 juli 1956 (prop. 1956: 168, 3LU 28, rskr. 382). Som förberedelse härtill antogs lagen den 7 december 1956 om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal, den s. k. besittningsskyddslagen. Lagen, som var att anse som ett provisorium i avbidan på omarbetning av hyreslagen, gäller fr. o. m. den 1 januari 1969 endast övergångsvis. Enligt lagen ägde hyresgäst i princip rätt till nytt hyresavtal, när hyrestiden till följd av uppsägning eller annan orsak gick ut. Besittningsskyddet kompletterades med bestämmelser som hindrade att det sattes ur spel genom oskäligen hyreskrav. Från besittningsskyddet undantogs bl. a. lägenhet, som upplåtits till bostad i möblerat skick och upplåtelse från hyresgästs sida av del i förhyrd bostadslägenhet. Lagen har tillämpats på orter där hyresregleringslagens bestämmelser om uppsägningsskydd icke gällt.

I anslutning till beslutet om successiv avveckling av hyresregleringen diskuterades även frågan huruvida regleringen borde omfatta möblerade enkelrum. Här om må nämnas följande.

Hyresregleringskommittén föreslog i betänkandet SOU 1955:35 att den kategorimässiga avvecklingen skulle omfatta även möblerade enkelrum. Kommittén anförde härvid följande.

Det torde vara klart, att hyresregleringen medfört en minskad benägenhet att hyra ut möblerade rum dels på grund av risken för uthyraren att ej kunna bli av med en olämplig hyresgäst, dels såsom en följd av den relativa hyressänkningen. — — — En förbättring av uthyrningsviljan i förevarande hänseende synes vara önskvärd under alla förhållanden. Om utbudet av möblerade rum ökades, skulle enpersonshushållens konkurrens om de minsta bostadslägenheterna uppenbarligen minska.

Givetvis föreligger viss risk för att en avveckling av regleringen beträffande möblerade rum i en bristsituation kan verka hårt mot de ensamstående. Å andra sidan är det icke uteslutet, att upphävande av hyreskontrollen och än mera uppsägningsskyddet kan föranleda ökat utbud av dessa hyresobjekt. Härigenom skulle olägenheterna av regleringens upphävande mildras.

Kontrollen över nu ifrågavarande hyresförhållanden torde numera fungera på sådant sätt, att uthyrarna i regel få ut en hyra, som de finna tillräcklig. Det torde för närvarande vara så, att frågan om skäligheten av hyran för ett möblerat rum i flertalet fall drages under hyresnämnds prövning endast om hyresgästen blir uppsagd. Med hänsyn härtill kan ifrågasättas, om hyreskontrollen över de möblerade rummen numera har lika stor betydelse som tidigare.

Förslaget att upphäva hyresregleringen för möblerade enkelrum mötte vid remissbehandlingen kritik från åtskilliga håll.

Departementschefen anförde (prop. s. 41) att reglerna om besittningsskydd icke lämpligen kunde göras tillämpliga på de möblerade enkelrummen. En avveckling av hyresregleringen skulle därför ställa stora grupper av hyresgäster, ofta personer med små inkomster, utan varje skydd mot hyreshöjningar och obefogade uppsägningar. I dåvarande läge på hyresmarknaden ansåg sig departementschefen icke kunna tillstyrka, att hyresregleringen generellt upphävdes beträffande de möblerade enkelrummen.

Vid riksdagsbehandlingen yrkades i motioner (I: 458 och II: 596 samt II: 733) att möblerade enkelrum skulle undantas från hyresregleringen.

Tredje lagutskottet anförde i sitt av riksdagen godkända utlåtande (3LU 1956: 28) följande.

Här föreligger den kategori, beträffande vilken olägenheterna av en avveckling synes minst framträdande men i fråga om vilken även verkningarna av hyresregleringens bibehållande ter sig minst oförmånliga. Tillgång och efterfrågan torde redan nu i stort sett bestämma hyrornas höjd, och någon större ökning av tillgången skulle väl knappast bli följd av att hyresregleringen släpptes. Eftersom målet är en avveckling av regleringen så snabbt detta utan alltför stora sociala vådor låter sig göra, synes det starkt motiverat med en snar avveckling beträffande möblerade enkelrum. Vad som emellertid orsakar någon tvekan är att hyreskontrollen kan beräknas ha en viss all-

mänt återhållande effekt på hyressättningen å uthyrningsrum i storstäderna samt måhända också i universitetsstäderna, där tillgången på dylika rum fortfarande lär vara knapp. Då reglerna om besittningsskydd föreslås icke komma att gälla rum som upplåtes i möblerat skick och hyresgästerna i sådana rum utan hyresregleringens skydd därför även skulle vara oskyddade mot obefogade uppsägningar, finner utskottet det vara lämpligt att avvakta, huruvida genom en kombinerad regional och kategorimässig avveckling fortsatt skydd möjligen kan beredas hyresgästerna på de orter, där skydd alljämt må anses behövt. Vid fortsatta överväganden om en kategorimässig avveckling anser utskottet de möblerade enkelrummen höra till den typ av lokaler som främst bör komma i åtanke.

Statsmakternas beslut innebar att hyresregleringslagen tills vidare skulle omfatta även de möblerade enkelrummen. En successiv regional avveckling påbörjades emellertid, varigenom allt större områden enligt Kungl. Maj:ts beslut helt eller delvis undantogs från lagens tillämpning. Under senare tid gällde hyresregleringen för möblerad lägenhet, utgörande del av uthyrarens bostad, i åtta större städer (SOU 1966: 14 s. 67). Det sista steget i denna utveckling togs genom statsmakternas beslut år 1968, innebärande att upplåtelse av lägenhet som utgör del av upplåtarens bostad, helt undantogs från hyresregleringslagen.

Ungdomsbostadsutredningen

Ungdomsbostadsutredningen har tillkallats enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 15 augusti 1968 för utredning rörande bostäder för ungdom (1969 års riksdagsberättelse In: 23).

Utredningen skall företrädesvis syssla med frågor som rör det framtida behovet av ungdomsbostäder och de åtgärder som kan vidtas från samhällets sida för att tillgodose detta behov. I direktiven nämns bl. a. att utredningen bör ange de huvudkrav som bör uppfyllas när det gäller ungdomsbostädernas lokalisering, utformning och utrustning. Vidare skall övervägas vilka former av huvudmannaskap som är lämpliga när det gäller byggnadskedet och bostädernas förvaltning. Även behovet av ändring i nuvarande läneregler skall prövas.

I direktiven framhålles att utredningsuppdraget huvudsakligen gäller frågor rörande nyproduktion eller upprustningsåtgärder för att få fram bostäder som är lämpliga för ungdom. Utredningen är emellertid oförhindrad att ta upp spörsmål av annan art som kan ha samband med ungdomens bostadsförsörjning, t. ex. frågan om villkor för upplåtelse av bostad och om ungdomarnas tidigare utflyttning ur föräldrahemmet bör och kan dämpas genom förbättrad planering av familjebostäderna.

Enligt vad utskottet erfarit ser utredningen som sin främsta uppgift att söka få till stånd goda alternativ till inackorderingsrummen. Sådana spörsmål som aktualiserats genom motionerna anser utredningen falla utanför uppdraget.

Vissa uppgifter angående inneboende ungdomars hyresförhållanden

Stockholms stads statistiska kontor har på uppdrag av stadens fastighetsnämnd utfört en i maj 1968 färdigställd utredning angående bostadssituationen för den inneboende ungdomen år 1966.

Utredningen grundar sig på ett slumpmässigt urval av inneboende i åldern 16—29 år. Någon tillförlitlig uppskattning av totalantalet inneboende ungdomar i Stockholm har inte kunnat verkställas. En sådan har inte heller ingått i undersökningsprogrammet. Antalet anses dock inte understiga 13 000 à 14 000. Som jämförelse kan nämnas att 15 700 ej gifta ungdomar år 1965 hade egen lägenhet. Drygt 84 000 var bosatta i föräldrahemmet.

Vid undersökningen har inskaffats uppgifter bl. a. angående de inneboendes hyror. I utredningen framhålls att en rad omständigheter kan vara av större eller mindre betydelse för vad en inneboende får betala i hyra. Här kan nämnas lägenhetens beskaffenhet och hyra med hänsyn till ålder, standard och läge, hyresrummets beskaffenhet och där rådande omständigheter (eget eller delat rum, möblering, storlek och läge i lägenheten m. m.), möjligheter att utnyttja andra utrymmen (badrum, kök m. m.) samt serviceförmåner som telefon, städning, linne, kost m. m. De uppgivna månadshyrorna visar följande fördelning i procent.

Hyra per månad, kr.	Samtliga inneboende	Därav ensamstående	
		Med eget rum	Delar rum med en person
125 eller mindre	13	10	26
150	21	21	31
175	19	23	15
200	22	24	22
225	8	10	} 6
250	8	8	
275 eller mer	5	4	
Uppgift saknas	4	0	—
Summa procent	100	100	100
Antal i urvalet	599	424	103
Medelhyra	185	185	160
Medianhyra	170	180	150

Resultatet kommenteras i utredningen på följande sätt.

Hyrorna karakteriseras allmänt sett av en betydande variation. Bortsett från några fall, där den inneboende hade fri bostad som anställningsförmån, låg hyrorna mellan 50 och 300 kronor per månad. Dessutom fanns i materialet 12 fall (2 %) med hyror överstigande 300 kronor per månad. En genomgång av dessa fall har antytt förekomsten av speciella omständigheter, som åtminstone till en del kan förklara de relativt höga beloppen. I 8 av de 12 fallen avsåg hyran två rum, del i två rum eller ett belopp gemensamt för två personer, företrädesvis makar, varav ett gift par med kost. I ytterligare två fall gällde det en person med eget rum i modern lägenhet, där hyran

inkluderade kost. I återstående två fall, 325 resp. 450 kronor per månad, synes beloppen ha varit extremt höga mot bakgrund av materialet i sin helhet.

Gruppen ensamstående med eget rum var heterogen med hänsyn till de olika faktorer som kan tänkas påverka hyrans storlek. Hyresbeloppens stora variationer skulle kunna ha sin grund häri. För att få en uppfattning härom undersöktes hyrorna särskilt beträffande en utvald, relativt enhetlig grupp inneboende. Hyrorna uppvisade emellertid fortfarande en betydande variation med huvuddelen av beloppen koncentrerade till intervallet 150—250 kronor. Den utvalda gruppens medelhyra var liksom tidigare för samtliga 185 kronor.

Utskottet

Den nya hyreslagen, som trätt i kraft den 1 januari 1969, vilar på principen om avtalsfrihet för parterna. Hyran bestäms således i första hand genom avtal mellan parterna. Bostadshyresgäst kan emellertid påkalla myndighets prövning av hyrans skälighet. Så kan alltid ske när hyresvärden som villkor för förlängning av hyresförhållandet fordrar högre hyra. På orter med mera utpräglad bostadsbrist kan prövning dessutom ske av s. k. förstagångshyra, dvs. i allmänhet hyra som bestäms första gången ett avtal sluts mellan två parter angående viss bostadslägenhet.

Rätten att få hyrans skälighet prövad är begränsad till sådana fall då hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, dvs. åtnjuter besittningsskydd. Bland undantagen från reglerna om besittningsskydd har upptagits bl. a. det fall att fråga är om upplåtelse av lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

Fr. o. m. den 1 januari 1969 har också från hyresregleringslagens tillämpning undantagits upplåtelse av lägenhet som nyss sagts.

I motionerna anförs att de nämnda undantagen fått till följd att de inneboende nu helt saknar skydd mot obilliga hyreskrav. Sådana krav förekommer enligt motionärernas mening i många fall. De anser därför att det bör undersökas om hyreslagens spärregler kan tillämpas även beträffande denna kategori av boende eller om den på andra vägar kan beredas skydd mot oskäliga hyreskrav. Motionärerna föreslår att ungdomsbostadsutredningen får i uppdrag att utreda frågan om skälighetsprövning av hyressättning för inackorderingsrum och del i lägenhet.

Vid den tidigare diskussionen av denna fråga har man — under hänvisning till den nära personliga kontakt som uppstår mellan hyresgäst och upplåtare och hänsynen till den senares personliga förhållanden — utgått från att hyreslagens regler om besittningsskydd inte lämpligen kan göras tillämpliga beträffande inackorderingsrummen. Mellan besittningsskyddet och hyresspärren råder det sambandet att den senare har till huvudsaklig uppgift att utgöra ett komplement till besittningsskyddet på så sätt att detta inte skall kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet

för med sig att en norm måste uppställas för hyressättningen. Omvänt gäller att eu hyresspärren som inte är förenad med skydd mot obefogade uppsägningar har vissa svagheter. Med hänsyn till det samband som sålunda råder mellan besittningsskydd och hyresspärren möter svårigheter att få till stånd ett effektivt och samtidigt lämpligt skydd mot obilliga hyreskrav av det slag som motionärerna åsyftar. Otivvelaktigt förekommer emellertid missförhållanden i form av uppskörtningar m. m. på marknaden för inackorderingsrum. Enligt utskottets mening är det önskvärt att man på lämpliga vägar söker komma till rätta med dessa problem.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande har under hösten 1968 sakkunniga tillkallats för att utreda frågan om bostäder för ungdom, ungdomsbostadsutredningen. Utredningen har som sin främsta uppgift att söka få till stånd goda alternativ till inackorderingsrummen men är oförhindrad att ta upp spörsmål av annan art som har samband med ungdomens bostadsförsörjning. Då den nu aktuella frågan rörande hyressättningen för inackorderingsrum m. m. till stor del är ett ungdomsproblem föreslår utskottet att den anförtros åt ungdomsbostadsutredningen.

Utskottet hemställer

att riksdagen i anledning av motionen II: 166 i skrivelse till Kungl. Maj:t anhåller att motionen jämte detta utlåtande överlämnas till ungdomsbostadsutredningen.

Stockholm den 18 mars 1969

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK GREBÄCK

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Göran Karlsson (s), Svante Kristiansson (s), Åkesson (fp), Ebbe Ohlsson (m), Erik Jansson (s), Ernulf (fp)*, fru Landberg (s) och herr Nils Nilsson (cp);

från andra kammaren: herrar Grebäck (cp), Svenning (s), Ekström (s), fröken Anderson (s), herrar Franzén i Träkumla (cp)*, Wachtmeister (m), Olsson i Timrå (s) och Sellgren (fp)*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.