



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1955:35

Justitiedepartementet



HYRESREGLERINGENS AVVECKLING M.M.

HYRESREGLERINGSKOMMITTÉNS

BETÄNKANDE IV

Stockholm 1955

Statens offentliga utredningar 1955

Kronologisk förteckning

1. Lag om jordbrukskasserörelsen m. m. Kihlström. 160 s. **Jo.**
2. Stöd åt den mindre och medelstora skeppsfarten. Idun. 280 s. **H.**
- 3 o. 4. Nordiska post- och teletaxor. Idun. 37 s. **U.**
5. Prissättningen på jordbruksprodukter. Bilaga 1. Marcus. 101 s. **Jo.**
6. Vattenvården. Hæggström. 133 s. **Jo.**
7. Det mindre jordbrukets möjligheter att uppnå bättre lönsamhet. Berlingska Boktryckeriet. Lund. 402 s. **Jo.**
8. Tvätt. Kihlström. 368 s. **S.**
9. Frågan om statsinlösen av stamaktierna i LKAB. Marcus. 181 s. **Fi.**
10. Vidlyftiga rättegångar. Norstedt. 72 s. **Ju.**
11. Psykologisk utbildning och forskning. Idun. 324 s. **E.**
12. Rationalisering av sjukhusdriften. Kihlström. 283 s. **I.**
13. Utlandstransaktionerna och den svenska ekonomin. Av B. Metelius. Idun. 245 s. **Fi.**
14. Yrkeskolornas handelsundervisning m. m. Marcus. 489 s. **E.**
15. Detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Kopparbergs och Gävleborgs län. Kihlström. 47 s. **K.**
16. Pris och prestation i handeln. Idun. 478 s. **H.**
17. Sekretessen vid förundersökning i brottmål. Kihlström. 92 s. **I.**
18. Undersökningar rörande små avloppsreningsanläggningar. Victor Petterson. 105 s. **I.**
19. Administrativt rättsskydd. Kihlström. 104 s. **Ju.**
20. Det döva barnets språk- och talutveckling. Idun. 88 s., 2 pl. **E.**
21. Tekniska skolutbildningen. Idun. 592 s. **E.**
22. Detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Västernorrlands, Jämtlands och Västerbottens län. Kihlström. 60 s. **K.**
23. Busslinjeutredningen. 2. Betänkande rörande översyn av vissa bestämmelser i 1940 års förordning angående yrkesmässig automobiltrafik m. m. jämte förslag till lag angående företag, som driva yrkesmässig trafik med omnibus. Katalog och Tidsskriftstryck. 142 s. **K.**
24. Ny bagerilag. Arbetstidsutredningens betänkande. 6. Beckman. 98 s. **S.**
25. Finanspolitikens ekonomiska teori. Hæggström. 403 s. **Fi.**
26. Flygfotogrammetrisk verksamhet. Gummesson. 216 s., 5 kartor. **Jo.**
27. Förslag till ny förordning om erkända arbetslöshetskassor m. m. Norstedt. 264 s. **S.**
28. Samlingslokaler. Beckman. 190 s., 14 s. pl. **S.**
29. Samhället och barnfamiljerna. Idun. 294 s. **S.**
30. Tjänstebostäder. Idun. 266 s. **C.**
31. Skolväsendets lokala och regionala ledning samt lärartillsättningen. Kihlström. 582 s. **E.**
32. Allmän pensionsförsäkring. Norstedt. VIII, 476 s. **H.**
33. Nordiska vägtrafikbestämmelser m. m. Idun. 155 s., 3 s. pl. **U.**
34. Arbetskraftsbehovet inom offentlig verksamhet. Idun. 266 s. **S.**
35. Hyresregleringens avveckling m. m. Gummesson. 165 s. **Ju.**

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. **E** = ecklesiastikdepartementet, **Jo** = jordbruksdepartementet.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1955:35

Justitiedepartementet



HYRESREGLERINGENS AVVECKLING M.M.

Hysesregleringskommitténs betänkande

IV

CUMMESSONS BOKTRYCKERI
STOCKHOLM 1955





HYPERBOLIC GEOMETRY

BY

JOHN H. COOPER

1881

Innehåll

Skrivelse till chefen för Kungl. justitiedepartementet	5
Inledning	7
Första kapitlet	
Hyresregleringens avveckling	8
I. Föresättningar för avveckling	9
II. Sättet för avvecklingens genomförande	10
a) Regional avveckling	11
b) Kategorimässig avveckling	11
(1) Avveckling beträffande särskilda kategorier av hus	11
(2) Avveckling beträffande särskilda kategorier av lägenheter ..	19
c) Lättnader i regleringen	24
(1) Lättnader i hyresregleringen	24
(2) Lättnader i bostadsrättskontrollen	30
d) Avvecklingsprogram. Avvecklingens administrering	31
e) Eventuellt återinförande av regleringen	33
III. Avvecklingens rättsverkningar beträffande de enskilda avtalsförhål-	
landena	33
a) Avveckling av hyresregleringen	34
(1) Hyresbelopp och övriga hyresvillkor efter avvecklingen	35
(2) Betydelsen av att hyresnämnd ingripit i frågan om hyresavtals-	
fortbestånd	36
(3) Verkan av beslut enligt 8 a § hyresregleringslagen	37
(4) Avveckling av övriga bestämmelser i hyresregleringslagen	37
(5) Förfarandet i hyresregleringsmål, som ej äro slutförda vid reg-	
leringens avveckling	38
(6) Tidpunkten för avvecklingens ikraftträdande m.m.	38
b) Avveckling av bostadsrättskontrollen	38
c) Avveckling av övriga regleringsbestämmelser	39
Andra kapitlet	
Översyn av vissa delar av hyresregleringslagstiftningen	40
Hyresregleringslagen	40
1 §	40
2 §	41
4 §	43

6 §	51
7 och 8 §§	54
8 a § Lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.	69
9 §	72
11 §	72
13 §	75
18 §	75
19 §	82
20 §	82
21 §	83
22 §	85
26 §	85
Lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt	86
2—3 §§	86
4 §	87
5 §	90
6 §	95
15 §	97
Instruktionen för hyresrådet	98
7 §	98
Kungörelsen om stämpelfrihet för expeditioner från hyresnämnderna och statens hyresråd	99
Kungörelsen om skyldighet att lämna uppgift angående uthyrning av möb- lerad bostad	99
Tredje kapitlet	
Specialmotivering	100
Sammanfattning	106
Reservation av fru Elsa Johansson	111
Reservation av herr Järtelius	112
Bilagor	
A. Harald Dickson: Sannolika verkningar i vissa hänseenden av hyres- regleringens avveckling	122
B. Författningsförslag	157

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.

Hyresregleringskommittén får härmed vördsamt överlämna betänkande innehållande förslag till avveckling av hyresregleringen samt översyn av förut icke behandlade delar av hyresregleringslagstiftningen.

Den 27 december 1954 ha herrar Henrikson och Ringdén erhållit begärt entledigande från sina uppdrag att vara ledamöter i kommittén. I dessas ställe ha till ledamöter förordnats, den 27 december 1954 kommitténs sekreterare och den 21 januari 1955 ledamoten av riksdagens första kammare, verkställande direktören Einar Eriksson.

Efter vederbörligt tillstånd har numera professorn Harald Dickson på kommitténs uppdrag verkställt utredning rörande sannolika verkningar i vissa hänseenden av hyresregleringens avveckling.

Mot betänkandet avgivna reservationer bifogas.

Efter samråd med Herr Statsrådet har kommittén funnit sig icke böra upptaga till behandling den i direktiven för kommittén berörda frågan om undersökning, huruvida erfarenheterna från hyresregleringens tillämpning tala för att vissa ändringar vidtagas i den allmänna hyreslagstiftningen. Såsom en följd härav är kommitténs uppdrag slutfört med avlåtandet av förevarande betänkande.

Stockholm den 27 september 1955.

Martin Wahlbäck

Gunnar Ekdahl Einar Eriksson Elsa Johansson Gösta Järtelius

Y. Linder Manne Ståhl Hans Wiman

Die erste Versammlung der Gemeinde wurde am 1. März 1848 in der Wohnung des Herrn ... abgehalten. Anwesend waren ... Die Verhandlungen wurden von ... geleitet. Es wurde beschlossen, ... Die zweite Versammlung fand am 15. März 1848 statt. ... Die dritte Versammlung wurde am 1. April 1848 abgehalten. ... Die vierte Versammlung fand am 15. April 1848 statt. ... Die fünfte Versammlung wurde am 1. Mai 1848 abgehalten. ... Die sechste Versammlung fand am 15. Mai 1848 statt. ... Die siebte Versammlung wurde am 1. Juni 1848 abgehalten. ... Die achte Versammlung fand am 15. Juni 1848 statt. ... Die neunte Versammlung wurde am 1. Juli 1848 abgehalten. ... Die zehnte Versammlung fand am 15. Juli 1848 statt. ... Die elfte Versammlung wurde am 1. August 1848 abgehalten. ... Die zwölfte Versammlung fand am 15. August 1848 statt. ... Die dreizehnte Versammlung wurde am 1. September 1848 abgehalten. ... Die vierzehnte Versammlung fand am 15. September 1848 statt. ... Die fünfzehnte Versammlung wurde am 1. Oktober 1848 abgehalten. ... Die sechzehnte Versammlung fand am 15. Oktober 1848 statt. ... Die siebenzehnte Versammlung wurde am 1. November 1848 abgehalten. ... Die achtzehnte Versammlung fand am 15. November 1848 statt. ... Die neunzehnte Versammlung wurde am 1. Dezember 1848 abgehalten. ... Die zwanzigste Versammlung fand am 15. Dezember 1848 statt. ... Die einundzwanzigste Versammlung wurde am 1. Januar 1849 abgehalten. ... Die zweiundzwanzigste Versammlung fand am 15. Januar 1849 statt. ... Die dreiundzwanzigste Versammlung wurde am 1. Februar 1849 abgehalten. ... Die vierundzwanzigste Versammlung fand am 15. Februar 1849 statt. ... Die fünfundzwanzigste Versammlung wurde am 1. März 1849 abgehalten. ... Die sechsundzwanzigste Versammlung fand am 15. März 1849 statt. ... Die siebenundzwanzigste Versammlung wurde am 1. April 1849 abgehalten. ... Die achtundzwanzigste Versammlung fand am 15. April 1849 statt. ... Die neunundzwanzigste Versammlung wurde am 1. Mai 1849 abgehalten. ... Die dreißigste Versammlung fand am 15. Mai 1849 statt. ... Die einunddreißigste Versammlung wurde am 1. Juni 1849 abgehalten. ... Die zweiunddreißigste Versammlung fand am 15. Juni 1849 statt. ... Die dreiunddreißigste Versammlung wurde am 1. Juli 1849 abgehalten. ... Die vierunddreißigste Versammlung fand am 15. Juli 1849 statt. ... Die fünfunddreißigste Versammlung wurde am 1. August 1849 abgehalten. ... Die sechsunddreißigste Versammlung fand am 15. August 1849 statt. ... Die siebenunddreißigste Versammlung wurde am 1. September 1849 abgehalten. ... Die achtunddreißigste Versammlung fand am 15. September 1849 statt. ... Die neununddreißigste Versammlung wurde am 1. Oktober 1849 abgehalten. ... Die vierzigste Versammlung fand am 15. Oktober 1849 statt. ... Die einundvierzigste Versammlung wurde am 1. November 1849 abgehalten. ... Die zweiundvierzigste Versammlung fand am 15. November 1849 statt. ... Die dreiundvierzigste Versammlung wurde am 1. Dezember 1849 abgehalten. ... Die vierundvierzigste Versammlung fand am 15. Dezember 1849 statt. ... Die fünfundvierzigste Versammlung wurde am 1. Januar 1850 abgehalten. ... Die sechsundvierzigste Versammlung fand am 15. Januar 1850 statt. ... Die siebenundvierzigste Versammlung wurde am 1. Februar 1850 abgehalten. ... Die achtundvierzigste Versammlung fand am 15. Februar 1850 statt. ... Die neunundvierzigste Versammlung wurde am 1. März 1850 abgehalten. ... Die fünfzigste Versammlung fand am 15. März 1850 statt. ... Die einundfünfzigste Versammlung wurde am 1. April 1850 abgehalten. ... Die zweiundfünfzigste Versammlung fand am 15. April 1850 statt. ... Die dreiundfünfzigste Versammlung wurde am 1. Mai 1850 abgehalten. ... Die vierundfünfzigste Versammlung fand am 15. Mai 1850 statt. ... Die fünfundfünfzigste Versammlung wurde am 1. Juni 1850 abgehalten. ... Die sechsundfünfzigste Versammlung fand am 15. Juni 1850 statt. ... Die siebenundfünfzigste Versammlung wurde am 1. Juli 1850 abgehalten. ... Die achtundfünfzigste Versammlung fand am 15. Juli 1850 statt. ... Die neunundfünfzigste Versammlung wurde am 1. August 1850 abgehalten. ... Die hundertste Versammlung fand am 15. August 1850 statt.

Gegeben: ...
Ergeben: ...
Zu Ende: ...

Inledning

Såsom hyresregleringskommittén inledningsvis anför i sitt betänkande III bör en översyn av den gällande hyresregleringen ske under hänsynstagande till möjligheterna att avveckla densamma. Skälet härtill är, att ju mera närliggande en väsentlig avveckling av regleringssystemet bedömes vara, dess mindre anledning finnes uppenbarligen att vidtaga genomgripande ändringar i detsamma. I föreliggande betänkande — som skall behandla dels avvecklingsmöjligheterna, dels frågan om eventuell ändringar i och tillägg till de delar

av regleringslagstiftningen, vilka hittills icke varit föremål för kommitténs överväganden — upptages i enlighet härmed frågan om regleringens avveckling i första hand och först sedan ståndpunkt tagits till dithörande problem går kommittén in på den nämnda materiella översynen av regleringen. Detta tillvägagångssätt har lett till att kommittén med hänsyn till de ställningstaganden som gjorts i avvecklingsfrågan i vissa fall funnit sig böra underlåta att föreslå ändringar av särskilda bestämmelser i regleringslagstiftningen.

FÖRSTA KAPITLET

Hyresregleringens avveckling

Enligt förarbetena till hyresregleringslagen har syftet med densamma varit att hindra vissa skadeverkningar av den knapphet på hyreslägenheter, som uppstod genom att byggnadsproduktionen efter utbrottet av andra världskriget nedgick avsevärt. Man befarade, att bristen på lägenheter skulle medföra en allmän höjning av hyresnivån, som skulle föranleda svåra sociala och ekonomiska olägenheter, särskilt för de mindre bemedlade. Det ansågs även, att en allmän hyreshöjning skulle medföra inflatoriska verkningar genom sitt inflytande på den allmänna prisnivån och att krisbetingade höjningar och därpå följande sänkningar av hyrorna skulle kunna inverka menligt på fastighets- och kreditmarknaden.

Då man tager upp problemet om hyresregleringens avveckling, inställer sig därför i första hand frågan, i vilket hyresmarknadsläge en avveckling kan ske utan att nyss antydde skadeverkningar uppstå. Till en början gäller det sålunda att söka fastställa under vilka förhållanden ett upphävande av regleringen kan medföra av knapphet på lägenheter betingade hyreshöjningar och därmed sammanhängande olägenheter i sådan omfattning, att man kan tala om påtagliga skadeverkningar. Det är med andra ord fråga om att avgöra under vilka omständigheter regleringen alltså jämt fyller ett sådant behov, att den bör bibehållas. Härvid måste man givetvis mot de olägenheter, som regleringens

sloppande skulle medföra, väga de nackdelar regleringen för med sig. Otänkbart är ju icke, att dessa nackdelar kunna finnas vara så stora, att det, trots att regleringens upphävande förorsakar vissa menliga verkningar, likväl framstår som fördelaktigt att övergå till en fri hyresmarknad.

Vid undersökning av de verkningar i olika hänseenden, som regleringens avveckling kan beräknas medföra, torde det vara erforderligt, att man förutsätter olika marknadslägen beträffande tillgång och efterfrågan på lägenheter. Genom en undersökning av angivet slag synes man kunna få en uppfattning om *vilka förutsättningar som böra föreligga för att en avveckling skall vara möjlig.*

I andra hand uppkommer problemet om *sättet för avvecklingens genomförande.* Hit höra frågor om avvecklingens omfattning i lokalt hänseende, lämpligheten av att regleringen avvecklas partiellt, d. v. s. först för vissa hyresobjekt, därefter för andra, tidpunkten för avvecklingen samt möjligheterna att underlätta övergången till en fri hyresmarknad genom successiv lindring eller uppmjukning av regleringen. Till detta avsnitt hör även problemet om avvecklingens administrering.

Som ett i viss mån självständigt frågekomplex framstår spörsmålet om de regler som kunna vara erforderliga för att klarlägga vilket innehåll de enskilda hyresavtal, som gällt under regleringen, skola anses ha efter densammas upphö-

rande samt motsvarande spörsmål i fråga om bostadsrätts- och därmed jämställda förhållanden. Denna fråga om *avvecklingens verkan beträffande de särskilda hyres- och bostadsrättsförhållandena* synes vara i stort sett oberoende av sättet för avvecklingens genomförande.

I. Förutsättningar för avveckling

Som inledningsvis antytts har kommittén ansett, att det för bedömandet av förutsättningarna för avveckling av hyresregleringen vore av värde, om en undersökning föreläge rörande de verkningar på hyresmarknaden som en avveckling sannolikt skulle medföra. Kunde dessa verkningar klarläggas, skulle man nämligen få en utgångspunkt för bedömande av i vilket hyresmarknadsläge avvecklingen skulle kunna ske utan att sådana störningar uppkomme att fördelarna av avvecklingen bleve alltför dyrköpta. Man skulle vidare få möjligheter att närmare överväga, om några särskilda åtgärder kunde vidtagas för att underlätta avvecklingen.

Då avvecklingens verkningar kunde förmodas variera allt efter som knappheten på lägenheter vore större eller mindre, vore det önskvärt att olika bristsituationer beaktades vid en sådan undersökning. Med hänsyn till önskvärdeheten av att begränsa undersökningen syntes det dock tillräckligt att behandla två fall, dels den situationen att det — som nu är förhållandet på större och medelstora orter — råder en utpräglad brist på lägenheter utan att klar tendens till lättnad är märkbar, dels det fallet att en tidigare rådande utpräglad brist nedgått efter hand, så att det framstår som sannolikt att ungefärlig balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter skall vara uppnådd om två å tre år även under fortsatt reglering.

Med vederbörligt tillstånd har kommittén uppdragit åt numera professorn Harald Dickson att utföra den angivna undersökningen. I en till detta betänkande som bilaga A fogad promemoria har Dickson redovisat den av honom gjorda utredningen. Kommittén får hänvisa till nämnda bilaga.

Av sagda utredning torde framgå, att man icke har möjlighet att på förhand med någon säkerhet bedöma, vilken effekt på lägenhetsefterfrågan som en viss, ej alltför obetydlig höjning av hyresnivån skulle medföra. Ej heller kan man beräkna hur stor höjning av hyrorna som skulle inträda innan balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåddes, om hyreskontrollen släpptes i ett bristläge. Dessa omständigheter tala för att man med hänsyn till risken för avsevärda, knapphetsbetingade hyreshöjningar icke bör företaga avveckling av hyresregleringen i ett marknadsläge med påtaglig bostadsbrist. Frågan blir då: kan man avveckla regleringen medan viss, ehuru icke påtaglig bostadsbrist råder eller bör man avvakta ett marknadsläge med balans mellan tillgång och efterfrågan? Med balans förstås här att tillgången på lägenheter är så god, att inga knapphetsbetingade hyreshöjningar uppträda. Det har gjorts gällande, att ett sådant läge är för handen, om det finns en reserv av lediga lägenheter, som uppgår till omkring 2 procent av hela lägenhetsbeståndet, dock med reservation för särskilda förhållanden såsom att brist föreligger beträffande viss stadsdel eller lägenhetstyp.¹

Flera skäl tala för att man bör söka avveckla regleringen innan balans uppnåtts. I första hand kan anföras, att den av regleringen förorsakade relativa hyressänkningen torde ha föranlett en ök-

¹ Jämför Helger, B.: Prisbildningen på hyresmarknaden. (I Stockholms stadskollegiums utlåtanden och memorial Bihang 1935: 10 A.)

ning av efterfrågan och därmed en skärpning av bostadsbristen. Vidare kan det vara så, att de olägenheter, som förorsakas av regleringens bibehållande, äro så stora, att det framstår som fördelaktigt att densamma avvecklas även till priset av en viss höjning av hyresnivån. Även torde man kunna åberopa, att man, om avvecklingen icke sker förrän balans uppnåtts, aldrig blir i tillfälle att konstatera, huruvida det icke varit möjligt att utan olägenheter slopa regleringen på ett tidigare stadium. Slutligen må framhållas, att de hyreshöjningar, som kunna komma till stånd i samband med avvecklingen, näppeligen torde behöva bli vare sig särskilt stora eller omfattande. Läget på hyresmarknaden — som ovan nämnts förutsättes, att bostadsbristen är relativt begränsad och klart på väg att helt försvinna — är ej obekant för husägarna och måste rimligtvis göra dessa återhållsamma. (Jfr bil. A sid. 151).

Det skulle kunna ifrågasättas om man med hänsyn till behovet av uppsägningsskydd kan våga avveckla regleringen innan fullständig balans inträtt på hyresmarknaden. Av samma skäl som man kan vänta återhållsamhet beträffande hyreshöjningarna har man emellertid anledning förmoda att husägarna icke skola säga upp utan skäligen anledning.

En annan faktor, som även torde komma att verka tillbakahållande såväl på uppsägningarna som på hyreshöjningarna, är den opinionsbildande verksamhet, som man kan påräkna från fastighetsägarorganisationernas sida.

De berörda omständigheterna göra, att man icke har anledning förmoda, att en avveckling något före den tidpunkt, då balans på hyresmarknaden kan väntas inträda, kommer att medföra så svåra störningar, att de i det lättade marknadsläge som då är för handen icke

kunna bemästras. Under sådana förhållanden och särskilt med hänsyn till att man som ovan anförts icke bör försitta möjligheten att avveckla regleringen så snart detta låter sig göra finner kommittén det önskvärt, att man gör försök att på enstaka orter upphäva regleringen något före den tidpunkt, då balans kan väntas uppnådd mellan tillgång och efterfrågan. I vilket marknadsläge en sådan avveckling bör genomföras, är givetvis icke möjligt att generellt ange. Det får ankomma på den beslutande myndigheten att efter noggrann analys av bostadssituationen på ifrågakommande orter och andra inverkan omständigheter taga ståndpunkt härtill. Efter hand som erfarenheter vinnas torde myndighetens prövning kunna ske med allt större säkerhet.

II. Sättet för avvecklingens genomförande

Såsom i det föregående berörts innefattar frågan om sättet för avvecklingens genomförande flera olika problemställningar. I sakligt hänseende gå de alla tillbaka på den i diskussionen ofta framförda tanken att avvecklingen bör ske "successivt". Innebörden av detta uttryck är ej entydig. Dels kan därmed åsyftas, att avvecklingen skall ske ortsvis, regional avveckling, dels kan det vara fråga om att slopa regleringen efter hand, d. v. s. så, att först en eller flera kategorier av hyresobjekt, därefter andra sådana överföras till den fria hyresmarknaden. I begreppet successiv avveckling kan även inläggas, att regleringen så småningom uppmjukas, vilket kan ske antingen så, att de materiella regleringsbestämmelserna uppmjukas, eller så, att särskilda sådana bestämmelser i systemet helt upphävas medan de övriga förbli gällande. Det ligger i sakens natur, att den regionala avveck-

lingen kan kombineras med övriga former av successiv avveckling.

I enlighet härmed vill kommittén i förevarande avsnitt till behandling upptaga i första hand de tre avvecklingsformer som ovan nämnts, alltså *regional avveckling*, *kategorimässig avveckling* samt *lätnader i regleringen*. Den kategorimässiga avvecklingen tänkes avse antingen särskilda kategorier av hus eller särskilda kategorier av lägenheter. Därjämte skola behandlas frågorna om *avvecklingsprogrammet* samt *avvecklingens administrering*, vilket sistnämnda spörsmål rör proceduren för beslut i konkreta avvecklingsfall. Slutligen skall diskuteras i vad mån möjligheter böra finnas att *återinföra reglering* för den händelse de faktiska verkningarna av avvecklingen icke skulle te sig godtagbara.

a) Regional avveckling

Den hittillsvarande utvecklingen i fråga om bostadsbristen visar, att förutsättningarna för avveckling ej kunna antagas komma att föreligga samtidigt på alla hyresreglerade orter. Då det ej kan vara lämpligt att underlåta avveckling på en ort, när förutsättningarna därför finnas, synes regional avveckling bli nödvändig.

Hänsyn måste därvid tagas till om hyresreglering fortfarande behövs på närliggande orter. Om regleringen avvecklas för en kommun medan grannkommunen fortfarande har avsevärd lägenhetsbrist, kan en från sistnämnda kommun överflyttad efterfrågan ändra förutsättningarna. Dock torde det vara mindre sannolikt att marknadsläget är väsentligt olika för så närliggande orter som här avses. Problemet om regleringens avveckling för del av hyresreglerad ort torde få bedömas efter ungefär samma riktlinjer.

Kommittén föreslår sålunda införan-

de av sådana bestämmelser i hyresregleringslagen, att regleringens avveckling för viss hyresreglerad ort eller del därav möjliggöres.

b) Kategorimässig avveckling

I diskussionen om hyresregleringens avveckling har i olika sammanhang framförts tanken att regleringen till en början skulle upphävas endast beträffande vissa hyresobjekt. En sådan avveckling tänkes ske medan hyresmarknaden som helhet ännu företer brist på lägenheter. Vissa skäl att företaga en sådan avveckling kunna utan tvivel åberopas.

Det kan vara så, att behov av reglering ej längre föreligger beträffande vissa slags lägenheter, antingen på grund av att balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåtts eller därför att ett undantagande av dem från reglering med hänsyn till särskilda omständigheter kan göras utan andra olägenheter än sådana, som man nödgas räkna med oberoende av den aktuella marknadssituationen. Även om det i fråga om en viss lägenhetskategori skulle råda balans mellan tillgång och efterfrågan är det dock ej säkert, att den kan undantagas från reglering. Då som nyss nämnts ifrågavarande avveckling förutsättes ske under det att brist ännu är förhanden med avseende å andra slag av lägenheter, är det tänkbart, att ett undantagande av förstnämnda kategori från reglering medför att efterfrågeöverskottet inriktas på densamma så att balansen rubbas.

Kommittén har funnit, att följande alternativ av kategorimässig avveckling kunna diskuteras.

(1) Avveckling beträffande särskilda kategorier av hus

Då man överbäger möjligheterna att utvälja vissa kategorier av hus, beträff-

fande vilka regleringen skulle kunna slopas innan den upphäves för övriga kategorier, finner man, att det ej är framkomligt att för sådant ändamål indela husbeståndet uteslutande med hänsyn till åldern. Det är ingen anledning antaga, att viss eller vissa produktionsårgångar inom det nu befintliga husbeståndet skulle såsom sådana vara i mindre behov av fortsatt reglering än andra. Måhända kan bedömandet utfalla annorlunda ifråga om hus som uppföras efter viss framtida dag, nytillkommande hus. Till denna fråga vill kommittén återkomma i ett senare sammanhang.

Det nuvarande husbeståndet. Vad angår det nuvarande husbeståndet har kommittén funnit det kunna ifrågasättas att omedelbart avveckla regleringen beträffande tre husgrupper, nämligen *dels* hus, för vilka särskild, av hyresregleringen oberoende hyreskontroll finnes, *dels* hus, som förvaltas under former, vilka kunna anses erbjuda tillräcklig säkerhet för de intressen hyresregleringen avser att skydda, och *dels* vissa mindre bostadshus.

Statligt belånade hus. Den första gruppen omfattar vissa hus, uppförda med statligt lånestöd.

Den särskilda hyreskontrollen i fråga om de statligt belånade husen grundas på Kungl. kungörelsen den 30 juni 1948 (nr 587) om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller motsvarande äldre författningar. Enligt den nu gällande författningen utöva de lånebeviljande organen (bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna) en hyreskontroll på så sätt, att de för varje fastighet bestämma ett sammanlagt högsta hyresbelopp, vilket icke får överskridas vid äventyr att lånen sägas upp. I förekommande fall uppdelas det högsta tillåtna hyresbeloppet i en summa för bostadslägenheterna och en summa för lo-

kalerna i huset. Huruvida de lånebeviljande organen ha möjlighet att bestämma eller eljest inverka på hyrorna för de särskilda lägenheterna och lokalerna är icke direkt utsagt i författningen. Emellertid måste lånesökanden (enligt 4 och 5 §§ i kungörelsen) förbinda sig bl. a. att vid uthyrning av lägenhet i byggnad som ansökningen avser icke förrän tertiärlånet blivit till fullo guldett utan det lånebeviljande organets medgivande uttaga hyror eller ersättning för bränslekostnader med högre belopp eller beräknade efter andra grunder än det lånebeviljande organet vid varje tid godkänner. Det synes ej uteslutet, att detta organ med stöd av en sådan förpliktelse är befogat att ingripa i fråga om det sammanlagda hyresbeloppets fördelning på de särskilda lägenheterna. Enligt uppgift från bostadsstyrelsen har frågan om sådant ingripande aldrig varit aktuell, vilket ju ej heller är att vänta med hänsyn till att hyresnämnderna kontrollera fördelningen på de hyresreglerade orterna och att statsbelånade flerfamiljshus endast i ringa utsträckning torde förekomma på andra orter.

Beträffande de hus, vilka erhållit statliga lån jämlikt författningar som gällde före den 1 juli 1946, skall kontrollen upphöra — oberoende av om lånet är återbetalt eller ej — sedan den gällt under en period av tio år. I praktiken innebär detta, att praktiskt taget samtliga hus som erhållit lån enligt dessa författningar bli fria från lånemyndigheternas kontroll senast under loppet av år 1956.

Genom att inlösa lånen kan fastighetsägaren emellertid frigöra sig från kontrollen i fråga. I vad mån detta kan tänkas ske mera allmänt beror dock bl. a. på möjligheterna att skaffa nödigt kapital.

Där det finnes statlig hyreskontroll

via långivningen torde hyresregleringsmyndigheternas motsvarande kontroll utan nämnvärda olägenheter kunna undvaras. Även om lånemyndigheterna icke skulle ha möjligheter att ingripa beträffande fördelningen av lägenhetshyrorna, synes det ej vara anledning befara, att fastighetsägarna skulle missbruka sina möjligheter att bestämma över fördelningen i sådan utsträckning att man med hänsyn därtill behöver avstå från här ifrågavarande avvecklingsmöjlighet. Dock torde man böra förbehålla hyresnämnden möjlighet att vid prövning av uppsägning för hyresreglering förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som nämnden finner skälig.

Den viktigaste följden av hyreskontrollens avveckling i nu angiven omfattning skulle bli att hyresnämnderna och hyresrådet befriades från det huvudsakliga arbetet med prövning av hyror för nybyggda hus. Av mindre betydelse synes vara, att nämnda myndigheter skulle bli befriade även från andra slag av hyresregleringsmål, som rörde dessa hus. Däremot skulle med hänsyn till förekomsten av icke statsbelånade hus beslut om generell hyreshöjning fortfarande erfordras för samtliga åtgångar av hus. Den administrativa lättningen genom den här ifrågasatta anordningen komme i viss mån att motverkas genom att enbart de långivande myndigheterna finge taga ställning till uppkommande frågor om ändring av hyrorna.

I fråga om hus, för vilket långgivarens hyreskontroll upphörde i samband med att lånen inlöstes eller uppsades av långgivaren, borde tydligen hyreskontrollen ånyo träda i tillämpning. Därvid finge i sådana hus, som tidigare haft grundhyror, dessa ånyo bli gällande. Beträffande de hus, som aldrig hunnit få grundhyror fastställda, finge sådana be-

stämmas. Enklast torde denna fråga kunna lösas genom att grundhyran för varje lägenhet bestämdes med ledning av den hyra som senast gällt under den tid lånemyndighetens hyreskontroll varit i tillämpning. Härigenom behövde ej heller något problem uppkomma beträffande den vid övergångstiden gällande generella hyreshöjningen.

Den av lånemyndigheterna utövade hyreskontrollen gäller endast fastighetsägaren-låntagaren. Det torde vara erforderligt, att uthyrningar i andra hand av lägenheter i hus som här avses allttjämt äro underkastade hyresnämndernas kontroll. Där grundhyra fastställts, skall denna givetvis gälla. I annat fall måste grundhyra fastställas av nämnden. Detta blir huvudsakligen aktuellt i fråga om lägenheter i hus, vilka tillkommit efter det här ifrågavarande kategorimässiga avveckling skett. Av praktiska skäl bör det icke vara obligatoriskt att nämnden, då fråga uppkommer om bestämmande av grundhyra för lägenhet som uthyres i andra hand, verkställer en nybyggnadskalkyl. Grundhyran bör i stället fastställas med ledning av hyresläget för övriga lägenheter i huset samt den hyra, som gäller i förstahandsuthyrningen av ifrågavarande lägenhet. Bestämmelse härom får ingå i 3 § hyresregleringslagen.

Det återstår att diskutera, huruvida här ifrågavarande hus även kunna undantagas från uppsägningsskyddet. Man synes ej kunna anföra något skäl varför hyresgästerna i dessa hus skulle vara i mindre behov än andra hyresgäster av sådant skydd. Det må erinras om att avvecklingen tänkes ske medan ännu lägenhetsbrist råder. Därjämte bör beaktas, att de statligt belånade hus, om vilka fråga är, innehålla en icke obetydlig del av lägenhetsbeståndet. Om borttagandet av uppsägningsskyddet skulle i

någon större utsträckning leda till missbruk, kunde därför så många hyresgäster komma att drabbas, att svårbemästrade förhållanden kunde uppstå. Med hänsyn härtill finner kommittén, att avveckling av uppsägningsskyddet för här berörda hus icke bör komma i fråga.

Under sina överväganden har kommittén hittills uteslutande haft hyreshusen i sikte. Även i fråga om bostadsrättshusen är emellertid statlig belåning numera regelmässigt förekommande. Det bör därför undersökas, huruvida också dessa hus kunna undantagas från hyresregleringsmyndigheternas kontroll.

Såsom i ett senare sammanhang närmare skall beröras äro redan färdigställda bostadsrättshus, sedan den i samband med husets tillkomst föreskrivna kontrollen slutförts, icke underkastade någon hyresnämndernas kontroll såvitt angår avgifternas storlek.¹ Här blir alltså endast fråga om möjligheterna att slopa hyresregleringsmyndigheternas kontroll i samband med husets tillkomst.

Även beträffande bostadsrättshusen förekommer, sedan väl statligt lån erhållits, en av länemyndigheterna utövad kontroll, vilken motsvarar den, som hyreshusen äro underkastade. Emellertid föreligger beträffande förstnämnda hus behov av kontroll på ett vida tidigare stadium. Ofta blir det nämligen fråga om att de blivande bostadsrättsinnehavarna skola i förskott inbetala vissa grundavgifter. Beräkningen av dessa baseras på en preliminär ekonomisk plan för den blivande föreningen och om denna plan sedermera visar sig ohållbar kan följden bli, att statligt lån ej beviljas, varvid företaget kanske icke kan fullföljas eller bostadsrätthavarna nödgas satsa ytterligare belopp. Innan den nuvarande kontrollen tillkom, kunde mindre nogräknade byggnadsföreta-

gare förfara så, att de med en — i regel av dem själva kontrollerad — bostadsrättsförening avtalade om försäljning eller uppförande på entreprenad av en fastighet till överpris, varefter de av bostadsspekulanterna uppburo förskottsavgifter, som de tillgodogjorde sig. För att hindra dylika förfaranden infördes genom lagändring 1945 i 4 § bostadsrättskontrollagen förbud mot att utan hyresnämndens tillstånd och på andra villkor än nämnden godkänt uppbära förskottsavgifter innan bostadsrätter upplåtits, d. v. s. innan den definitiva ekonomiska planen granskats och godkänts av hyresnämnden. Nämnden äger med stöd av denna bestämmelse bl. a. som villkor för tillstånd kräva att säljare eller entreprenör ställer säkerhet för återbetalning av erlagda förskott i den händelse den anskaffningskostnad, som sedermera blir godkänd, inrymmer lägre försäljningspris eller entreprenadsumma än vad som avtalats.

Kontroll över förskottsinbetalningarna synes så länge bostadsbrist råder vara erforderlig till förhindrande av sådana förfaranden som här ovan beskrivits. Den av länemyndigheterna utövade kontrollen kan såsom av det föregående framgått icke motverka desamma. Tänkbart vore möjligen att på t. ex. bostadsstyrelsens förmedlingsorgan eller annan kommunal myndighet överflytta kontrollen över förskottsinbetalningarna. Kommittén kan dock icke finna, att någon väsentlig fördel skulle vinnas därmed. Då sålunda hyresnämnderna alltjämt torde böra utöva nämnda kontroll, synes det saknas anledning att i övrigt företaga någon ändring beträffande den nuvarande kontrollen i samband med bostadsrättshusens tillkomst.

Kommittén föreslår sålunda, att hy-

¹ Se sid. 90.

resregleringen upphäves såvitt angår hyrorna vid förstahandsuthyrning i samtliga hus, vilka uppförts eller komma att uppföras med anlåtande av statliga lån beviljade jämlikt Kungl. kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs lån för flerfamiljshus eller senare författningar som ersatt nämnda kungörelse, samt att, om den genom länenmyndigheterna utövade hyreskontrollen åsidosattes eller om den upphör på grund av att beviljat statslån inlöses, hyresregleringen i ovannämnda hänseende åter skall träda i tillämpning.

Beträffande bostadsrättshusen anser kommittén däremot, att den nuvarande kontrollen genom hyresregleringsmyndigheterna i samband med husens tillkomst bör bibehållas.

Hus underkastade särskilda förvaltningsformer. Härefter skall behandlas frågan i vad mån det kan vara lämpligt att avveckla hyresregleringen beträffande hus, som förvaltas under former, vilka kunna anses erbjuda tillräcklig säkerhet för de intressen regleringen avser att skydda. Man kan därvid närmast ifrågasätta om behov av reglering finns beträffande hus, i vilka hyrorna bestämmas efter självkostnaderna och som förvaltas utan enskilt vinstintresse. De hus som ur denna synpunkt skulle kunna komma i fråga äro de, som förvaltas av staten eller kommun, kommunalt kontrollerade eller bostadskooperativa företag, möjligen även hus, som ägas av stiftelser med syfte att bereda billiga bostäder åt särskilda kategorier av hyresgäster.

Kommittén har i det föregående tillstyrkt, att hyreskontrollen skall upphävas beträffande hus, för vilka beviljats statliga lån jämlikt Kungl. kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs lån för flerfamiljshus eller motsvarande författningar av senare datum. Av de ovan nämnda hus, beträffande

vilka man med hänsyn till den form, varunder de förvaltas, kunde tänka sig att upphäva hyreskontrollen, torde emellertid den helt övervägande delen bli fri från denna kontroll vid genomförande av nyssnämnda förslag. Det är därför ej av större betydelse hur man förfar med hyreskontrollen i fråga om förevarande huskategori. Mot en avveckling efter här angiven grund kan även riktas den invändningen, att det icke är tilltalande, att skilda företagsformer behandlas olika. Därtill kommer slutligen, att tämligen invecklade bestämmelser skulle erfordras för att avgränsa berörda huskategori.

Med hänsyn till vad sålunda anförts finner kommittén ej anledning föreslå någon avveckling beträffande här ifrågavarande kategori av hus.

Mindre bostadshus. Det har ifrågasatt om det icke kunde finnas skäl att från hyresregleringen undantaga vissa mindre bostadshus. Förslag härom har framförts i olika riksdagsmotioner under de senaste åren. I motion till 1955 års riksdag (I: 390) anfördes i denna fråga:

Jämväl enfamiljshus samt sådana tvåfamiljshus där ena lägenheten bebos av ägaren själv bör kunna undantagas från regleringen. I dessa fall är det betydelsefullt för trivseln grannarna emellan att villaägaren icke påtvingas en hyresgäst, som han icke finner önskvärd. Ett skäl för att dessa fastigheter ej skall omfattas av hyresregleringen utgör även den nya formen för beskattning av villafastighet, som bebos av ägaren själv och hans familj, vilken kan innebära att villaägaren får skatta för ett högre bostadsvärde för den våning han själv bebor än som motsvarar det belopp han erhåller i hyra av sin hyresgäst, vilken bebor en likvärdig våning i samma hus. Denna orättvisa skulle korrigeras genom hyresregleringens slopande för dessa fastigheter.

Förslaget att undantaga tvåfamiljshusen från regleringen berör ett mycket stort bestånd. På många mindre orter

äro hyreslägenheterna i tvåfamiljshus, där den ena lägenheten disponeras av ägaren, helt dominerande på hyresmarknaden. Även i större orter finnes ofta ett anseeligt bestånd tvåfamiljshus. Om denna huskategori ställdes utanför hyresregleringslagen, skulle en sådan åtgärd därför innebära ett väsentligt steg mot en fri hyresmarknad. Av det angivna förhållandet påkallas emellertid samtidigt en viss försiktighet, då de menliga verkningarna av en för tidig avveckling skulle få en betydande räckvidd.

Vad först själva hyreskontrollen angår har man anledning ställa frågan, huruvida några omständigheter finnas som tala för att vid en omedelbar avveckling av hyresregleringen för tvåfamiljshusen icke skulle i fråga om dem inträda liknande knapphetsbetingade prisstegringar som man skulle ha anledning räkna med vid en omedelbar total avveckling av hyresregleringen. Såvitt kommittén kan finna kan någon annan dylik omständighet icke framdragas än att det mera personligt färgade förhållande som råder mellan hyresvärd och hyresgäst i ett tvåfamiljshus skulle avhålla den förre från att vid en fri hyresmarknad uttaga de hyror som marknadsläget skulle medge. Kommittén har dock icke den uppfattningen att denna faktor skulle få sådan betydelse att den på något avgörande sätt skulle påverka prisbildningen. Från denna utgångspunkt har kommittén funnit att, så länge prisbildningen på hyresmarknaden i stort anses böra vara underkastad reglering, detta även bör vara fallet beträffande tvåfamiljshusen.

I den förut omnämnda motionen anfördes den nya formen för beskattning av villafastighet såsom ett skäl för att tvåfamiljshusen ej borde omfattas av hyresregleringen. Denna beskattningsform — vilken är grundad på s. k.

schablontaxering — kan enligt motionen innebära att villaägaren får skatta för ett högre bostadsvärde för den våning han själv bebor än som motsvarar det belopp han erhåller i hyra av sin hyresgäst, vilken bebor en likvärdig våning i samma hus.

Visserligen är det tänkbart, att en sådan situation kan uppkomma men endast för den händelse bruttohyran för den uthyrda delen är så låg att den efter avdrag för omkostnaderna exklusive räntan som belöpa på denna del icke skulle uppgå till 3 procent av det på den uthyrda delen belöpande taxeringsvärdet. Dessa fall torde emellertid höra till undantagen och torde knappast kunna motivera ett slopande av hyresregleringen. Snarare synes en sådan situation kunna åberopas som motiv för en rimlig hyreshöjning.

På samma sätt som i fråga om hyresprisbildningen har man även i fråga om uppsägningsskyddet för lägenheter i tvåfamiljshus anledning göra jämförelse med flerfamiljshusen. I fråga om dessa senare råder ingen meningsskiljaktighet om att hyresgästerna under påtaglig bostadsbrist behöva ett starkt skydd mot risken att på grund av uppsägning från hyresvärdens sida förlora sin lägenhet. Det är svårt att förstå, hur det går att med denna uppfattning förena, att hyresgäster i tvåfamiljshus skulle i samma bristsituation ej alls behöva något sådant skydd. Kommittén kan icke finna någon hållbar grund för antagandet att i fråga om detta bestånd uppsägningarna vid en avveckling skulle relativt sett bli avsevärt färre än i fråga om lägenheterna i flerfamiljshus. En annan sak är att det vid uppsägning av en hyresgäst i ett tvåfamiljshus kan vara anledning taga hänsyn till om den nära personliga kontakten mellan hyresvärd och hyresgäst gett upphov till svårartade konflikter. Detta hänsynsta-

gande bör dock ske icke genom att beröva hyresgästen möjligheten att få sina skäl för att vilja bo kvar beaktade utan genom en sådan tillämpning av bestämmelserna i 7 och 8 §§ hyresregleringslagen som ger utrymme åt synpunkten att konflikten om möjligt bör elimineras genom att hyresvärd och hyresgäst skiljas från varandra.

Såsom ett skäl för att avveckla hyresregleringen i fråga om tvåfamiljshus har också anförts, att regleringen haft till följd att lägenheter i tvåfamiljshus undandragits hyresmarknaden. Förhållandet skulle bero på att ägaren funnit hyresinkomsten för liten för att kompensera även för den minskade trivsel som följer av att han tvingas dela villan med en annan familj eller att han ej velat taga risken av att få en hyresgäst, med vilken han skulle vantrivas och som han sedan ej kunde bli av med. Det är icke möjligt att få några säkra belägg för vilken betydelse den anförda synpunkten kan äga. För sin del tror kommittén dock ej, att något större bostadstillskott skulle tillföras marknaden genom att hyresregleringen avskaffades i fråga om tvåfamiljshusen.

Yrkandet i förenämnda riksdagsmotion på avveckling av hyresregleringen omfattar även enfamiljshusen. I motsats till vad fallet är i fråga om tvåfamiljshusen är frågan om avveckling av hyresregleringen för enfamiljshus av underordnad betydelse. Förmodligen är den bakom yrkandet liggande tankegången den, att då kontroll ej införts beträffande försäljningspriserna på villafastigheter det borde stå husägaren fritt att även vid uthyrning tillgodogöra sig en förtjänst på huset motsvarande den han skulle kunnat utfå vid försäljning. I och för sig kan denna analogi ha visst fog för sig. Mot varje gränsdragning i fråga om hyresregleringens omfattning kan emellertid riktas invänd-

ning av innebörd att konsekvensen borde fordra att regleringen borde göras mera eller mindre omfattande. Den kategorimässiga avveckling som nu diskuteras bör emellertid taga sikte på sådana grupper av hyresobjekt, i fråga om vilka behovet av en hyresreglering med det för denna av statsmakterna fastslagna syftet kan ifrågasättas. Från denna utgångspunkt blir den slutsatsen närmast till hands liggande, att utvecklingen ej medfört något minskat behov av hyresreglering i fråga om enfamiljshusen. Det synes för övrigt naturligtast att låta uthyrning av lägenheter i en- och tvåfamiljshus följa samma rättsregler.

Kommittén kan sålunda icke tillstyrka att regleringen avvecklas beträffande de mindre bostadshusen.

Nyttillkommande hus. Kommittén vill slutligen upptaga frågan om möjligheterna att avveckla regleringen beträffande nyttillkommande hus. Då det ovan framlagda förslaget om regleringens avveckling såvitt angår statsbelånade hus givetvis även avser nyttillkommande hus av samma kategori, blir här endast fråga om övriga nyttillkommande hus, de s. k. fria husen. Med hänsyn till förslag, som kommittén framlägger i det närmast följande avsnittet, tillkommer den begränsningen, att förevarande spørsmål endast får betydelse för bostadslägenheter i nyttillkommande fria hus. Det har sedan länge varit endast en mycket obetydlig del av det genom nyproduktion åstadkomna tillskottet av bostadslägenheter som finansierats utan statligt lånestöd, och denna utveckling måste uppenbarligen bli starkt accentuerad under nuvarande läge på kreditmarknaden. Även vid en sammanläggning av produktionen för ett flertal år framåt torde därför förevarande fråga kvantitativt intaga en underordnad plats.

Då nyproduktionen sålunda enligt kommitténs i andra sammanhang framförda förslag blir till helt övervägande del undantagen från hyresregleringen, ter det sig naturligt att ifrågasätta, om icke bostadslägenheterna i nytillkommande fria hus kunde få följa samma regler; därmed skulle administrativt bland annat vinnas, att hyresnämnderna helt sluppe bestyret att fastställa hyra i nybyggda hus. Om fullständig jämställdhet mellan alla nytillkommande bostadslägenheter bleve dock ej fråga, då för de fria husen förutsättningar saknas att vid slopad hyreskontroll bibehålla uppsägningsskyddet.

Det är vanskligt att göra något bestämt uttalande om resultatet av en oreglerad hyressättning i nu förevarande bestånd. Då finansieringen av dessa hus måste ske utan att den räntelindring får tillgodonjutas som statsbelåningen medför, blir dock den efter nybyggnadskostnaderna avpassade hyresnivån såpass hög, att genom en hyreshöjning därutöver uthyrningen av lägenheterna kan riskeras. Det förefaller knappast komma att föreligga något starkare incitament till att bygga hus med omotiverat höga hyror, enär spekulationen att kunna uttaga dessa hyror måste bli begränsad till tiden innan bostadsbristen blivit väsentligt lättad, vartill kommer att nödvändigheten att finansiera bygget utan statligt stöd skapar ett visst urval bland företagarna.

Inom kommittén har framförts den uppfattningen att intresset för att pröva nya byggnadsmetoder och mera än hittills variera byggnadernas utformning skulle påtagligt stärkas genom att byggherren ej behövde räkna med risken att de av honom uppgivna anskaffningskostnaderna korrigerades av hyresnämnden. Kommittén är ej beredd att gå i god för hållbarheten av de premis-

ser, på vilka denna uppfattning bygger. Om det skulle förhålla sig så, vore en dylik utveckling givetvis tacknämlig. Då frågan om hyreskontroll för de nytillkommande fria bostadshusen är utan reell betydelse för hyresregleringen i stort, kan det vara anledning att tillvarata den möjlighet till ökat experimentbyggande som möjligen här kan föreligga.

Den frågan återstår, huruvida nu anförda skäl för att slopa hyreskontrollen beträffande nytillkommande fria bostadslägenheter måste vika med hänsyn till betänkligheterna mot att borttaga även uppsägningsskyddet. Det är otvivelaktigt en viss brist på följdriktighet att borttaga uppsägningsskyddet i detta fall men bibehålla det för de nytillkommande statsbelånade bostadshusen. Den speciella karaktär, som i allmänhet utmärker de fria bostadshusen, torde emellertid göra dem, som där hyra lägenheter, ganska väl medvetna om att de göra detta på andra betingelser än dem som gälla för hyresgästerna i den stora huvudparten av det nya bostadsbeståndet. Det urval bland företagare varom förut talats gör dessutom behovet av uppsägningsskydd mindre framträdande. Nämnda behov synes därför ej böra tvinga till intagande av en annan ståndpunkt än den som från övriga synpunkter är att föredraga.

Med hänsyn till att samtliga bostadsrättshus numera torde uppföras med anlitande av statligt lånestöd synes det icke vara anledning att överväga motsvarande problem beträffande dessa hus.

På nu angivna grunder vill kommittén föreslå, att från tillämpning av hyresregleringslagen undantagas bostadslägenheter i icke statsbelånade hyreshus, som färdigställt efter det den för undantagandet erforderliga lagändringen trätt i kraft.

(2) *Avveckling beträffande särskilda kategorier av lägenheter*

Lokaler. I yttrande till kommittén angående önskvärda ändringar i och tilllägg till hyresregleringslagen har av hyresrådet framförts den tanken, att man som ett led i en successiv avveckling skulle kunna från reglering undanta vissa lokaler, såsom garage, tillfälligt upplåtna samlingslokaler, kioskatser, upplagsplatser, bensinstationer och liknande hyresobjekt, samt ifrågasatts om icke en uppmjukning av regleringen kunde tänkas beträffande affärs- och lagerlokaler. Fastighetsägareförbundet och fastighetsägarrepresentanterna i hyresrådet ha i olika sammanhang förordat, att affärslokaler, kontor m. fl. lokaler borde — med bibehållet uppsägningsskydd — undantas från den snävre regleringen enligt 3—5 §§ hyresregleringslagen.

De ledamöter i hyresrådet, som senast uttalat sig i frågan (herrar Wibom och Breitholtz i anslutning till hyresrådets skrivelse till Kungl. Maj:t den 25 november 1954, se proposition 39/1955) ha därvid anfört bl. a.:

Den utbredda svartabörshandeln på hyresmarknaden är särskilt framträdande, när det gäller affärs- och kontorslokaler. Alltför ofta för att icke säga regelmässigt får man vid förhyrande av dylika lokaler i dag erlægga två hyror, en till hyresvärden och en till den avträdande hyresgästen, även om sistnämnda hyra många gånger erlägges i form av ett kapitalbelopp. Någon möjlighet att komma till rätta med denna svartabörshandel genom lagstiftning torde icke föreligga.

Det må till en början erinras om att i den promemoria, som låg till grund för hyresregleringslagen, föreslogs, att lokaler endast skulle underkastas reglering i den form som 6 § i lagen upptager. Departementschefen ansåg emellertid, att behov av en snävre reglering förelåg även på detta område och anförde här om i propositionen nr 301/1942:

Även om det sociala behovet i stort sett icke är lika starkt som då det gäller bostäder, ha dock många affärsinnehavare en bekräftad ekonomisk ställning, särskilt till följd av de nuvarande kristidsförhållandena. En mera omfattande höjning av hyresnivån för affärslägenheter skulle också kunna medföra svåra inflationsverkningar. Det har vidare yppats farhågor för att vissa hyresvärdar genom höjning av affärshyrorna skulle söka ersättning för den förlorade möjligheten att uttaga högre hyror för bostadslägenheter.

Visseligen kan den snävre hyresregleringen icke tillämpas på vissa affärslägenheter till följd av hyresavtalens särskilda karaktär, såsom framhållits i promemorian. Men i flertalet fall äro även hyrorna för affärslägenheter fastställda på det för bostadslägenheter brukliga sättet, nämligen till ett bestämt belopp utan några variationer. Detta gäller i synnerhet om mindre butiker, där det sociala skyddsbehovet är särskilt framträdande. För alla de fall, där hyran bestämts på sådant sätt, som nu angivits, böra hyrespriserna alltså regleras genom systemet med grundhyror. I övriga fall synes den i promemorian föreslagna regleringen böra bibehållas.

Andra lagutskottet, som biträdde den i propositionen föreslagna lösningen, vilken som bekant även godtogs av riksdagen, anförde såsom skäl att behovet av skydd mot hyresstegringar kunde vara mycket starkt även i andra fall än i fråga om bostäder och att en större höjning av affärshyrorna skulle kunna medföra allvarliga inflationsverkningar.

Kommittén har i det föregående uttalat, att den kategorimässiga avvecklingen bör taga sikte på sådana grupper av hyresobjekt, i fråga om vilka behovet av en hyresreglering med det för denna av statsmakterna fastslagna syftet kan ifrågasättas. Synpunkten erfordrar emellertid en komplettering, vilken kan uttryckas så, att det förutsattes att regleringsbehovet beträffande den kategori varom det är fråga icke är konstant utan att ett ändrat läge i riktning mot en mera balanserad marknad är för handen vid den framtida tidpunkt då

i övrigt förutsättningarna föreligga för avveckling av hyresregleringen. Överföres detta resonemang på det avvecklingsspörsmål varom nu är tal, ger det anledning ställa frågan, huruvida det nuvarande marknadsläget i fråga om affärs- och lagerlokaler kan antagas ha undergått någon väsentlig förändring vid den framtida tidpunkt då bostadsbristen är helt eller så gott som helt avvecklad.

En nu genomförd fri hyressättning för uthyrningslokaler skulle säkerligen leda till hyreshöjningar, i varje fall för lokaler med mera centrala lägen. Dessa hyreshöjningar skulle kunna medföra, att rörelseidkare, vilkas företag hade liten omsättning eller arbetade ineffektivt, nödgades upphöra med sin verksamhet eller rationalisera denna eller ock till förmån för mera effektivt arbetande företag eller företag inom mera lönsam bransch söka sig till mindre välbelägna och därför billigare lokaler.

Sociala synpunkter kunna anföras till stöd för att förhindra, att sådana verkningar inträda. Särskilt i fråga om hantverkare och andra mindre företagare gör sig det sociala skyddsbehovet gällande med en viss styrka. Det kan med fog hävdas, att det för mången hantverkare eller mindre butiksägare kan vara av lika vitalt intresse att få behålla hyresrätten till en lokal, vilken ter sig som den nödvändiga basen för hans ekonomiska existens, som att få bo kvar i sin bostad.

Den sociala aspekten bör dock icke vara ensamt avgörande utan får vägas mot andra synpunkter. Det torde därvid icke kunna bestridas, att hyresstoppet och uppsägningsskyddet berett innehavarna av de bästa lokalerna av rörelsen oberoende vinster. Över huvud bör det förhållandet icke bortskymmas, att en långvarig hyresreglering i fråga om de för affärslivets behov disponerade hy-

resobjekten leder till kapitalöverflyttningar och inkomstförskjutningar som icke äro affärsmässigt betingade. Allt för många tillfälliga omständigheter äro härvid avgörande för att dessa förskjutningar skola kunna anses ur allmän synpunkt önskvärda.

Därtill kommer den förut antydda — enligt kommitténs mening centrala — synpunkten, huruvida en fortsatt hyresreglering för affärs-, kontors- och lagerlokaler betyder att de rörelseidkare som på ena eller andra sättet skulle missgynnas av regleringens avveckling icke skulle bli på motsvarande sätt lidande vid den framtida totala avvecklingen eller om fortsatt hyresreglering endast skulle betyda ett uppskjutande av den tidpunkt, vid vilken de för dem menliga verkningarna av en avveckling skulle inträda.

Vid bedömning av denna fråga bortses här från dess beroende av de ekonomiska konjunkturerna, då dessas utveckling ej kan förutses.

På bostadsmarknaden räknar man ju med att genom ökad byggnadsverksamhet så småningom få balans mellan tillgång och efterfrågan. För affärslokaler nas del äro emellertid problemen icke likartade. Efterfrågan på lokaler med goda affärslägen kommer alltid att överstiga tillgången. Man kan icke hoppas att genom ökad byggnadsverksamhet åstadkomma balans på marknaden såvitt angår dylika lokaler. Det finns därför ingen anledning vänta sig att ett upphävande av regleringen skulle i någon väsentlig mån medföra mindre störningar om avvecklingen i tiden förbundes med avvecklingen i övrigt av hyresregleringen.

Vad särskilt angår förut berörda hantverkare och andra mindre företagare är det vanligt förekommande att de disponera lokaler i en centralt belägen äldre stadsbebyggelse, där de bygga sin

existens på det goda läget i kombination med den billiga hyran. Denna torde blott kunna förekomma i fastigheter som äro eller snart bli saneringsmogna. Dessa företagares lokalbehov bör icke få hindra saneringsprojektens genomförande, och de bli knappast hjälpta med att erhålla lokaler i samhällenas yttre områden.

Innan ställning tages till det nu behandlade spörsmålet bör emellertid en värdering ske också av de skäl som — vid sidan av den förut berörda sociala synpunkten — kunna tänkas anförda mot en avveckling av regleringen för affärslokaler.

Såsom av det föregående framgår uttalade andra lagutskottet vid 1942 års riksdag, att en större höjning av affärshyrorna skulle kunna medföra allvarliga inflationsverkningar. Sannolikt syftade utskottet därvid närmast på varupris-höjningar såsom en följd av ökade hyreskostnader. Det är uppenbarligen mycket vanskligt att uttala sig om följdverkningarna i detta hänseende av en avveckling av regleringen. Hyresstegringens omfattning och konkurrensens betydelse liksom det allmänna ekonomiska läget äro alla faktorer vilka härutinnan spela in men om vilka — i varje fall utan en ingående speciell analys — några vägledande uttalanden knappast kunna göras. Det synes dock kommittén som om risken för inflationsverkningar genom att hyresbildningen i fråga om affärshyrorna blir fri är så föga påtaglig att det härtill knutna skälet för hyresreglering i fråga om affärslokaler icke kan tillmätas någon större betydelse.¹ — Slutligen må i detta sammanhang hänvisas till de övriga synpunkter på hyresregleringens verkan i fråga om uthyrningslokaler som framlagts av varudistributionsutredningen (S. O. U. 1955: 16 sid. 179—180).

Vidare bör beaktas huruvida en avveckling av regleringen för affärslokaler kan tänkas medföra att till men för bostadsförsörjningen nyproduktionen i vidgad omfattning komme att inriktas på dylika lokaler. Härtill är först att märka att en sådan utveckling kan okontrollerat komma till uttryck endast utanför ramen för den statliga långivningen. Ätminstone under nuvarande läge på penningmarknaden ger denna omständighet spörsmålet en mycket begränsad omfattning. Helt okontrollerad skulle för övrigt en sådan utveckling icke bli ens utanför ramen för den statliga långivningen; kommittén syftar härvid på att de bestämmelser som meddelas i samband med fastställandet av stadsplan ofta innehålla reglerande föreskrifter härom. Ytterligare må framhållas, att det eventuellt ökade antalet affärslägenheter i huvudsak torde komma att förläggas till samhällenas centrala delar och ingå i stora byggnadsföretag, innehållande även bostadslägenheter.

Slutligen kunde möjligen göras gällande, att frihet beträffande hyressättningen för lokaler skulle kunna innebära en frestelse för de fastighetsägare, som ansåge sig genom regleringen av bostadshyrorna ha fått för liten kompensation för de ökade förvaltningskostnaderna, att på lokalyresgästernas bekostnad bereda sig gottgörelse därför genom att sätta hyrorna för lokaler hög-

¹ Kommittén har från Detaljhandelns utredningsinstitut fått följande uppgifter om lokalkostnadernas storlek i förhållande till omsättningen och de totala kostnaderna i olika branscher.

Bransch	Lokalkostn. i % av omsättn. totala omk.	
Specerihandeln (1952)	1,1	7
Bokhandeln (1952)	1,8	8
Färghandeln (1953)	2,2	9
Järnhandeln (1953)	0,9	6

Anm. I lokalkostnaderna ingå kostnader för städning, elektricitet och vatten m. m., varför den rena hyreskostnaden är något lägre.

re än de eljest skulle ha gjort. Enligt kommitténs mening torde dock hyresnivån för lokaler i huvudsak komma att bestämmas av förhållandet mellan tillgång och efterfrågan vare sig fastighetsägarna äro missnöjda med kompensationsen i fråga om bostadshyrorna eller ej.

Det i 9 § första stycket hyresregleringslagen stadgade förbudet mot att taga bostadslägenheter i anspråk för annat ändamål har visat sig alltmera svårt att upprätthålla. Det torde för närvarande vara skäligen ineffektivt. Även om hyresregleringen i fråga om affärslokaler skulle bibehållas tala övervägande skäl för dess slopande. Avvecklas nämnda hyresreglering är det ej tveivel underkastat att det bör bortfalla. Man måste emellertid då räkna med en ökad benägenhet från hyresvärdarnas sida att hyra ut tidigare bostadslägenheter till kontorsändamål. På grund av uppsägningsskyddet för bostadshyresgästerna kan detta dock ske endast i den mån bostäder bli lediga. En annan begränsning ligger i lägets roll för en kontorshyresgäst. Att åtminstone på de flesta större orter finnes en icke tillfredsställd efterfrågan på kontorslägenheter som med de nyss angivna begränsningarna komme att medföra ett bortfall av lägenheter från bostadsmarknaden torde vara otvivelaktigt. En sådan utveckling kan, ehuru dess kvantitativa betydelse icke bör överskattas, synas betänklilig i nuvarande läge på bostadsmarknaden. Det är å andra sidan tydligt att det varit för affärslivets utveckling menligt att under en lång följd av år efterfrågan på kontorslägenheter hållits tillbaka. Om man låter den naturliga utvecklingen, vars verkningar i allt fall knappast komma till synes inom de utpräglade bostadsområdena, göra sig gällande nu och alltså successivt i samma mån som bostadslägenheter bli lediga,

vinner man, att ett större bortfall på en gång av bostadslägenheter ej behöver inträffa såsom fallet blir, om man väntar med avvecklingen till dess hyresregleringen totalt upphäves.

Därest förbudet i 9 § första stycket mot att utan hyresnämndens tillstånd upplåta eller taga i bruk bostadslägenhet för annat ändamål upphäves, torde även motsvarande förbud i fråga om hotell- och pensionatslägenheter böra slopas.

Vid ett övervägande av de anförda synpunkterna har kommittén funnit, att de starkaste skälen tala för att regleringen — såväl hyreskontrollen som uppsägningsskyddet — bör generellt upphävas beträffande alla lägenheter, vilka äro uthyrda för annat ändamål än bostad. S. k. blandade lägenheter — d. v. s. lägenheter upplåtna delvis till bostad och delvis för drivande av rörelse — böra däremot bibehållas reglerade.

I enlighet med vad ovan sagts föreslår kommittén även att 9 § första stycket hyresregleringslagen upphäves.

Regleringens upphävande beträffande uthyrningslokaler bör med hänsyn till de i det föregående anförda sociala synpunkterna icke ske med alltför kort varsel. Kommittén anser det även rimligt, att lokalinnehavarna tillförsäkras ett tämligen långt rådtrum för att taga ställning till uppkommande problem och söka lösa sina svårigheter. Kommittén föreslår därför, att avvecklingen i förevarande del kombineras med en bestämmelse, som medför, att lokalinnehavarna få minst ett år på sig för att vidtaga sina dispositioner. För detta ändamål torde böra stadgas, att uppsägning av lokal icke skall mot hyresgästens vilja medföra, att hyresförhållandet upphör tidigare än å den laga fardag, som infaller näst efter ett år från uppsägningen. Självfallet skall bestämmel-

sen icke avse uppsägning på grund av hyresrättens förverkande. Stadgandet, som lämpligen synes kunna inflyta bland övergångsbestämmelserna, skall givetvis ej gälla längre än hyresregleringen i övrigt är tillämplig i orten.

Stora lägenheter. I en motion till 1953 års riksdag (II: 543) anfördes bl. a., att möjligheterna att slopa regleringen i fråga om lägenheter över viss storlek böra prövas. Någon motivering till uppslaget lämnas icke och det anges ej om såväl bostadslägenheter som lokaler avses. Förslaget har icke framförts vid senare riksdagar.

Här ifrågavarande förslag torde möjligen grundas på tanken att hyresgäster, som inneha stora lägenheter, äro ekonomiskt välsituerade och därför icke ha samma behov som andra hyresgäster av det skydd mot oskäligen hyresstegringar, som hyreskontrollen avser att bereda. Även om gränsen skulle sättas såpass högt som vid lägenheter om fem rum och kök, torde för flertalet lägenhetsinnehavare en hyresstegring komma att bli synnerligen kännbar. Än mindre synes det vara rimligt att utesluta dem från uppsägningsskydd. Ett slopande av kontrollen över hyran medför, att det blir omöjligt att anordna ett effektivt sådant skydd. Det må vidare erinras om att det skulle te sig ganska vanskligt att göra regleringens tillämplighet för viss lägenhet beroende av lägenhetens storlek, vare sig denna mättes med hänsyn till ytan, lägenhetens rumsantal eller enligt någon annan norm. Det är uppenbart, att varje gränsdragnings måste bli godtycklig och att svårbedömda gränsfall alltid skulle uppkomma och föranleda tvistigheter.

Kommittén måste med hänsyn till de anförda omständigheterna avstyrka berörda avvecklingsalternativ.

Vissa möblerade lägenheter. Det skulle slutligen kunna ifrågasättas att från reglering undantaga vissa möblerade lägenheter. Med hänsyn till den risk för ett kringgående av regleringen, som en avveckling berörande alla möblerade lägenheter skulle medföra, torde man endast kunna tänka sig att slopa regleringen för de typiska "möblerade rummen". Gränsdragningen kan visserligen tänkas medföra svårigheter vid tillämpningen, men dessa torde dock ej bli av större betydelse.

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. Kommittén har i sitt betänkande I (sid. 102—103) närmare behandlat detta spörsmål och framhållit, att det om bostadstilldelningen regleras är särskilt angeläget med hänsyn till de ensamstående, att viljan att upplåta möblerade rum främjas. En förbättring av uthyrningsviljan i förevarande hänseende synes vara önskvärd under alla förhållanden. Om utbudet av möblerade rum ökades, skulle enpersons-hushållens 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. Vad angår uppsägningsskyddet är det som i nyssnämnda betänkande berörts anledning att här icke upprätthålla ett lika starkt skydd som i fråga om omöblerade lägenheter.

Enligt kommitténs mening tala övervägande skäl för att man bör i den omfattning det är möjligt avveckla regleringen på ifrågavarande område. Med hänsyn till de möjligheter att kringgå regleringen, som uppkomma därest densamma slopas för alla möblerade lägenheter, anser kommittén som ovan nämnts, att man måste inskränka sig till att undantaga möblerade enkelrum. Till dessa böra dock räknas även sådana upplåtelser som förutom ett rum omfattat t. ex. även toalettrum och del i kök.

Kommittén föreslår sålunda, att hyresregleringen avvecklas beträffande lägenheter, vilka uthyras i möblerat skick och omfatta mindre än två rum.

c) Lättnader i regleringen

(1) Lättnader i hyresregleringen

Hyreskontrollen. I det föregående har kommittén föreslagit en omedelbar avveckling av hyresregleringen i fråga om stora delar av hyreslägenhetsbeståndet (lägenheter i statsbelånade hus och i nytilkommande fria hus, affärs-, kontors- och lagerlokaler, möblerade enkelrum). I fråga om övriga delar av beståndet föreslås en regional avveckling. I vilken takt denna faktiskt kan genomföras kan icke för närvarande förutsägas. Sannolikt kunna ett större antal smärre orter eller delar av sådana omedelbart undantagas från hyresreg-

leringen. Tydligt är å andra sidan, att i våra största städer, där någon lättnad i bostadssituationen ännu knappast är skönjbar, hyresreglering enligt det av kommittén utformade programmet måste bibehållas under en följd av år.

I diskussionen om hyresregleringen har den tanken framförts att — oberoende av om tidpunkten för dess avveckling kan anses nära förestående — en principiell omgestaltung av det nuvarande systemet för hyresreglering borde ske i riktning mot dess lindring. En sådan omläggning av systemet torde därvid i allmänhet ha förutsatts gå ut på att avtalsfrihet rörande hyrorna i princip skulle råda men att hyresgästen skulle äga få hyrans storlek underställd hyresnämndens prövning.

Om en övergång från en hyresmarknad, reglerad enligt nu gällande system, till en helt fri marknad företages vid tidpunkt som kommittén i det föregående rekommenderat eller vid en annan tidpunkt som den successivt förvärvade erfarenheten kan utvisa vara lämpligare, kan en sådan övergång enligt kommitténs förmenande icke antagas bli förenad med sådana störningar att en uppmjukad hyresreglering utgör ett nödvändigt mellanled i en avvecklingsprocedur.

Däremot kan en oberoende av omkostnadsförändringarna företagen lyftning av hyresnivån i det äldre fastighetsbeståndet vara ett medel att undanröja eller minska den hyressplittring som från olika håll påtalats men om vars storlek enighet ej råder. De för kommittén meddelade direktiven ge dock icke stöd för att kommitténs uppdrag åsyftats omfatta en principiell omläggning av hyresregleringen för att angripa hyressplittringen, vilken var för handen även vid tidpunkten för kommitténs tillsättande.

Bortsett härifrån kunna ur flera syn-

punkter betänkligheter råda mot en omläggning av systemet för hyresreglering. Det kan allvarligt befaras, att en sådan omläggning komme att medföra en belastning på hyresnämndsorganisationen som ej kunde bemästras. Även förutsatt att hyresnämnderna mer eller mindre bundes genom centrala anvisningar kunde antalet av de fall, i vilka begärdes hyresnedsättning, bli mycket stort, i varje fall under de första åren; åtskilligt skulle dock härvidlag bero på hyresgästorganisationernas inställning till omläggningen. Vidare utgör den lärotid, med vilken man måste räkna innan parterna på hyresmarknaden blivit förtrogna med det nya systemet, ett skäl mot att införa detsamma för endast en kort övergångstid. I anslutning härtill förtjänar den synpunkten framhållas, att det ej synes orealistiskt att antaga att om en omläggning sker av hyresregleringen tidpunkten för övergång till en helt fri hyresmarknad blir förskjuten framåt i tiden.

Det ligger å andra sidan med hänsyn till ämnesområdet för förevarande betänkande nära till hands att icke lämna det nu ifrågavarande spørsmålet helt ur sikte. Det har som bekant i diskussionen intagit en framträdande plats. Om de förslag kommittén i det föregående framlagt skulle möta invändningar kan det för bedömningen vara av värde att åtminstone en antydning lämnas om något annat alternativ än vidhållandet av status quo.

Kommittén har därför ansett sig böra presentera ett utkast till en omläggning av den nuvarande hyresregleringen. Det har icke detaljutformats. Om de förändringar av hyrorna för lägenheter i äldre fastigheter, som omläggningen kan väntas medföra, anses hyrespolitiskt önskvärda, bör det uppdragas åt de på området sakkunniga myndigheterna, hyresrådet och bostadsstyrelsen, att all-

sidigt utreda de med en dylik omläggning sammanhängande spørsmålen. Med hänsyn till vad förut sagts om omfattningen av kommitténs uppdrag torde det ej ankomma på kommittén att — utöver vad som skett genom utkastets framläggande — taga ställning till den allmänna hyrespolitiska målsättningen. Det må emellertid framhållas, att den omläggning av hyresregleringen som innefattas i utkastet icke är av kommittén avsedd att fortvara längre än till den tidpunkt då enligt förut angivna riktlinjer övergång kan ske till en helt fri hyresmarknad.

Innan kommittén övergår till att redogöra för nyssnämnda utkast, må omnämnas, att kommittén av olika anledningar funnit det icke framkomligt att, såsom diskussionsvis ifrågasatts, helt enkelt ersätta den nuvarande regleringen enligt 3—5 §§ hyresregleringslagen med en reglering enligt 6 § samma lag. En av anledningarna härtill är att i det läge som då skulle bli rådande ordalagen i 6 § bli till sin konkreta innebörd alltför obestämda för att kunna tjäna som riktpunkt för i vilka fall och till vilken nivå hyresnämnden borde nedsätta hyran.

Några synpunkter på hyreskontrollen beträffande bostadslägenheter

1. Allmänna synpunkter

Vid en prövning av frågan om avveckling av eller lättnader i regleringen av hyror för bostäder böra särskilt beaktas de olika bostadspolitiska åtgärderna, vilka bl. a. innefatta en av de lånebeviljande organen (bostadsstyrelsen och länsbostadsnämnderna) utövad hyreskontroll. Eftersom det icke ankommer på hyresregleringskommittén att överväga frågan om ändringar i dessa åtgärder, kan kommitténs behandling av hyreskontrollen i fråga om bostäder icke bli förutsättningslös utan blir densamma bunden av antagandet att nämnda åtgärder komma att bestå.

Beträffande de bostadspolitiska åtgärderna vill kommittén erinra om följande.

I syfte att möjliggöra för hushåll med relativt små inkomster att efterfråga en väl utrustad, något så när rymlig bostad ha inom bostadspolitikens ram olika åtgärder vidtagits för att nedbringa hyrorna i nya bostadshus. Sålunda utgå sedan början av 1940-talet till nybyggda hus dels subventioner i form av tills vidare räntefria stående lån (tilläggs lån), dels räntebärande statslån på förmånliga villkor. Tillika lämnas en garanti beträffande räntan å primär- och sekundärlån, av innebörd att staten, om marknadsräntan överstiger viss nivå (i flertalet fall 3,5 eller 3 %), svarar för mellanskillnaden. Såsom villkor för här ifrågakarande lån och bidrag gäller att låntagaren icke får uttaga högre hyror än det lånebeviljande organet medger.

Huvuddelen av de sedan början av 1940-talet tillkomna bostadshusen är finansierad med statliga lån. För de fram till år 1946 byggda husen gäller det lånebeviljande organets hyreskontroll i tio år, medan för de därefter tillkomna husen kontrolltiden i flertalet fall är 40 år och i ett mindre antal fall 30 år. De under de senaste tio åren tillkomna bostadshus, för vilka beviljats statslån, äro alltså allttjämt underkastade här ifrågakarande särskilda hyreskontroll.

I annat sammanhang förordar kommittén att den allmänna hyreskontrollen skall slopas beträffande statsbelånade hus, för vilka gäller nyssnämnda särskilda hyreskontroll. Ett godtagande av detta förslag skulle innebära bl. a. att flertalet av de efter år 1945 tillkomna bostadshusen skulle vara underkastade enbart de lånebeviljande organens hyreskontroll, medan för så gott som alla tidigare tillkomna bostadshus bestämmelserna om hyra i hyresregleringslagen alltför skulle gälla.

Den hittillsvarande kontrollen av hyrorna i nybyggda hus — det gäller både statsbelånade och övriga hus — är synnerligen omständlig och detaljerad. Redan kommitténs nyssnämnda förslag innebär en icke obetydlig förenkling av kontrollen. Utmärkande för den nuvarande kontrollen är jämväl att tillämpningen av bestämmelserna om grundhyra och generell hyreshöjning har lett till variationer i hyressättningen — framför allt mellan hus, som tillkommit vid skilda tidpunkter — vilka framstå som irrationella.

2. Hyresutvecklingen efter 1941 beträffande nybyggda hus

Efter hyresregleringslagens tillkomst 1942 ha hyrorna i nybyggda hus stigit. För

hus tillkomna under åren 1942—49 har viss generell hyreshöjning medgivits. En annan form av hyresförändringar, som haft betydelse, är den som betingas av de sedan 1942 upprepade gånger inträffade ökningarna i byggnadskostnaderna, vilka dock i fråga om statsbelånade hus i avsevärd mån neutraliserats genom ändringar i lånevillkor och subventioner. Utan att närmare ingå på de skillnader i hyressättningen, som föreligger beträffande de under sagda tidsperiod tillkomna bostadshusen, anser sig kommittén kunna konstatera att hyrorna i de under de senaste åren tillkomna husen överstiga hyrorna i de under 1940-talet tillkomna husen.

Det torde ej möta större svårigheter att konstatera hur stor den genomsnittliga hyran per kvadratmeter, inberäknat bränsle till förkrigspris, är i de statsbelånade hus, som tillkommit på allra sista tiden. Om ej statliga lån och bidrag hade beviljats, skulle hyrorna varit betydligt högre. Kommittén har i det föregående funnit sig icke böra ingå på en prövning av de skilda bostadspolitiska åtgärderna utan antagit att sådana i någon form komma att bestå. I anledning härav anser sig kommittén böra förutsätta att nyssnämnda genomsnittshyra för bostadslägenheter i nybyggda hus kommer att gälla även framdeles.

3. Förslag till normer för hyressättningen i nybyggda hus

Om det alltså antages att i varje fall under överskådlig tid lägre hyror för nytillkommande bostäder icke kunna påräknas än de hyror, som för närvarande åsätts nybyggda bostadslägenheter, torde en utgångspunkt för bedömning av hyresfrågan kunna erhållas, nämligen just i hyrorna för de bostäder, som nyligen färdigställts.

På grundval av det material rörande hyror i nya hus, som finnes samlat hos bostadsstyrelsen, torde det vara jämförelsevis enkelt att erhålla närmare uppgifter om hyrorna för lägenheter i nybyggda fastigheter i olika delar av landet. Med ledning av ifrågakarande material torde det vidare vara möjligt att uppställa vissa enkla regler för variationer i hyran, betingade av skillnader i lägenhetsyta och utrustningsdetaljer.

Om man tänker sig att ersätta den nuvarande hyreskontrollen med en kontroll av innebörd att en hyra motsvarande ovan nämnda genomsnittshyra skall utgöra det maximum, över vilket man icke skall till-

låta hyran för bostäder, tillkomna efter år 1941, att stiga, uppkommer frågan, huruvida det på grundval i första hand av bostadsstyrelsens material är möjligt att karaktärisera denna genomsnittshyra på ett sådant sätt, att de lånebeviljande organen och hyresnämnderna därigenom erhålla en utgångspunkt för bedömning av vad som skall anses utgöra skälig hyra för nya bostäder. En särskild svårighet ligger uppenbarligen däri, att lägenheternas standard växlar. Angivandet av en genomsnittshyra kan leda till att hyrorna för bostäder med relativt låg standard bli för höga, medan hyrorna för särskilt välutrustade bostäder bli i lägsta laget. Huvudparten av de efter 1941 tillkomna bostäderna har dock en god och tämligen enhetlig standard. Problemet är därför begränsat till en mindre grupp av bostäder med påtagligt enkel eller mycket hög standard. Särskilda överväganden kunna emellertid krävas jämväl i fråga om de med enbart privata medel finansierade bostadshusen.

Om det är möjligt att i föreskrifter till de lånebeviljande organen och hyresnämnderna närmare klarlägga innebörden av en bestämmelse om genomsnittshyra i enlighet med vad förut sagts, synes det vara lämpligt att hyreskontrollen för alla efter år 1941 tillkomna bostäder jämkas därhän, att fastighetsägaren får betinga sig skälig hyra, varmed förstås en hyra som kan godtagas enligt bestämmelserna om genomsnittshyra, och att de lånebeviljande organen och hyresnämnderna kunna nedsätta en avtalad hyra efter anmälan av hyresgäst endast för det fall att sistnämnda hyra är oskälig, d. v. s. är påtagligt högre än genomsnittshyran.

Olägenheterna med den här skisserade ordningen torde främst vara att söka däri, att de lånebeviljande organen och hyresnämnderna under en övergångstid kunna bli överhopade med hyresmål av angivet slag. Myndigheternas möjligheter att bemästra situationen bli i hög grad beroende av hur långt man lyckas klarlägga innebörden av bestämmelsen om genomsnittshyra. Om föreskrifterna härom bli enkla och klara, bör prövningen av ärenden angående huruvida en avtalad hyra är oskäligt hög eller icke kunna väsentligt underlättas. Det bör observeras att den tänkta omläggningen av hyreskontrollen skulle medföra en avlastning för hyresnämnderna i åtskilliga hänseenden.

Den skisserade omläggningen av hyres-

kontrollen beträffande nybyggda hus kan till formen sägas motsvara den hyreskontroll, som för närvarande tillämpas bland annat för möblerade rum (6 § hyresregleringslagen). Hyresnämnden äger i dylikt fall att i fråga om lägenhet som är uthyrd mot en hyra, vilken är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt.

I sak är det emellertid en viktig skillnad mellan den för nya bostäder tänkta hyreskontrollen och den nuvarande kontrollen jämlikt 6 § hyresregleringslagen. Enligt den senare fastställer hyresnämnden hyran efter fri värdering och det finnes ej någon allmän, automatiskt verkande spärr mot hyresstegringar. Den här skisserade kontrollen av nybyggda bostadshus innebär däremot, att hyresnämnden i förekommande fall skall pröva, huruvida den avtalade hyran påtagligt överstiger en viss närmare angiven genomsnittshyra. Frågan om vad som är att anse såsom skälig hyra blir i det senare fallet så gott som enbart en fråga huruvida beskaffenheten av den lägenhet, vars hyra har dragits under hyresnämndens prövning, påtagligt avviker från vad som är att anse såsom normalt. Är beskaffenheten mycket enkel eller underhållet starkt eftersatt eller är standarden synnerligen hög kan det bli fråga om en tämligen vanskelig bedömning av hur stor avvikelse från den fastställda genomsnittshyran som skall anses motiverad. I alla andra fall, d. v. s. där lägenhetens beskaffenhet och skick kunna anses ungefär normala, föreligger icke något behov av en dylik värdering av lägenheten och det blir då fråga enbart om att konstatera huruvida den avtalade hyran påtagligt överstiger genomsnittshyran eller ej.

En särskild fråga är vilka konsekvenser den nya formen av hyreskontroll skulle få beträffande härefter tillkommande bostadshus. Måhända vore det möjligt för de lånebeviljande organen att åsätta de nya bostadshusen en skälig hyressumma med ledning av de förut nämnda föreskrifterna om genomsnittshyra. Frågan om hänsynstagande till variationer i beskaffenhet och utrustning torde emellertid i nybyggnadsfallet vara viktigare att bedöma än då det gäller att pröva, huruvida hyran för en tidigare tillkommen bostad är skälig eller ej. Man torde fördensskull få överväga att såsom ett komplement till bestämmelsen om genomsnittshyra införa en

föreskrift om att de lånebeviljande organen till ledning för sin bedömning av hyrorna i nytillkommande hus jämväl skola upprätta en kalkyl över de årliga fastighetsomkostnaderna. Om en dylik kalkyl visar att en hyressumma överstigande genomsnittshyran är motiverad, bör kalkylen följas. Understiger däremot kalkylens resultat genomsnittshyran, bör den senare bli vägledande, såvida det icke är fråga om ett hus med exceptionellt låg standard.

Det bör slutligen än en gång understrykas, att den här skisserade formen av hyreskontroll först och främst förutsätter en mera ingående prövning av frågan om vilka föreskrifter som kunna lämnas beträffande genomsnittshyran. En utredning av denna fråga torde lämpligen böra verkställas av bostadsstyrelsen i samråd med statens hyresråd.

4. Allmänna synpunkter på hyreskontrollen beträffande bostadshus färdigställda före den 1 januari 1942 ("äldre hus")

Frågan om modifikationer i hyreskontrollen beträffande bostadshus, som ha tillkommit före den 1 januari 1942, bör allmänt sett kunna lösas på ungefär samma sätt som frågan om ändrade grunder för kontroll av hyran i senare tillkomna hus. I praktiken föreligger dock en viktig skillnad. De nya husen bilda en ur standard-synpunkt tämligen enhetlig grupp, medan äldre hus äro av mycket skiftande slag; där återfinnas både saneringsmogna hus av synnerligen låg klass och fullt moderna hus.

Att för gruppen äldre hus finna en genomsnittshyra, som skulle ge anvisning om huruvida en avtalad hyra är oskäligt hög eller ej är därför icke möjligt. Ej heller synes det vara en praktiskt framkomlig väg att dela in de äldre husen i undergrupper efter standard och utrustning och för varje undergrupp fastställa en bestämd genomsnittshyra. Om en schematisk indelning gjordes, skulle en något så när rättvis hyressättning ej kunna ernås. Om man å andra sidan verkställde en mycket långt gående indelning av det äldre bostadsbeståndet, skulle säkerligen hyresbestämelseerna bli synnerligen invecklade.

5. Hyran för äldre men modernt utrustade bostäder

Ett naturligt sätt att angripa frågan om hyressättningen i äldre hus synes vara att utgå från den genomsnittshyra, som fast-

ställes beträffande nya bostadshus. Om det antages att denna genomsnittshyra är bestämd till sin storlek kan den frågan ställas, hur den förhåller sig till hyran den 1 januari 1942 (grundhyran) för modernt utrustade bostäder tillkomna före nämnda dag. Differensen mellan å ena sidan genomsnittshyran för nya bostäder och å andra ifrågavarande grundhyra ökad med vad som hittills medgivits i generell hyreshöjning utgör ett mått på den hyressplittring, som föreligger och som det finnes anledning att undanröja.

Delade meningar råda om hur stor hyressplittringen är. Från olika håll har gjorts gällande att splittringen är avsevärd, medan bland annat 1951 års bostadsutredning har hävdad att hyressplittringen ej är särskilt stor.

Om man närmast tager sikte på hyresskillnaden mellan de allra nyaste bostadshusen och de under 1930-talet tillkomna bostadshusen med modern utrustning synes det finnas fog för antagandet att det föreligger en skillnad på i runt tal 5 kronor per kvadratmeter. Härvid har hänsyn tagits till att de under 1930-talet tillkomna bostäderna i allmänhet ha något lägre standard än de nyaste bostäderna. Skillnaden är naturligtvis icke densamma på alla orter. Ovisst är vidare vilken vikt som bör tillmätas dels lägeskillnader, dels den olikhet i fråga om lägenheternas skick som alltid måste föreligga mellan nya bostäder och bostäder som äro 15—25 år gamla.

Vilken norm för bestämmande av genomsnittshyran för äldre modernt utrustade bostäder som väljes blir i sista hand beroende av allmänna överväganden. Ser man frågan enbart ur hyresmarknadens synpunkt, kunna skäl åberopas för att välja en relativt hög genomsnittshyra för ifrågavarande bostäder, t. ex. den hyra, som framkommer genom att till hyran vid ingången av år 1942 göres ett tillägg av 5 eller 6 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta. Om man nämligen, vilket här har förutsatts, önskar åstadkomma en utjämning av hyresnivåerna för nyare och äldre bostäder, synes det angeläget att i ett sammanhang genomföra en rejäl anpassning av hyrorna i de äldre husen till den nivå för nya hus, som man får räkna med i framtiden. Att gå fram i etapper är bland annat förbundet med en betydligt större arbetsbelastning för hyresnämnderna, enär man får räkna med att varje gång en jämkning uppåt av genomsnittshyran företages ett relativt

stort antal hyresmål komma att anhängiggöras hos hyresnämnderna. Vidare torde man, om en relativt hög genomsnittshyra väljes, ha anledning räkna med att reparationsfrågan för äldre bostäder blir löst. De nya hyrorna komma nämligen i så fall att ge utrymme för erforderliga reparationer. Under sådana förhållanden böra hyresnämnderna vid prövning av frågan, huruvida en avtalad hyra är skälig kunna ta hänsyn till om lägenhetens underhåll är tillfredsställande eller påtagligt eftersatt. I senare fallet bör en något lägre hyra än som eljest vore motiverad fastställas.

6. Hyran för äldre omoderna bostäder

Vad härefter angår äldre omoderna bostäder är att märka, att en ökning av hyran med ett visst belopp per kvadratmeter lägenhetsyta i regel ger en procentuellt sett betydligt större hyreshöjning för omoderna bostäder än då fråga är om moderna bostäder, vilket sammanhänger med att hyran per kvadratmeter lägenhetsyta är låg för äldre omoderna lägenheter. Hur stor ökning av hyran för äldre omoderna bostäder, som kräves för att en anpassning till den förut angivna hyresnivån för moderna bostäder skall komma till stånd, kan näppeligen anges mera exakt. Efterfrågan på bostäder har under en följd av år kännetecknats av en betydande förskjutning från äldre omoderna bostäder till nya modernt utrustade lägenheter. Många av de äldre bostädernas beskaffenhet är synnerligen enkel och underhållsstandarden är lägre än i nyare hus. Övervägande skäl synas därför tala för att genomsnittshyran för äldre omoderna bostäder fastställas med ledning av ett mindre tillägg per kvadratmeter lägenhetsyta än som angivits för moderna lägenheter.

Om man för äldre moderna bostäder t. ex. väljer att bestämma genomsnittshyran med ledning av ett tillägg till 1942 års hyresnivå av 5 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta, torde man för övriga äldre bostäder ej ha anledning att välja ett större tillägg än 4 kronor per kvadratmeter. I fråga om äldre omoderna bostäder torde särskild vikt böra fästas vid att genom tydlig föreskrift till hyresnämnderna försäkra sig om att vid prövning av hyran för sådana lägenheter, vilkas underhåll är påtagligt eftersatt, samt för sådana lägenheter, som eljest utmärkas av betydande brister, en höjning av hyran upp till vad bestämmelsen om genomsnittshyra kunde medge icke skall godtagas.

7. Hyreshöjning vid ombyggnad eller standardförbättring

Enligt nuvarande bestämmelser fastställas i det enklaste fallet för en lägenhet som förbättras ny grundhyra till summan av den dittills gällande grundhyran (hyran den 1 januari 1942) och ett belopp, som motsvarar skälig förräntning och amortering av de kostnader förbättringen har dragit. Den här skisserade omläggningen av hyreskontrollen gör det icke nödvändigt att frångå nuvarande regler för prövning av hyran för lägenhet, som förbättras. Tänkbart vore dock att övergå till en mera schematisk beräkning genom att enbart föreskriva att vid bedömning av skälig hyra särskild hänsyn skall tagas till huruvida och i vad mån lägenhetens standard nyligen förbättrats. Eftersom hyresnämnderna aldrig kunna bli absolut bundna vid bestämmelserna angående genomsnittshyra, skulle de vid värdering av lägenhetens beskaffenhet kunna taga erforderlig hänsyn till utförda förbättringsarbeten.

Angelägenheten av att äldre lägenheter förbättras talar dock för att man bibehåller den nuvarande ordningen för prövning av den hyreshöjning, som bör godtagas i anledning av standardförbättring. Vid prövning av hyran för lägenhet som förbättrats bör alltså till den hyra, som är skälig för lägenheten i det skick den befann sig innan standardförbättringen utfördes, göras ett tillägg, motsvarande skälig förräntning och amortering av nedlagda kostnader. Fastighetsägaren får då en garanti för att de kostnader, som läggas ned på förbättring av lägenheten, föranleda en skälig höjning av hyran. I syfte att förenkla prövningen av dylika hyresfrågor synes det dock önskvärt att det undersökes i vad mån schematiska regler för beräkning av skälig hyreshöjning vid standardförbättring kunna fastställas (jfr kommitténs betänkan- de III).

8. Sammanfattning

Den i det föregående skisserade omläggningen av hyreskontrollen i fråga om bostadslägenheter innefattar följande:

1) Bostadshus tillkomna efter den 1 januari 1942.

Bestämmelserna om grundhyra och generell hyreshöjning (3 och 5 §§ hyresregleringslagen) slopas och ersätts med en bestämmelse om att avtalad hyra kan nedsättas av hyresnämnden till skäligt belopp. Till ledning för hyresnämndernas prövning

fastställes en genomsnittshyra, beräknad med ledning av rådande byggnads- och driftkostnader.

2) Bostadshus tillkomna före den 1 januari 1942.

Även i fråga om dessa bostäder slopas bestämmelserna om grundhyra och generell hyreshöjning och ersätts med en bestämmelse om att avtalad hyra kan nedsättas av hyresnämnden till skäligt belopp. Till ledning för hyresnämndernas prövning fastställes en genomsnittshyra, beräknad med utgångspunkt från hyresläget 1942 och med ett tillägg i stort sett motsvarande skillnaden per kvadratmeter lägenhetsyta mellan genomsnittshyran för nybyggda bostäder och hyran år 1942 för moderna lägenheter.

3) Hyreshöjning vid ombyggnad eller standardförbättring.

Vid prövning av avtalad hyra för det fall lägenheten förbättrats skall hyresnämnden, utöver vad som följer av reglerna om genomsnittshyra enligt 1) och 2) ovan, godtaga en med hänsyn till nedlagda kostnader skälig ökning av hyran.

Uppsägningsskyddet. En uppmjukning av uppsägningsskyddet kan enligt kommitténs mening i vart fall icke utöva någon avgörande effekt för avvecklingens underlättande. Kommittén har därför ej anledning att i förevarande sammanhang gå närmare in på de problem, som röra denna del av regleringen utan får härutinnan hänvisa till följande kapitel.

Övriga hyresregleringsbestämmelser. Kommittén har i det föregående tillstyrkt, att det i 9 § första stycket stadgade förbudet att utan hyresnämndens tillstånd uthyra eller taga i bruk bostadslägenheter för annat ändamål upphäves. Även den i samma lagrum upptagna bestämmelsen till förhindrande av att lägenheter avsedda för hotell- eller pensionatrörelse uthyras eller tagas i bruk för annat ändamål torde kunna slopas. Därest kommitténs förslag om upphävande av hyreskontrollen för uthyrningslokaler, till vilka dessa lägenheter höra, blir genomfört, synes det

icke längre finnas något behov av ifrågavarande förbud.

Slopande av bestämmelsen i andra stycket av 9 § om rätt för hyresnämnd att förbjuda bostadslägenhets uthyrande i möblerat skick skulle med hänsyn till att denna bestämmelse torde tillämpas ytterst sällan vara utan praktisk betydelse såsom åtgärd för lindring av regleringen. Å andra sidan kan det så länge bostadsbrist råder och reglering av hyrorna för omöblerade lägenheter består i någon form alltid tänkas fall, där bestämmelsen kan fylla ett behov. Kommittén anser sig därför icke böra föreslå upphävande av densamma.

Återstående bestämmelser i lagen äro ej av den natur, att de behöva beröras i detta sammanhang.

(2) *Lättnader i bostadsrättskontrollen*

Kommittén har i det föregående funnit, att den nuvarande kontrollen i samband med bostadsrättsföreningarnas tillkomst icke kan undvaras. Frågan blir alltså, om det är möjligt att lätta på den kontroll beträffande bostadsrättsöverlåtelseerna, som nu är gällande. I likhet med spörsmålet om lättnader i uppsägningsskyddet bör denna fråga lämpligen behandlas i samband med översynen av de lagrum som reglera densamma. Kommittén får alltså hänvisa till följande kapitel.

d) *Avvecklingsprogram. Avvecklingens administrering*

Avvecklingsprogrammet. Kommittén har tidigare uttalat, att total avveckling av hyresregleringen bör genomföras i en ort så snart förhållandena på bostadsmarknaden äro sådana, att det bedömes lämpligt. Den av kommittén föreslagna kategorimässiga avvecklingen är principiellt avsedd att omedelbart tillämpas. Det kan emellertid ifrågasättas, om det kan anses påkallat att genomfö-

ra denna avveckling beträffande orter, på vilka regleringen snart kan beräknas bli helt upphävd. Här berörda avveckling är emellertid av den art, att den skall genomföras enbart medelst ändringar i hyresregleringslagen. Total avveckling däremot måste, såsom nedan kommer att närmare diskuteras, föregås av en särskild prövning och ett speciellt, av myndighet utfärdat beslut avseende den ort, varom fråga är. Man kan naturligtvis tänka sig att i fråga om den kategorimässiga avvecklingen göra speciellt undantag för sådana orter som kunna beräknas bli helt fria inom den närmaste tiden. Emellertid synes det mindre lämpligt att på detta sätt komplicera avvecklingsbestämmelserna och då därtill kommer, att vissa undersökningar torde bli erforderliga innan man kan avgöra var regleringen omedelbart kan helt avvecklas, föreligger risk att ikraftträdandet av den kategorimässiga avvecklingen kan rätt avsevärt fördröjas. Denna torde för övrigt knappast kunna vålla några alltför stora svårigheter på de avvecklingsmogna orterna, där ju läget på bostadsmarknaden måste vara tämligen normalt. Kommittén anser därför, att den kategorimässiga avvecklingen bör genomföras generellt på alla hyresreglerade orter, vare sig längre eller kortare tid beräknas förflyta innan fullständig avveckling kan äga rum.

Ordningen för avvecklingens genomförande skulle enligt det sagda bli följande:

1) Regleringen avvecklas på samtliga hyresreglerade orter genom omedelbart verkande beslut i den omfattning som i det föregående angivits beträffande a) lägenheter i statligt belånade hus, vilka erhållit lån jämligt Kungl. kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller motsvarande senare författningar, b) butiker, kontor och andra lokaler, c) möblerade

lägenheter omfattande mindre än två rum, d) lägenheter i nytillkommande fria hus.

Samtidigt ändras hyresregleringslagen så, att total avveckling möjliggöres regionalt, varjämte 9 § första stycket samma lag upphäves.

2) Regleringen avvecklas totalt så snart som möjligt på de orter, där så bedömes kunna ske.

3) I den mån förutsättningar för total avveckling inträda på ytterligare orter, genomföres sådan avveckling för dessa.

Avvecklingens administrering. Beslut om total avveckling för viss ort (nedan benämnd regional avveckling) måste vad angår de orter, där hyresregleringen ursprungligen varit gällande, stödjas på särskilda bestämmelser i lag. I fråga om de orter, för vilka regleringen gjorts tillämplig genom förordnande av Kungl. Maj:t, kan det möjligen anses, att Kungl. Maj:t är befogad att utan vidare återkalla förordnandet. Oavsett huru härmed må förhålla sig är det tydligt, att bestämmelserna om avvecklingsbesluts meddelande och vad därmed sammanhänger böra vara gemensamma för båda ortskategorierna. Enligt kommitténs mening bör i lag fastställas, dels vilken myndighet som skall besluta om regional avveckling, dels i vilken ordning ett beslut därom skall komma till stånd.

Beträffande den första frågan synas tre alternativ kunna övervägas: 1. Beslutet fattas av Kungl. Maj:t och riksdagen. 2. Vederbörande kommun tilläggas rätt att träffa avgörandet. 3. Beslutet fattas av Kungl. Maj:t ensam.

Som förut nämnts skall beslut om regional avveckling meddelas, då förhållandena på bostadsmarknaden i den ort varom fråga är utvecklat sig på visst sätt. Ett konstaterande härav måste grundas på en för ändamålet verkställd utredning om marknadsläget. Det torde

vara tydligt, att en ordning, som förutsätter samstämmiga beslut av Kungl. Maj:t och riksdagen för att regional avveckling skall komma till stånd, är mindre väl lämpad för avgöranden av detta slag.

Däremot synes det ur praktisk synpunkt väl tänkbart, att beslutet meddelas av vederbörande kommun eller av Kungl. Maj:t i administrativ ordning.

Vad angår den förstnämnda möjligheten kan till en början erinras om att kommunerna icke fått befogenhet att självständigt besluta om införande av hyresreglering och att de i konsekvens därmed icke heller synas böra tilläggas rätt att ensidigt avveckla regleringen. Till förmån för en motsatt ordning kan visserligen anföras önskvärdheten av att bestämmanderätten ligger hos den myndighet, som är mest insatt i de lokala förhållandena. Dock bör kommunen, även om Kungl. Maj:t har beslutanderätten, alltid höras i avvecklingsärendet och kommunen kan själv taga initiativ till frågans prövning. Då de lokala synpunkterna därigenom torde vinna tillräckligt beaktande, kan alternativet med Kungl. Maj:t som beslutande icke ur nu förevarande synpunkt anses underlägset det här behandlade. En given nackdel av att beslutanderätten ligger hos kommunen är att i så fall några för de olika orterna gemensamma riktlinjer icke komma att ligga till grund för avvecklingsbesluten. En central ledning av den regionala avvecklingen med utnyttjande av den successivt förvärvade erfarenheten måste anses i högre grad än om avgörandet ligger på det lokala planet innebära garanti för att den avvecklingstidpunkt som väljes infaller varken för sent eller för tidigt. Ett annat förhållande, som talar emot lösandet av frågan om beslutsförfarandet på här angivet sätt är

att det torde kunna inträffa, att erforderlig samordning mellan närbelägna kommuners beslut ej alltid uppnås.

Efter övervägande av de anförda synpunkterna har kommittén funnit sig icke heller kunna förorda här ifrågavarande alternativ.

Det återstår sålunda möjligheten att tillägga Kungl. Maj:t befogenheten att besluta om den regionala avvecklingen. Kommittén anser, att det icke är påkallat att införa möjlighet för Kungl. Maj:t att till annan myndighet delegera sin beslutanderätt. Det är emellertid erforderligt att något närmare diskutera den ordning, i vilken avvecklingsärendena böra handläggas.

Såsom förut nämnts förutsätter kommittén, att avveckling för en viss ort bör ske så snart förhållandena på ortens bostadsmarknad anses berättiga därtill enligt de riktlinjer, som tidigare angivits. Med hänsyn härtill finns behov av en fortgående övervakning av utvecklingen på hyresmarknaden i de hyresreglerade orterna. Denna övervakning måste givetvis ske på det sätt, att uppgifter i olika relevanta hänseenden med jämna mellanrum infordras och bearbetas. Önskvärt är naturligtvis också, att verkningarna av skedda avvecklingar noggrant studeras, så att erfarenheterna därav kunna komma till nytta i fortsättningen. Enligt kommitténs mening måste det bli förenat med svårigheter för Kungl. Maj:t att inom departementsorganisationens ram handlägga dessa uppgifter. Det torde vara nödvändigt att ett särskilt organ anlitas för detta ändamål. Givetvis är det tänkbart att härför använda någon på ifrågavarande område sakkunnig myndighet, i främsta rummet bostadsstyrelsen. Med hänsyn till att dess huvuduppgifter ligga på ett annat plan, synes avvecklingsfrågan emellertid bli effektivast bevakad om en särskild nämnd eller beredning inrättas

med uteslutande uppgift att bereda avvecklingsärendena. Denna nämnd skulle givetvis samarbeta med bostadsstyrelsen och hyresrådet samt vederbörande kommunala myndigheter.

I enlighet med det ovan nämnda skulle dess åligganden i huvudsak bli följande. Den skulle fortlöpande följa utvecklingen på den reglerade bostadsmarknaden och vara skyldig att till Kungl. Maj:t göra framställningar om regional avveckling när så vore påkallat. I den mån sådana framställningar gjordes av kommuner, organisationer eller enskilda skulle nämnden fungera som remissinstans. Vidare skulle nämnden följa verkningarna av genomförda avvecklingar samt bearbeta och tillgodogöra sig de därvid vunna erfarenheterna.

Nämnden torde kunna organiseras med ett antal av Kungl. Maj:t förordnade ledamöter, av vilka en är ordförande, samt ett kansli. Antalet ledamöter torde kunna begränsas till fem. Till kansliet bör knytas personal med statistisk kompetens. Den närmare organisationen och riktlinjerna för nämndens verksamhet böra fastställas av Kungl. Maj:t, som utfärdar särskild instruktion för nämnden.

e) Eventuellt återinförande av regleringen

Vid den tidpunkt då regleringen avvecklas totalt för viss ort skall såsom tidigare framhållits balans mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter vara i sikte. Under sådana förhållanden finnes ej anledning antaga, att avvecklingen kommer att föranleda några mera avsevärda hyreshöjningar eller några omfattande uppsägningsaktioner. Eftersom en sådan utveckling dock ej är utesluten, anser kommittén, att som en säkerhetsåtgärd bör finnas möjlighet att återinföra regleringen. Förekomsten av en sådan möjlighet torde för övrigt i viss mån kunna verka återhållande på

hyreshöjningarna och uppsägningarna under tiden närmast efter avvecklingen.

Ett återinförande torde lämpligen kunna ske i den ordning, som nu gäller för införande av hyresreglering i ort, där den icke tidigare varit tillämplig. Lika litet som det befunnits möjligt att närmare reglera Kungl. Maj:ts rätt att införa reglering på nya orter torde det kunna komma i fråga att i författningsväg ge bestämmelser om under vilka förutsättningar ett återinförande bör komma i fråga. Det bör emellertid framhållas, att ett återinförande bör övervägas endast om påtagliga och omfattande olägenheter framträtt i samband med regleringens avveckling.

III. Avvecklingens rättsverkningar beträffande de enskilda avtalsförhållandena

Hyresregleringen har på olika sätt ingripit i relationerna mellan hyresvärd och hyresgäst. Viktigast har varit den maximering av hyresvederlaget, som föreskrivits direkt i lag eller skett genom ett särskilt ingripande av hyresnämnd, samt de individuella ingrepp i fråga om enskilda hyresavtals fortbestånd, som ägt rum jämlikt 7 och 8 §§ hyresregleringslagen. I vissa fall har med stöd av regleringen skapats nya hyresförhållanden genom myndighets beslut. Även enligt bostadsrättskontrollagen har förekommit ingripanden av olika slag i enskilda avtalsförhållanden. Då det gäller att avveckla regleringen uppkomma givetvis en rad spørsmål om vilka verkningar regleringsbestämmelserna och med stöd av dessa gjorda ingripanden skola kunna utöva efter regleringens upphävande. I vissa fall torde tvekan kunna råda om vilken effekt dessa förhållanden kunna ha haft på det enskilda avtalet. Det blir därför erforderligt att granska olika tänkbara situationer,

som kunna föreligga vid avvecklingstidpunkten.

a) Avveckling av hyresregleringen

(1) Hyresbelopp och övriga hyresvillkor efter avvecklingen

Frågan om vilken hyra som skall utgå efter avvecklingens ikraftträdande gäller naturligtvis endast tiden från avvecklingsdagen fram till den tidpunkt då nytt avtal blir gällande. I och för sig kan det synas naturligt, att under nyssnämnda tidsperiod skall gälla den hyra och de hyresvillkor i övrigt, som äro avtalade mellan parterna. Där hyresregleringens maximeringsbestämmelser i fråga om hyran eller ett ingripande av hyresnämnden föranlett, att den legala hyran ej varit lika med den mellan parterna överenskomna kan det understundom vara tvivelaktigt vad som skall gälla mellan parterna. Det är nödvändigt att undersöka i vilka fall sådan tveksamhet beträffande avtalets innehåll kan tänkas uppkomma och i vad mån särskilda övergångsbestämmelser för dylika fall bli erforderliga.

I det fall, att *den avtalade hyran understiger grundhyran* kan det ej bli några svårigheter. Efter avvecklingen gäller den avtalade hyran såsom förut. Här bortses tills vidare från den generella hyreshöjningen, som skall behandlas särskilt nedan.

Om *den i kontrakt eller muntlig överenskommelse stipulerade hyran överstiger grundhyran eller jämlikt 6 § hyresregleringslagen fastställt hyresbelopp*, kan det i vissa fall vara ovisst vilken hyra som får uttagas efter regleringens upphörande. Den nämnda bristande överensstämmelsen mellan den i avtalet upptagna hyran och den enligt regleringen tillåtna kan ha uppkommit på olika sätt. Nedan lämnas en översikt över tänkbara möjligheter.

(a) Parterna ha vid avtalets ingåen-

de saknat kännedom om grundhyran eller trott, att denna varit lika med den avtalade hyran.

(b) Hyresvärden har medvetet avtalat om och uttagit högre hyra än vad som är tillåtet. Detta kan ha skett med eller utan hyresgästens vetskap.

(c) Avtal om högre hyra än den tillåtna har ingåtts men har icke tillämpats under regleringen. Situationen kan ha uppkommit antingen genom att värden direkt förbehållit sig, att den högre hyran skall utgå först efter regleringens upphörande, eller emedan hyresnämnden bestämt den tillåtna hyran till lägre belopp än den avtalade utan att detta föranlett ändring av upprättat avtal. I sistnämnda fall kan det berörda läget ha uppstått efter en nedsättning av grundhyra jämlikt 3 § hyresregleringslagen eller på så sätt, att parterna, innan grundhyra fastställts eller ansökan om grundhyreshöjning prövats, avtalat om visst hyresbelopp, varefter hyresnämnden bestämt grundhyran till lägre belopp än detta. Fallet torde ej sällan förekomma i nybyggda hus. En likartad situation uppkommer, då hyresnämnd jämlikt 6 § hyresregleringslagen nedsätter avtalad hyra.

Hyresnämnden kan även ha ingripit beträffande *andra avtalsbestämmelser än sådana som röra hyran*. Så kan ha skett i samband med att nämnden förlängt ett hyresförhållande på ändrade villkor, t. ex. föreskrivit, att ett hyresförhållande på bestämd tid i fortsättningen skall övergå till ett löpande med uppsägningstid och viss tids förlängning vid underlåten uppsägning, eller bestämt, att annan bränsleklausul än den från början avtalade skall gälla.

I 3 § hyresregleringslagen stadgas bl. a., att hyresvärden icke må träffa avtal om högre hyra än den tillåtna grundhyran. Härvid bortses tills vidare från den generella hyreshöjningen. För-

budet torde innebära, att avtal om högre hyra än grundhyran äro ogiltiga i den mån grundhyran överskrides. Det kan hänvisas till ett departementschefsytttrande i proposition till 1943 års riksdag rörande hyresregleringslagens förlängning. I anledning av ett förslag från hyresrådet om upphävande av förbudet att avtala om högre hyra än grundhyran yttrade departementschefen, att förbudet innefattade den grundläggande civilrättsliga regeln, att ifrågasvara avtal (om högre hyra än grundhyran) vore ogiltiga till den del de innebure, att grundhyran överskredes.¹

Även ett hyresnämndens beslut om nedsättning av avtalad hyra enligt 6 § hyresregleringslagen torde medföra avtalets partiella ogiltighet. Vid lagens tillkomst anmärkte departementschefen, att ett sådant beslut ingrepe i gällande avtal. Detsamma torde få anses gälla om hyresnämnds avgörande i mål om bränsleersättning. Även i det fall, att hyresnämnden i samband med hyresavtals förlängning eller eljest fastställt särskilda hyresvillkor, synes ha skett ett ingrepp, som satt parternas vilja ur spel.

Fråga är emellertid om dessa hyresregleringens verkningar kunna sträcka sig till tiden efter regleringens upphävande. I detta sammanhang bör uppmärksammas stadgandet i hyresregleringslagens promulgationsbestämmelser punkt 7, där det bl. a. heter, att föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, ej äger tillämpning längre än denna är gällande. En strikt tillämpning av detta stadgande skulle medföra, att då grundhyra sänkts eller avtalad hyra nedsatts enligt 6 § den förut gällande hyran borde få uttagas så snart lagen upphävts.

I det nu beskrivna läget är det tydligt, att man vid regleringens upphävande genom särskilda bestämmelser bör fastställa vad som skall gälla närmast efter

avvecklingens ikraftträdande i de tidigare tillkomna hyresförhållanden, beträffande vilka tvekan kan råda. För detta ändamål synes det icke nödvändigt att taga ståndpunkt till nyssnämnda spörsmål. Frågan om en reglering av hyresavtalets innehåll under övergångstiden, d. v. s. till dess nya överenskomelser bli gällande, bör nämligen enligt kommitténs mening lösas från rent praktiska utgångspunkter på det sätt, att så få anledningar till tveksamhet och tvister som möjligt uppkomma. Med hänsyn härtill böra även så få och enkla regler som möjligt tillskapas.

Kommittén har stannat för att förorda såsom huvudregel, att närmast efter avvecklingens ikraftträdande skall utgå samma hyra och gälla samma villkor i övrigt, som voro tillämpliga vid tiden för avvecklingen. Härigenom komma visserligen i de ovan under a) och b) nämnda fallen att utgå hyror, som icke tidigare varit lagliga och som, om förhållandet upptäckts under regleringen, måhända skulle ha ändrats till överensstämmelse med lagens föreskrifter. Det är dock tydligt, att en bestämmelse om att endast legala hyror skulle gälla under övergångstiden, blott i ytterligt få fall skulle bli tillämplig i praktiken. Ej heller kan det anses lämpligt att efter regleringens avveckling bibehålla en möjlighet att rubba förhållanden, som parterna betraktat som fasta. I fråga om de medvetna överträdelser av regleringen, som falla under b), torde det vara tillräckligt, att straff och återbetalningsskyldighet för olaglig hyra, som utgått under regleringen, alltså skall kunna utkrävas.

Å andra sidan skulle mot den angivna regeln kunna anföras, att den verkar obilligt mot de hyresvärdar, som avses under c) ovan. Emellertid kunna dessa värdar, såsom nedan skall beröras, ge-

¹ Kungl. Maj:ts proposition 91/43 sid. 12.

nom särskilda avtal tillförsäkra sig önskade hyresvillkor efter regleringens avveckling och i varje fall behöva de icke finna sig i bestämmelsens verkningar längre än till den tidpunkt, till vilken kontraktet kan sägas upp. Det kan här tilläggas, att en regel av motsatt innebörd, alltså att hyresvärdarna i här avsedda fall skulle vara berättigade att omedelbart efter regleringens upphörande taga ut den i kontraktet upptagna högre hyran, skulle verka orättvist mot de många hyresvärdar, som i här ifrågavarande situation ställt sig hyresnämndens beslut till efterrättelse även genom att korrigera sina kontrakt.

Som nyss anmärkts bör det vara tilllåtet att under regleringens giltighetstid träffa avtal om hyresvillkoren för tiden därefter utan att därvid behöva iakttaga regleringens begränsande föreskrifter. Med hänsyn härtill är det nödvändigt att göra undantag från ovannämnda huvudregel. För att undanröja alla möjligheter till tvekan, huruvida i de under c) nämnda fallen och de därmed jämställda sådana avtal föreligga, synes man böra uppställa som villkor att avtalet skall klart framgå, att det ingåtts speciellt med tanke på regleringens upphävande.

I det följande skall beröras frågan i vad mån hyresregleringsmål, vilka ej äro slutförda vid tiden för avvecklingens ikraftträdande, skola kunna avgöras senare. Kommittén finner därvid, att möjlighet till dylika avgöranden bör föreligga. I enlighet härmed synes ytterligare ett undantag från ovannämnda huvudregel böra stadgas. Om hyresnämnd eller hyresrådet efter avvecklingens ikraftträdande meddelat beslut, varigenom bestämts hyra eller hyresvillkor, som avvika från vad parterna avtalat, och beslutet skall gälla vid den tidpunkt då avvecklingen trätt i kraft, torde beslutets innehåll böra bli avgö-

rande för den närmast efter avvecklingens ikraftträdande följande hyresperioden. I ett sådant fall bör alltså ej det förhållandet, att en högre hyra eller andra hyresvillkor än beslutet upptager faktiskt gällde vid nämnda tidpunkt, vara bestämmande.

Hittills har icke berörts *den generella hyreshöjningen*. I fråga om denna kan det även vara tveksamt vad som skall anses gälla i hyresförhållandena efter avvecklingen. Tillståndet att avtala om generell hyreshöjning är som bekant tidsbegränsat. I allmänhet torde hyreskontrakten numera innehålla en klausul, som stadgar, att hyresgästen utöver grundhyran skall vara skyldig att utge den högre hyra, som myndigheterna medge. Det förekommer emellertid enstaka fall, i vilka hyresvärderna varje år skriver om kontraktet så att det däri angivna hyresbeloppet motsvarar summan av grundhyran och den generella hyreshöjningen.

En strikt tillämpning av den ovannämnda vanliga klausulen om skyldighet att erlagga generell hyreshöjning skulle medföra, att en avveckling vid en tidpunkt, då tillstånd att avtala om sådan hyreshöjning gällde, under vissa omständigheter kunde innebära en allmän generell hyressänkning för tiden närmast efter avvecklingen. Med hänsyn härtill torde man böra inbegripa generell hyreshöjning under ovannämnda huvudregel.

(2) Betydelsen av att hyresnämnd ingripit i fråga om hyresavtals fortbestånd

Det ligger i sakens natur, att ogiltigförklaring av en uppsägning måste göra denna till en nullitet så att läget blir detsamma som om ingen uppsägning skett. I enlighet härmed kunna givetvis verkningarna av en ogiltigförklaring sträcka sig över den tidpunkt, då regle-

ringens avveckling sker. Detta inträffar, om den förlängning av hyresförhållandet, som uppkommer genom ogiltigförklaringen, utgår först efter den dag då avvecklingen träder i kraft. Vid förlängning av hyresförhållande jämlikt 8 § hyresregleringslagen kan motsvarande situation uppstå endast om regleringen upphäves vid en tidpunkt, som ligger före den dag, till vilken lagstiftningen tidigare förlängts, och förut meddelats beslut om förlängning efter avvecklingsdagen. Det torde emellertid vara tydligt, att upphävandet av regleringen lämpligen bör ske å dag, som sammanfaller med utgången av lagens senaste förlängningsperiod.

Klart är att hyresnämnd icke kan ogiltigförklara uppsägning till avflyttning å dag, som infaller efter det regleringens giltighetstid utgått. Icke heller kan beslut jämlikt 8 § hyresregleringslagen om förlängning av hyresförhållande för längre tid än regleringen är gällande meddelas. Då beslut fattas om avveckling, bör detta med hänsyn härtill bekantgöras i så god tid, att dylika händelser undvikas. Om emellertid såsom nyss förutsatts regleringens upphörande sammanfaller med den tidpunkt, till vilken densamma senast förlängts, torde knappast några svårigheter av antydd art kunna uppstå. Hyresnämnderna torde i regel om de över huvud meddela beslut, vilka avse uppsägning till avflyttning efter förlängningsperiodens utgång eller innebära förlängning efter nämnda tidpunkt, i beslutet erinra om att detsamma är beroende av att regleringens giltighetstid förlänges.

I enlighet med vad här sagts synas knappast några bestämmelser rörande avvecklingens verkningar i fråga om hyresförhållanden, i vilka uppsägning ogiltigförklarats eller beslut om förlängning meddelats, bli nödvändiga. Att ett tidsbestämt hyresförhållande, som av

hyresnämnd under regleringstiden ändrats till ett löpande, även efter avvecklingen har denna karaktär, torde utan vidare vara klart. Detta följer även av den under (1) ovan angivna regeln, att de vid avvecklingstidpunkten gällande hyresvillkoren även därefter skola vara tillämpliga.

(3) Verkan av beslut enligt 8 a § hyresregleringslagen

Genom bifall till ansökan om övertagande av lägenhet enligt 8 a § hyresregleringslagen konstitueras ett hyresförhållande mellan sökanden och fastighetsägaren. På samma sätt som i fråga om beslut om nedsättning av hyra kan det vara tveksamt om här ifrågasvarande beslut kan sträcka sina verkningar längre än till dagen för regleringens upphörande. Det synes emellertid kommittén uppenbart, att de genom dessa beslut konstituerade hyresförhållandena böra fortbestå efter nämnda dag intill dess de genom uppsägning eller särskild överenskommelse bringas till upphörande. Detta torde böra direkt stadgas i de bestämmelser, som utfärdas i anslutning till regleringens avveckling.

Däremot synes övertaganderätt icke kunna konstitueras med giltighet först från dag efter regleringens avveckling.

(4) Avveckling av övriga bestämmelser i hyresregleringslagen

Vad angår övriga stadganden i hyresregleringslagen torde knappast några övergångsbestämmelser bli erforderliga. Det torde emellertid böra uttryckligen anges, att straff för förseelse, som begåtts under lagens giltighetstid, och för senare begånget brott mot den i 25 § stadgade tystnadsplikten allttjämt skall kunna utkrävas samt att skyldighet att återbetala under regleringen uppburen olaglig hyra skall föreligga även efter avvecklingen.

(5) Förfarandet i hyresregleringsmål, som ej äro slutförda vid regleringens avveckling

Det torde icke kunna undgås, att ett antal hyresregleringsmål kunna vara anhängiga vid avvecklingstidpunkten och att behov kan föreligga att avgörande träffas i dessa mål. I och för sig torde visserligen hyresregleringsmyndighet även utan stöd av särskilda bestämmelser kunna efter utgången av hyresregleringslagens giltighetstid meddela beslut som avser tidsperiod, varunder lagen varit gällande. Detta synes dock böra uttryckligen fastslås i övergångsbestämmelserna.

Såvitt angår mål om höjning av grundhyra erfordras tydligen slutförande av målet, där fråga är om en jämlikt parternas avtal uttagbar höjning för förfluten tid. Man kan också tänka sig behov av ett slutligt avgörande i det fall, att parterna avtalat, att hyran skall vara beroende av hyresnämndens bestämmande. I fråga om mål rörande sänkning av grundhyra, nedsättning av hyra jämlikt 6 § eller ogiltigförklaring av uppsägning föreligger ett klart behov av att anhängigt mål avseende tid före avvecklingen slutligen avgöras.

Tänkbart är, att mål rörande nedsättning av grundhyra under tiden närmast före avvecklingens ikraftträdande komma att anhängiggöras av hyresgäster, som genom att få grundhyran sänkt för tid under regleringens giltighet vilja begagna sig av ovan berörda övergångsbestämmelse för att få lägre hyra under närmast följande hyresperiod. Dock torde nödvändigheten för dem att räkna med uppsägning såsom motåtgärd mot krav på sådan grundhyressänkning bidraga till en viss återhållsamhet från hyresgästernas sida. Den omständigheten, att retroaktiva beslut om nedsättning av grundhyra enligt 20 § hyresreg-

leringslagen endast skola meddelas om särskild anledning därtill föreligger, torde även föranleda en inskränkning av antalet sådana mål. På det hela taget finnes ej anledning tro att alltför stor balans i fråga om oavgjorda mål skall behöva finnas hos hyresnämnderna vid övergången. Vad angår hyresrådet kan det möjligen bli erforderligt med särskilda åtgärder.

Kommittén finner alltså, att det bör uttryckligen fastslås, att vid övergången anhängiga hyresregleringsmål skola kunna slutföras. I de fall, där sådant slutförande uppenbarligen ej är påkallat, bör målet kunna avskrivas.

(6) Tidpunkten för avvecklingens ikraftträdande m. m.

Av vad ovan anförts framgår, att en avveckling vid annan tidpunkt än den, som sammanfaller med utgången av hyresregleringens förlängning, i vissa fall skulle kunna vålla svårigheter beträffande hyresförhållanden, i vilka ogiltigförklaring av uppsägning förekommit eller som förlängts jämlikt 8 § hyresregleringslagen. Det är sålunda önskvärt, att avvecklingen sker vid nyss nämnda tidpunkt. Detta synes lämpligt även ur den synpunkten, att tidpunkten — den 1 oktober — sammanfaller med den vanligaste fardagen i hyresförhållandena.

Beslutet om regleringens avveckling bör meddelas minst ett halvt år före berörda tidpunkt.

b) Avveckling av bostadsrättskontrollen

Några övergångsbestämmelser utöver dem som meddelats i anslutning till promulgationen av bostadsrättskontrollagen torde knappast erfordras. Det synes dock ej lämpligt att bibehålla föreskriften om att domstol i det fall som avses i 10 § nämnda lag skall fastställa hyresvillkoren för tiden efter det lagens gil-

tighet upphört. Det skulle då kunna inträffa, att hyresvillkor, som av hyresnämnden fastställts för tiden fram till avvecklingsdagen, finge underkastas domstols prövning. Med hänsyn till att hyresnämnderna i vissa fall skola kunna handlägga mål även efter regleringens upphävande torde man kunna tillerkänna dem befogenhet att med bindande verkan fastställa hyresvillkoren för hela den hyrestid, som kan komma i fråga i här förutsatta fall.

Av 1 § bostadsrättskontrollagen framgår, att lagen automatiskt upphört att gälla samtidigt med att hyresregleringslagens giltighet upphört.

c) Avveckling av övriga regleringsbestämmelser

Lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. I den mån rätten till tvångsövertagande av hyresrätt enligt 8 a § hyresregleringslagen skall upphöra saknas i och för sig anledning att bibehålla här ifrågakarande bestämmelse. Den torde utan vidare kunna upphävas vid samma tidpunkt som hyresregleringslagen.

1948 års lag är gällande i hela landet. Med hänsyn härtill vill kommittén icke föreslå, att den upphäves ortsvis i samband med den regionala avvecklingen. Det torde få bli föremål för senare övervägande i vad mån det genom lagen införda förfarandet skall bibehållas efter hyresregleringens fullständiga avveckling.

Enligt övergångsbestämmelserna till 1948 års lag skall vad i lagen stadgas äga tillämpning även å bodelning eller skifte, som sker efter det lagen upphört att gälla, under förutsättning att bodelningen eller skiftet påkallats under lagens giltighetstid. Det är dock tydligt, att framställning om övertaganderätt enligt 8 a § hyresregleringslagen, var-

om förmåles i lagens tredje stycke, måste ha inkommit till hyresnämnd innan hyresregleringens giltighet upphört.

Hyresnämndskungörelsen och hyresrådets instruktion. Bestämmelserna i dessa författningar synas böra tills vidare gälla med hänsyn till de mål, som erfordra handläggning efter avvecklingsdagen.

De administrativa bestämmelser som erfordras i samband med avvecklingen av hyresrådets verksamhet böra meddelas av Kungl. Maj:t.

Vad angår hyresnämnderna torde det få ankomma på vederbörande kommun att då behov av hyresnämnd icke längre föreligger vidtaga erforderliga åtgärder för verksamhetens avveckling. Därvid bör beaktas, att där hyresnämnden tillika är sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, det kan vara anledning att träffa avgörande i frågan om medlingsnämndens fortsatta tillvaro.

K. K. den 19 juni 1942 om stämpelfrihet för expeditioner från hyresnämnderna och statens hyresråd kan upphävas sedan lämplig tid efter avvecklingen förflutit.

K. K. den 3 december 1943 om skyldighet att anmäla hyresledighet m. m. och *K. K. den 14 april 1944 om skyldighet att lämna uppgift angående uthyrning av möblerad bostad* kunna omedelbart upphävas.

I enlighet med de riktlinjer, som angivits i det föregående, har kommittén utarbetat förslag till avvecklingsbestämmelser vid total avveckling av regleringen. Dessa bestämmelser kunna i erforderliga delar komma till användning även vid den kategorimässiga avveckling, som kommittén föreslagit.

ANDRA KAPITLET

Översyn av vissa delar av hyresregleringslagstiftningen

I kommitténs uppdrag ingår bl. a. att utreda, vilka ändringar eller tillägg som med hänsyn till erfarenheterna från hyresregleringens tillämpning kunna vara påkallade beträffande hyresregleringslagen och anslutande författningar. Kommittén har i sina tidigare avgivna betänkanden till behandling upptagit vissa till denna del av uppdraget hörande frågor. Sålunda har i betänkande I diskuterats frågan om olagliga ersättningar på hyresmarknaden och i betänkande II har behandlats det tekniska förfarandet vid fastställande av grundhyror i nybyggda hus. Betänkande III omfattar en översyn av 3 och 5 §§ hyresregleringslagen och behandlar vidare vissa spörsmål, som ha sakligt samband med reglerna i nämnda lagrum. Därjämte har kommittén i första kapitlet av förevarande betänkande framlagt vissa förslag angående hyresregleringens avveckling, vilkas genomförande kommer att föranleda ändringar i åtskilliga paragrafer i hyresregleringslagen.

Detta kapitel skall omfatta översyn av de delar av regleringslagstiftningen, som hittills icke behandlats. För denna översyn gälla samma riktlinjer som kommittén i betänkande III antog i fråga om den där framlagda översynen, nämligen att andra ändringar icke ifrågasättas än sådana som gå att förena med de nu gällande huvudlinjerna för hyresregleringen samt att sådana frågor ej gjorts till föremål för övervägande som inneburit att med hyresregle-

ringen som instrument skulle tillgodoses andra syften än det, för vilket den nuvarande lagen är tillkommen.

Även inom denna ram synes dock en viss försiktighet böra iakttagas vid framläggande av förslag till ändringar av hyresregleringen, särskilt av sådana ändringsförslag som innebära en utbyggnad av regleringen. Det torde som motivering härför vara tillräckligt att hänvisa till vad kommittén i föregående kapitel uttalat om möjligheterna att regionalt avveckla regleringen.

Till grund för kommitténs i det följande företagna överväganden ha legat dels ett antal till kommittén överlämnade framställningar och förslag från kommuner, sammanslutningar och enskilda, dels på kommitténs begäran avgivna yttranden av Statens hyresråd — som hört vissa hyresnämnder — Kungl. bostadsstyrelsen, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, Byggnadsförbundets intressekontor, Svenska stadsförbundet och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). Vid översynen behandlas först återstående delar av hyresregleringslagen, därefter övriga regleringsförfattningar. I allmänhet följes författningarnas egen uppställning.

Hyresregleringslagen

1 §. Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års

ingång hade minst 2,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

Vad nedan i denna lag stadgas om kommun skall äga motsvarande tillämpning å municipalsamhälle.

Vissa ändringar i denna paragraf för-
anledas av förslaget i föregående kapitel
om regional avveckling.

2 §. För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Samma lag vare beträffande lägenhet, som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

Vissa med hyresregleringens avveckling sammanhängande ändringar i denna paragraf ha berörts i föregående kapitel.

Lagens tillämpningsområde i sak. Lagen avser endast *hyresförhållanden*. I praxis har förekommit tveksamhet särskilt beträffande frågan huruvida ett avtal om upplåtelse av lägenhet, vilket på ett eller annat sätt har samband med avtal om arbetsprestation från lägenhetsinnehavarens sida, skall anses vara hyresavtal eller ej. Såsom kommittén anfört i sitt betänkande I (sid. 82—83) är det ej lämpligt att söka lösa ett sådant gränsdragningsproblem i en speciallagstiftning av kristidsnatur, utan det bör överlämnas åt rättstillämpningen att träffa avgörande från fall till fall. Kommittén har i enlighet härmed icke funnit anledning att gå närmare in på denna fråga.

Hyresgästförbundet har i sitt yttrande till kommittén ifrågasatt om icke vissa bostadsupplåtelser, som grundas på arbetsavtal, böra tillerkännas samma uppsägningskydd som gäller i fråga om hyresupplåtelser. Förbundet anför:

Det har i hyresrådets praxis icke sällan förekommit fall, å vilka lagen icke ansetts tillämplig därför att avtalet ansetts i sin helhet eller till huvudsaklig del vara ett arbetsavtal. Omständigheterna kunna dock ha varit sådana, att de sociala synpunkter, som ligga till grund för hyresregleringslagens 7 §, ägt full tillämpning. Till följd av bostadsbristen har bostadsupplåtelsen kunnat otillbörligt utnyttjas mot arbetstagar-
ren. Det vore därför önskvärt, att lagens skyddsbestämmelser kunde — måhända i något modifierad form — vinna tillämpning även på dessa fall.

Som av citatet framgår åsyftas fall, i vilka lägenhetsupplåtelsen är av underordnad betydelse i förhållande till arbetsprestationen och där man icke kan anse att mer än ett avtal föreligger, ett arbetsavtal med däri ingående lägenhetsupplåtelse. Förslaget åsyftar alltså en legal reglering i visst hänseende av detta avtal. Det må här inskjutas, att ett konsekvent genomfört ingripande borde omfatta samtliga moment i arbetsavtalet. Därmed skulle en legal reglering ske av sådana mellanhavanden, som parterna på arbetsmarknaden själva avtalsmässigt reglera. Denna innebörd av förslaget är ägnad att inge betänkligheter mot detsamma.

Även ur andra synpunkter kan man hysa tvekan om lämpligheten av att införa de ifrågasatta bestämmelserna. För att en bostadsupplåtelse, som grundas på arbetsavtal, skall anses ej gå in under hyresregleringen, torde man i praxis kräva, att arbetsmomentet i avtalet är klart dominerande. Men i dylika fall har arbetsgivaren-lägenhetsupplåtaran i allmänhet ett rättmätigt starkt intresse att vid ombyte av arbetstagare disponera lägenheten för innehavarens efterträdare i arbetet. Även om detta hans intresse blir beaktat av hyresnämnden, medför själva möjligheten för arbetstagaren att dit hänskjuta frågan att avflyttningen kan skjutas ej oväsentligt framåt i tiden. Då med hänsyn till

arbetsförhållandets natur olägenheterna härav för arbetsgivaren måste antagas vara genomsnittligt betydligt större än i motsvarande situation vid ett kombinerat arbets- och hyresavtal, synes det kommittén icke tillrådligt att i någon form inordna nu berörda arbetsavtal under hyresregleringen.

Kommittén kan med hänsyn till vad här anförts icke tillstyrka förslaget.

Den snävare regleringens tillämpningsområde. I förevarande paragraf uppdelas hyreslägenheterna i två grupper, av vilka den ena med avseende på hyreskontrollen är underkastad den strängare regleringen i 3—5 §§ och den andra endast kan göras till föremål för ingripande enligt 6 §. Till den senare kategorin höra möblerade bostadslägenheter och sådana affärslägenheter, vilkas hyra den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

Hyresrådet har framhållit, att det i vissa fall visat sig uppstå svårigheter att draga gränsen mellan möblerade och omöblerade bostadslägenheter. För att undvika detta och till förebyggande av försök att kringgå lagbestämmelserna kunde ifrågasättas att söka precisera begreppet "möblerat skick".

Hyresgästförbundet har (i anslutning till 6 §) anført, att icke varje fall av uthyrning med möbler borde falla under regleringen enligt 6 §. Fall där möbleringen vore minst sagt torftig eller där möblerna redan från början borttoges av hyresvärden för att ersättas av hyresgästens egna möbler borde hänföras under 3 §. Syftet att kringgå regleringen vore i dessa fall tämligen påtagligt.

I lagens förarbeten har icke berörts vad som skall anses vara möblerat skick.

I Zetterberg-Hedfeldts kommentar till hyresregleringslagen anges (sid. 35 i

andra uppl., andra tryckningen), att 6 § blir tillämplig endast om lägenheten "verkligen har möblerad karaktär; det räcker ej med att hyresvärden placerat enstaka möbler i lägenheten".

Att ge en praktiskt användbar definition av begreppet möblerat skick försvåras av att detta begrepp har olika innebörd i skilda sammanhang; det torde vara tydligt, att man måste ställa andra krav på möbelutrustningen, då det gäller uthyrning av en fullständig lägenhet än då fråga är om upplåtelse av ett enkelrum som ingår i den av upplåtaren bebodda bostaden. Givetvis kan man tänka sig att i en definition hänvisa till vad som enligt den allmänna uppfattningen i orten kan anses konstituera "möblerat skick" i fråga om det slag av uthyrningsobjekt varom fråga är, men en sådan definition torde vara av tämligen ringa värde. Därmed skulle man på det hela taget icke vinna annat än att de mera extrema fallen uteslötos. Problemet om gränsdragningen mellan möblerat och omöblerat skick skulle alltjämt kvarstå. De fall, där möbleringen är så torftig, att det är fråga om ett försök att undgå den snävare regleringen, synes man kunna komma till rätta med genom tillämpning av de riktlinjer, som anvisats i ovannämnda lagkommentar. Slutligen kan erinras om att hyresnämnderna ha befogenhet föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§ hyresregleringslagen. Med hänsyn till de möjligheter att ingripa mot missbruk, som sålunda stå till buds, kan kommittén icke finna att behovet av en precisering i lagen av begreppet möblerat skick är så trängande, att dylik precisering är påkallad. I synnerhet gäller detta om kommitténs förslag om slopande av hyresregleringen i fråga om möblerade enkelrum antages.

Tillräcklig anledning att vidtaga änd-

ring beträffande den snävare regleringens tillämplighet i fråga om lokaler, vilka den 1 januari 1942 hade växlande hyra, torde icke finnas. Visserligen har det enligt uppgift förekommit enstaka svårigheter i praxis vid tolkningen av begreppet växlande hyra, men dessa fall synas ej ha varit så vanliga, att de böra föranleda lagändring på denna punkt. I den mån kommitténs förslag om avveckling av regleringen för lokaler genomföres bortfaller här berörda problem.

4 §. *Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.*

Hyresnämnden äger, utan hinder av att andra grunder avtalats för beräkning av ersättning som i första stycket sägs, förordna, att de grunder, som finnas skäliga, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid prövning som i andra stycket sägs.

Kommitténs direktiv innehålla inga speciella anvisningar angående översynen av 4 §. Denna översyn skall sålunda omfatta dels de i lagrummet fastställda principerna för regleringen av förhållandet mellan parterna, dels de tolkningsregler som antagits i praxis.

Ytterligare en kommitté, bränsleutredningen 1951, har att i viss utsträckning sysselsätta sig med hithörande problem. Denna utredning har tillkallats av chefen för handelsdepartementet enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 16 februari 1951 för att "utreda frå-

gan om den lämpligaste utformningen av landets bränsleförsörjning ur ekonomiska, handelspolitiska och beredskapsmässiga synpunkter". Enligt direktiven för utredningen skall dess huvudmål vara att med sikte närmast på den kommande tioårsperioden "anvisa framkomliga vägar, som kunna leda till större trygghet mot tillfälliga avbrott i bränsleimporten och, om möjligt, en minskning av vårt beroende av utlandet i fråga om bränsleförsörjningen". Utredningen har att undersöka de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för ökad användning av inhemska bränslen och härvid ägna särskild uppmärksamhet åt det pågående forsknings- och utvecklingsarbetet på bränsleområdet. Utredningen skall överväga om bränsleimporten är lämpligt sammanfatt samt även gå in på de spörsmål, som röra lagerhållningen i fråga om utländska bränslen. Ehuru utredningen närmast skall behandla vår bränsleförsörjning på längre sikt, möter dock ej hinder för utredningen att taga upp även mer kortfristiga frågor. Även sådana spörsmål rörande bränsleförsörjningen, som ej särskilt nämnts i direktiven, få behandlas av utredningen.

Utredningens befogenheter kunna på nu ifrågavarande område delvis täcka kommitténs uppdrag. Utredningen synes nämligen vara oförhindrad att upptaga spörsmålet om en lämplig utformning av bränsleersättningens reglering i hyresförhållanden i den mån därigenom en rationell bränsleförsörjning, särskilt vad angår sparsamhet med importerade bränslen, kan främjas. Efter bränsleutredningens tillkomst har inrättats statens nämnd för byggnadsforskning, vilken tillsatt ett särskilt utskott, som ägnar sin uppmärksamhet åt olika problem i fråga om bränslekonsumtionen. Enligt uppgift förekommer därutinnan visst samar-

bete mellan bränsleutredningen och utskottet.

I propositionen 301/42 anförde departementschefen bl. a. följande: Bränslekostnaderna borde icke medräknas vid bestämmande av generell hyreshöjning utan regleras särskilt. Härvid hade ingen meningsskiljaktighet rått bland remissinstanserna. Regleringen av värme- och varmvattensättningen borde dels skydda hyresgästerna mot obilliga krav, dels ersätta hyresvärden för kostnadsökningar som han ej borde bära. Olika bränsleklausuler funnes, som i större eller mindre grad uppfyllde dessa krav, bl. a. värmekostnads-sakkunnigas två klausuler.¹

Departementschefen anförde vidare:

Vissa praktiska fördelar skulle otvivelaktigt vara förenade med att obligatoriskt införa dessa klausuler på hyresmarknaden, men betänkligheter kunna också anföras häremot. Det är nämligen tydligt, att många hyresgäst helt saknar möjlighet att kontrollera de beräkningar, som enligt dessa klausuler skola utföras för fastställande av bränsleersättningen.

En strängt genomförd uniformering av sättet för bränsleersättningens beräkning synes icke vara erforderlig för att hyresregleringen skall nå sitt syftemål. Ur allmän synpunkt torde det icke vara påkallat att påbjuda användningen av särskilda normer, därest parterna äro ense om att använda andra beräkningsgrunder. En viss frihet för parterna att själva pröva, vilka normer som äro mest lämpade att användas i det särskilda fallet, torde böra stå till buds. Av vikt är emellertid, att hyresvärdarna icke ensidigt få bestämma dessa normer. Framgår det av omständigheterna, att hyresvärden på sådant sätt vill bereda sig en förtäckt hyreshöjning, skall han visserligen kunna drabbas av straff. Även om ett dylikt fall icke föreligger, torde emellertid möjlighet att ingripa böra finnas. Hyresnämnden bör därför äga rätt att, utan hinder av vad parterna avtalat, fastställa skäligen grunder för bränsleersättningens beräkning. Om en sådan möjlighet stadgas, torde de stridigheter, som eljest på denna punkt kunde uppstå mellan hyresvärd och hyresgäst, kunna biläggas.

Beträffande nämndens prövning kan man tänka sig åtminstone två alternativ. Det ena, som valts i promemorian, är att nämnden skall äga förordna om tillämpning allenast av sådan bränsleklausul, som blivit vederbörligen fastställd. Det andra alternativet är att nämnden skall få pröva frågan fritt. I första hand torde det senare böra gälla. Frågan om bränsleklausul bör nämligen kunna göras till föremål för förhandling mellan hyresvärden och hyresgästen eller — vid kollektiv reglering — mellan partsorganisationerna på platsen. Härigenom gives möjlighet att anpassa en klausul efter förhållandena i orten eller i det särskilda fallet. Emellertid synes härjämte böra bibehållas möjlighet för Kungl. Maj:t eller statens hyresråd att fastställa bränsleklausul, som då obligatoriskt — eventuellt med de förbehåll Kungl. Maj:t eller hyresrådet angiver — skall tillämpas av nämnden, när dess ingripande begäres.

— — —
Denna befogenhet (att fastställa skäligen grunder för beräkning av bränsleersättningen i ett hyresförhållande) måste tillkomma nämnden utan hinder av att annan klausul avtalats. Däremot bör nämnden ej med bindande verkan för gällande avtal äga att föreskriva användning av bränsleklausul, när hyresavtalet överhuvud taget icke innehåller någon sådan klausul. Det synes icke lämpligt att i denna ordning bereda hyresvärden ökad gottgörelse. Frågan, om hyresvärden kan begära ersättning för ökade bränslekostnader, t. ex. när avtalet ingåtts för lång tid, bör prövas av domstol enligt allmänna hyreslagen. Detsamma gäller frågan om hyresgästens rätt till nedsättning i hyran m. m. med anledning av uteblivet varmvatten o. dyl. Dessa frågor kunna äga sådant samband med hyresvillkoren i övrigt, att de icke böra lösryckas till särskild behandling.

En viktig fråga är, om hyresnämnden bör äga att på eget initiativ föreskriva tillämpning av ändrade grunder för värme och varmvattensättningen, t. ex. för en större grupp lägenheter. Detta torde vara nödvändigt bland annat därför att inom ett och samma hus böra tillämpas samma principer för ersättningens bestämmande. Om en eller flera hyresgäster i huset be-

¹ Angående dessa klausuler se värmekostnadssakkunnigas betänkande med utredning angående värmekostnaden i hyreshus (SOU 1942:20).

gära nämndens ingripande, måste det därför kunna utsträckas till övriga hyresgäster därstädes. Av praktiska skäl kan det för övrigt bli nödvändigt, att nämnden efter förhandling med partsorganisationer meddelar mer eller mindre generella beslut. Av de föreslagna bestämmelserna om förfarandet inför nämnden framgår, att nämnden i så fall skall ha lämnat även de enskilda parterna tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter.

Kungl. Maj:t bör äga att fastställa en eller flera bränsleklausuler att tillämpas av nämnden vid prövning som här nämnts. Denna befogenhet skall Kungl. Maj:t kunna delegera till statens hyresråd.

Vid tillämpning av bestämmelserna i 5 § om allmänt medgivande till höjning av hyresnivån är det behövt att veta, hur stor del av hyran enligt inklusivkontrakt som utgör ersättning för värme och varmvatten. Befogenhet att fastställa storleken av denna del skall tillkomma hyresnämnden. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet skall emellertid även i detta hänseende äga att fastställa grunder, som nämnden därefter har att tillämpa.

Andra lagutskottet hade ingen erinran i fråga om 4 §.

Av kommittén begärda yttranden rörande erforderliga ändringar i hyresregleringslagen innehålla ganska få synpunkter på problemet om regleringen av bränslekostnaderna. Nedan redovisas i korthet vad i detta hänseende förekommer i yttrandena.

Hyresrådet: Ersättningen för bränsle beräknas för närvarande enligt ett flertal olika och ofta svårtillämpbara system. Därest den gällande avtalsfriheten skall bibehållas — något annat torde icke numera vara möjligt — är det i hög grad angeläget att enkla normer tillskapas, som giva en rättvis fördelning av bränslekostnaderna och äro lätta att använda för den enskilde fasthetsägaren och hyresgästen.

Ledamoten av hyresrådet, häradsbörjaren Erik Alexanderson: I fråga om bränslekostnaderna är det angeläget att hyror, som inkludera bränslekostnader, anknytas så nära som möjligt till nuvarande kostnadsnivå å bränslet. Det är irrationellt, att hyresgästerna i ett läge som det nuvarande skola betala olika pris för bostadens upp-

värmning; alltefter den bränslesort, som användes i fastigheten nu eller som användes 1939 eller 1942. Hyresgästerna böra i princip betala för värmen, icke för bränslet. Härigenom stimuleras till rationalisering. Den myckenhet improduktivt arbete, som för närvarande nedlägges på bränsleklausulsberäkningar, borde kunna undvikas om denna princip genomfördes. Skulle några mera väsentliga ändringar i bränslepriser uppkomma i förhållande till nuvarande kostnadsnivå kan det ifrågasättas om det icke vore bättre med av myndigheterna medgivna generellt beräknade tillägg än det nuvarande på en principiellt tvivelaktig millimeterrättvisa inriktade klausulsystemet.

Dåvarande ledamoten av hyresrådet, borgmästaren Carl Svennegård: I fråga om bränsletilläggens beräkning gäller det att komma fram till normer, som äro enkla och lätta att tillämpa, samtidigt som de skola tillgodose anspråken på en rättvis fördelning av kostnaderna å olika lägenheter. Hela problemet om bränsleklausulerna bör underkastas ny prövning.

Stockholms 9:de hyresnämnd: Det bör vara en enda exklusivklausul för alla fastigheter med individuell beräkning av bränslekostnaden för varje fastighet.

Hyresnämnden i Uppsala (efter anmärkande av att många typer av bränsleklausuler förekomma och vålla besvär): Det skulle enligt hyresnämndens mening innebära en förenkling om kallhyran alltid utbrötes och identifierades med grundhyran. Sedan de generella hyrestilläggen, som räknas på kallhyran, tillkommit, måste hyresvärdarna ändå beräkna kallhyran, låt vara att detta ibland sker schematiskt, exempelvis efter 9-procentregeln. Det synes icke orimligt att vid en förlängning av hyresregleringslagen föreskriva att alla hyresvärdar äro skyldiga att för hyresgästerna angiva kallhyra, på vilken då för framtiden de generella hyreshöjningarna beräknas, samt att bränsleersättning skall utgå efter en exklusivklausul, som omfattar full ersättning för bränsle, efter kostnaden för detsamma inlagt i fastigheten i eldningsbart skick, men icke något annat. Kostnaden för värmeanläggning och eldarelön bör inräknas i hyran. (I samband därmed torde eventuellt tillägg för oljeaggregatinstallation och vedeldning, f. n. föga aktuella, kunna utrensas. Skulle tillägg av dylikt eller liknande slag bli erforderliga i framtiden, må det bli en senare fråga.) Godtager

icke hyresgästen värdens beräkning av kallhyran, skulle hyresnämnden liksom nu få bestämma densamma. En viss extratillströmning av sådana ärenden kunde visserligen då väntas, men detta bleve en engångssak. Det skulle otvivelaktigt bli rättvisare för parterna och enklare både för dem och hyresnämnden att endast behöva arbeta med exklusivklausuler.

Aktiebolaget Stockholms hem: Inom en bostadsförvaltning med ett stort antal värmecentraler synes det ur flera synpunkter vara riktigt, att om hyresgästerna erlagga bränsletillägg efter självkostnadsprincipen, bränslekostnaderna vid de olika centralerna sammanslås och medelkostnaden debiteras. Härigenom kan driften på ett tillfredsställande sätt rationaliseras. Vid exempelvis olika slag av bränsle, och icke minst vid ransonering av visst bränsle, kan leverans ske till den ur driftssynpunkt lämpligaste värmecentralen. Vedeldning kan sålunda koncentreras till värmecentral där ved lämpligen kan lagras och där utrustningen i övrigt är härför lämplig o. s. v. Då hyresvärderna i föreliggande fall icke kan göra sig någon som helst ekonomisk vinning på denna form av bränsleklausul, är önskvärt, att i hyresregleringslagen klart utsäges att förfaringssättet icke är olagligt eller olämpligt. F. n. tycks i vissa fall oklarhet råda i frågan.

SABO: För större fastighetsföretag med flera värmecentraler kan det vara av intresse att vid beräkningen av bränslekostnaderna få basera dessa på medelkostnaden för flera centraler. Vid t. ex. vedeldning är det orimligt att icke få koncentrera vedeldningen på ett eller ett par härför lämpade centraler utan att därför belasta enbart dessa områden med hela merkostnaden härför. Något direkt förbud mot dylik rationalisering känner vi ej men det vore av intresse att få frågan prövad.

Hyresgästernas riksförbund: I hyresrådets praxis har paragrafen tillämpats så att avtalsfriheten är begränsad till den egentliga bränslekostnaden jämte kostnaden för kapning och intagning. Däremot äga parterna icke frihet att avtala om särskild ersättning för exempelvis eldarlön, sotning, slagghämtning och pannreparationer, där dessa poster ingå i den för lägenheten gällande grundhyran. Det är enligt förbundets mening i klarhetens intresse önskvärt, att detta kommer till uttryck i lagtexten.

Kommittén har i det föregående utta-

lat, att de nu gällande principerna för hyreskontrollen icke böra undergå någon genomgripande förändring. I konsekvens härmed anser kommittén även att möjligheten till *separat reglering* av bränslekostnadsersättningen allttjämt bör bibehållas. Ett inarbetande av nu aktuella bränslekostnader i grundhyrorna på sätt häradshövdingen Alexander-son ifrågasatt vore givetvis möjligt men skulle nödvändiggöra ett betydande arbete för beräkning av de nya hyrorna och skulle därjämte komplicera framtida beräkningar av den generella hyreshöjningen. Bränslekostnaderna, som numera utgöra en stor post i fastighetsbudgeten, äro relativt sett mycket olika för olika fastigheter och i skilda delar av landet. Även bränslepriserna variera olika orter emellan. Att under sådana förhållanden genomföra en reglering av bränslekostnaderna med generella tillägg synes ej tillrådligt. Även den omständigheten, att hyresregleringens avveckling kan anses vara aktuell för åtskilliga orter talar för att man icke i nuvarande läge bör vidtaga en så betydande ändring av regleringssystemet.

Ej heller synes det vara anledning att överväga ett frångående av den gällande huvudregeln om *avtalsfrihet* beträffande grunderna för bränsleersättningens beräkning. Frågan om avtalsfrihetens omfattning, d. v. s. vilka kostnader, som skola anses belöpa på "lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten", torde såsom hittills få lösas i praxis. Det synes ej vara anledning att — såsom hyresgästförbundet föreslagit — ge regler härför i lagtexten. Vad nu sagts gäller även den av Aktiebolaget Stockholms hem och SABO berörda frågan om möjligheterna att vid bränslekostnadsberäkningen sammanföra flera värmecentraler inom en större förvaltningsenhet. Frågan härom torde kunna bli aktuell endast då exklusiveklausuler

tillämpas. Enligt kommitténs mening bör det i och för sig icke möta något hinder att förfara på angivet sätt, eftersom metoden i varje fall på längre sikt synes vara fördelaktig för hyresgästerna, vilka bli mera oberoende av tillfälliga prisfluktuationer på olika bränsleslag. Av vikt är emellertid att tillse, att fördelningen av bränslemängden blir riktig med hänsyn till de olika värmecentralernas förbrukning. Det synes kommittén lämpligt att frågan löses i praxis genom särskilda anvisningar av hyresrådet.

Hyresnämndens befogenhet att ingripa i fråga om bränsleersättningen kan uppenbarligen ej helt undvaras så länge behovet finnes av hyresreglering. I varje fall måste nämnden vara berättigad att träffa avgörande då parterna ej kunna enas. Det skulle kunna ifrågasättas att inskränka nämndens befogenhet att ingripa till dessa fall, men med hänsyn till att det under nuvarande förhållanden torde vara relativt lätt för hyresvärden att t. ex. vid nyuthyrning av lägenhet tilltvinga sig en av honom önskad bränsleklausul, även om denna i det aktuella fallet ger ett för hyresgästen oskäligt resultat, synes det ej finnas anledning att ändra den nuvarande ordningen.

Med nu ifrågavarande befogenhet sammanhänger nämndens rätt att *bestämma hur stor del av viss hyra som skall anses belöpa på ersättning för värme och varmvatten*. I den mån nämndens möjlighet att ingripa i avtalen skall bibehållas, måste även sistnämnda rätt bevaras.

På de skäl som anförts i förarbetena torde möjligheten för nämnden att ingripa på *eget initiativ* fortfarande vara påkallad.

Någon anledning att ändra den nuvarande förutsättningen för ett ingripande, som består däri, att *hyresavtalet*

över huvud skall innehålla en bränsleklausul, synes ej föreligga. De skäl, som i förarbetena anförts för den nu gällande ordningen, äro alltså giltiga.

I sista stycket av 4 § stadgas, att Kungl. Maj:t (hyresrådet) har befogenhet att meddela *föreskrifter för nämndens prövning av frågan efter vilka grunder bränsleersättning skall utgå*. Som framgår av ovan refererade departementschefsuttalande skall i första hand gälla, att frågan får prövas fritt av nämnden, men har det ansetts lämpligt att bibehålla möjlighet för Kungl. Maj:t eller hyresrådet att kunna ålägga nämnderna att obligatoriskt föreskriva tillämpning av viss bränsleklausul. Befogenheten att utfärda föreskrifter har begagnats på så sätt, att hyresrådet enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande först i ett cirkulär till nämnderna (nr 6) och sedermera i den av rådet utgivna handboken för hyresnämnderna publicerat vissa riktlinjer, efter vilka nämnden bör träffa sitt val då det gäller att fastställa bränsleklausul. Beträffande dessa anvisningar se *Zetterberg-Hedfeldt*, förut anförda arbete, sid. 285 ff och hyresrådets handbok sid. 128 ff. Det torde i och för sig ej finnas anledning att upphäva här ifrågavarande stadgande även om det samma i viss mån dubbleras av bestämmelsen i 31 §.

Enligt det hittills anförda skulle det icke föreligga skäl att ändra de i 4 § fastställda principerna för regleringen av bränslekostnadsfrågan. En sådan ändring kan emellertid vara tänkbar, om man finner, att övervägande skäl tala för att i alla hyresförhållanden, vari ersättning för bränslekostnader förekommer, enhetliga grunder böra gälla för bränslekostnadsersättningens beräkning. I så fall kan man nödgas upphäva principen om avtalsfrihet samt företa motsvarande jämkningar i lagrummets andra och tredje stycken.

De "grunder", som gälla för bestämmande av ersättningen för värme och varmvatten resp. för den ökade kostnaden därför, benämnas som bekant bränsleklausul. I sin enklaste form kan klausulen utgöras av ett stadgande om ett fixerat tillägg till grundhyran. Vanligen tillämpas emellertid betydligt mera invecklade bestämmelser. Då en tämligen utförlig redogörelse för bränsleklausulsystemet finnes i *Zetterberg-Hedfelt*, förut anförda arbete, (sid. 64 ff.) synes ej erforderligt att här närmare gå in på detsamma.¹ I redogörelsen omnämnas emellertid icke metoderna att genom mätningssystemet av olika slag fördela bränslekostnaderna mellan hyresgästerna. Närmare uppgifter om dessa frågor kunna erhållas ur värmekostnadssakkunnigas betänkande sid. 32 ff.

Av de ovan återgivna yttrandena framgår att från olika håll uttryckts önskemål om skapande av enklare normer för beräkning och fördelning av bränsleersättning. Uppenbart är att mycket arbete kunde sparas, om detta önskemål kunde uppfyllas.

I det föregående har kommittén uttalat, att man icke kan tänka sig att i nuvarande läge slopa den i gällande regleringssystem upptagna möjligheten att vid sidan av den reglerade hyran beräkna särskild ersättning för bränslekostnad. Som känt är finnas ett flertal olika klausuler för beräkning av denna ersättning. Kommittén finner som förut nämnts icke skäl att i detalj redogöra för de förekommande bränsleklausulerna. Som en bakgrund till den följande framställningen är det tillräckligt att i korthet beröra de två huvudprinciper, mellan vilka man har att välja då det gäller att utforma en bränsleklausul.

Enligt den ena principen, *exklusive-systemet*, uträknas den faktiska bränslekostnaden för det enskilda huset un-

der ett bränsleår och fördelas på de särskilda lägenheterna efter deras yta, volym, radiatoryta, rumsantal eller något annat mått som anses stå i konstant förhållande till lägenhetens bränslebehov. Fördelningen kan också ske genom att värme- och varmvattenförbrukningen inom den enskilda lägenheten mätes. Vid exklusivesystemet erlägges regelmässigt hela den faktiska bränslekostnaden vid sidan av hyran. Då denna kostnad icke är känd förrän vid eldningssäsongens slut, måste hyresgästerna förskottsvis erlagga approximativt beräknade belopp under bränsleåret och slutuppgörelse ske sedan den faktiska bränslekostnaden kunnat fastställas.

Enligt den andra möjliga metoden, *inklusive-systemet*, utgår man från en på olika sätt bestämd normalförbrukning av bränsle (per lägenhet) och beräknar bränslekostnaden teoretiskt genom att multiplicera denna förbrukning med det aktuella bränslepriset. Systemet har fått sitt namn av att en del av ersättningen för bränslekostnaden är inräknad, inkluderad, i grundhyran. Den del av ersättningen, som ingår i hyran motsvarar kostnaden för normalförbrukningen efter ett visst pris, grundpriset, vilket vanligen är lika med förkrigspriset. Hyresgästerna få erlagga en ersättning, "bränsletillägg", som motsvarar normalförbrukningen multiplicerad med bränsleprissteget, alltså pris skillnaden mellan det aktuella bränslepriset och grundpriset.

Båda systemen kräva för sin tillämpning ett ej ringa arbete. Vid användning av en exklusiveklausul skall fastighetsägaren vid bränsleårets utgång styrka sina bränsleutgifter, varefter dessa för-

¹ Jämför i detta ämne även värmekostnadssakkunnigas betänkande sid. 19—31, 82 samt 98—112.

Ang. Socialstyrelsens klausul (1941) se Walin: Allmänna hyreslagen m. m. (3 uppl. 1954) sid. 263.

delas på lägenheterna och avräkning sker med hänsyn till de erlagda förskottsbeloppen. Då en inklusiveklausul begagnas, behövs pricipiellt ingen slutuppgörelse, men varje gång prisändring äger rum måste ny beräkning av bränsletilläggets storlek ske. Skulle bränslet ransoneras eller varmvattenrestriktioner förekomma eller måste det för fastigheten normala bränslet utbytas mot något annat, kompliceras beräkningarna vid inklusiveklausulerna. Vid exklusiveklausulerna däremot regleras dessa förhållanden automatiskt.

Värmekostnadssakkunnigas betänkande behandlar även frågan om den lämpligaste utformningen av bränsleklausulerna. De sakkunniga ha granskat de i praktiken förekommande klausulerna och med ledning av utredningsresultaten konstruerat två klausuler, en av exklusive- och en av inklusivtyp. Dessa ha sedermera lagts till grund för de av hyresrådet utarbetade bränsleklausulerna. Under dessa förhållanden och då hithörande problem enligt uppgift även äro föremål för uppmärksamhet från 1951 års bränsleutrednings sida samt även torde komma att närmare utredas av det ovannämnda särskilda utskottet inom statens nämnd för byggnadsforskning har kommittén ej ansett det påkallat att för egen del föranstalta om ytterligare utredning av de värmek tekniska spörsmålen.

Som en följd av detta sitt ställningstagande kan kommittén ej ingå på någon teknisk granskning av de olika bränsleklausulerna. Kommitténs utgångspunkt måste därför bli den, att de av värmekostnadssakkunniga (hyresrådet) föreslagna klausulerna äro i tekniskt hänseende acceptabla och att en förenkling av desamma skulle medföra, att de bleve alltför otillförlitliga ur rättvisesynpunkt. Vidare godtager kommittén värmekostnadssakkunnigas bedömning ur

teknisk synpunkt av övriga bränsleklausuler.

Här må emellertid inskjutas, att kommittén med hänsyn till den utveckling som ägt rum efter det värmekostnadssakkunnigas utredning framlades anser det önskvärt med en ny teknisk utredning av problemet om värmekostnader i hyreshus.

Under de givna förutsättningarna blir problemet för kommitténs del att med ledning av de allmänna erfarenheterna om bränsleklausulernas tillämpning under de gångna åren överväga i vad mån förenklingar på hithörande område kunna åstadkommas med utgångspunkt från nu existerande klausuler. Två möjligheter synas därvid erbjuda sig.

Till en början kan man diskutera om man med hänsyn till önskvärdheten av enhetlighet på ifrågavarande område bör göra särskilda klausuler obligatoriska eller generellt förbjuda användningen av vissa klausuler. Beträffande de skäl, som kunna anföras för och emot en sådan anordning hänvisas till de ovan återgivna förarbetena till nu ifrågavarande lagrum. Ett frångående av den nu gällande principen att parterna i första hand skola ha avtalsfrihet beträffande klausulvalet synes med hänsyn till att ett avsevärt arbete skulle erfordras för genomförande av enhetligheten endast vara motiverat om någon eller några bränsleklausuler i praktiken konstaterats vara avsevärt bättre eller sämre än övriga. Erfarenheten kan emellertid icke anses ge vid handen att så är förhållandet. Kommittén finner därför icke anledning föreslå någon ändring av nuvarande ordning i den form här angivits.

En andra utväg att förenkla bränslekostnadsberäkningen skulle vara att med acceptering av vad nu tillämpade bränsleklausuler utvisade i fråga om

bränslebehovet och under tillämpning av det aktuella bränslepriset, lämpligen fixerat såsom ortens genomsnittspris, för varje enskild lägenhet fastställa en "grundbränslekostnad", i förekommande fall uppdelad på värme och varmvatten. Grundbränslekostnaden kommer då att i princip motsvara det belopp den verkliga bränslekostnaden i fortsättningen kommer att uppgå till om det aktuella bränslepriset förblir konstant och ransonering av bränsle eller varmvattenrestriktioner ej inträffa. I fråga om hus med exklusive klausuler finge grundbränslekostnaden lämpligen bestämmas som produkten av den genomsnittliga faktiska bränsleåtgången under förslagsvis de tre senaste åren och det aktuella bränslepriset. I hus med inklusive klausul skulle fredsbränslekostnaden utbrytas ur grundhyran och ingå i grundbränslekostnaden. För nytillkommande hus vore man alltså hänvisad till att fastställa grundbränslekostnaden med stöd av en byggnadsteknisk värmeberäkning. Denna kunde dock korrigeras senare om den visade sig avsevärt avvika från faktiskt erforderlig bränsleförbrukning.

Efter genomförandet av systemet skulle för varje lägenhet finnas en i pengar bestämd grundbränslekostnad motsvarande grundhyran och det torde vara relativt enkelt att genom generellt — t. ex. av partsorganisationerna i samråd — bestämda procentuella tillägg eller avdrag anpassa ersättning för bränslekostnader efter ändringarna i bränslepriserna och övriga i detta sammanhang inverkan omständigheter. Systemet innebär genomförande av en klausul som i realiteten motsvarar en inklusive klausul, grundad på nuvarande bränslebehov per lägenhet och aktuellt bränslepris men med separat debitering av hela bränslekostnaden vid sidan av grundhyran.

Den främsta fördelen med systemet skulle vara, att den påverkan till sparsamhet med bränsle och förbättring av uppvärmningsanordningar och dessas skötsel, som inklusive systemet ger, komme att göra sig gällande även beträffande de hus, som nu ha exklusive klausuler. En liknande verkan för samtliga hus kunde i viss mån väntas därav, att systemet underlättade för hyresgästerna att jämföra bränslekostnaderna för olika lägenheter. Å andra sidan kunde systemet möjligen minska den återhållsamhet i konsumtionen av värme och varmvatten, som enligt vad erfarenheten visar iakttagas av hyresgäster i hus med exklusive klausul kombinerad med värmemätning. Systemet skulle endast i obetydlig grad förenkla de beräkningar, som äro erforderliga vid användningen av de nuvarande bränsleklausulerna. Det kan befaras, att övergången till systemet skulle framkalla ett antal tvister om grundbränslekostnadens storlek. Antalet kunde dock i hög grad inskränkas om det föreskrevs att yrkanden om prövning av det i den gällande bränsleklausulen fastställda normala bränslebehovet icke kunde upptagas. En sådan bestämmelse synes dock icke rimlig. Övergången till systemet skulle slutligen föranleda ett icke ringa extra arbete för parter och hyresregleringsmyndigheter. Med hänsyn till att vinsten med systemet synes vara tämligen begränsad och att flera omständigheter tala mot detsamma finner kommittén ej anledning föreslå att systemet genomföres.

Av det anförda framgår, att kommittén ej finner skäl föreslå ändring i de nu gällande principerna för bränsleersättningsfrågans reglering i 4 §. Enbart en justering av sista stycket i nämnda lagrum för borttagande av den däri medgivna befogenheten för Kungl. Maj:t att föreskriva tillämpning av särskilda bränsleklausuler synes ej påkallad.

Något skäl att föreslå revidering av de av hyresrådet lämnade anvisningarna för hyresnämndernas handläggning av bränslemål föreligger enligt kommitténs mening icke.

6 §. *Är lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, äger hyresnämnden nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra och tredje styckena stadgas äga motsvarande tillämpning.*

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens grundhyra gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

Viss ändring av 6 § erfordras med hänsyn till kommitténs förslag att inskränka dess tillämpning till möblerade bostadslägenheter om minst två rum.

Beträffande gränsen för 6 §:ns tillämpningsområde hänvisas i första hand till vad som yttrats under 2 §.

Av hyresnämnden i Stockholms femte hyresdistrikt har framhållits, att det ofta förekomme, att omöblerade rum uthyrdes med förmån av lyse, värme, städning etc., samt att det tedde sig främmande att behandla dessa fall, då uthyrningsformen vore densamma som i fråga om möblerade rum, enligt andra bestämmelser än dessa. Motsvarande tanke har framförts inom Stockholms nionde hyresnämnd, där det även ifrågasatts att uppdelade hyran i dessa fall i en hyra för lägenheten som omöble-

rad och en hyra för de åtnjutna förmånerna.

Kommittén anser sig emellertid ej böra förorda någon ändring i de nu gällande principerna för bedömningen av ovan angivna uthyrningsfall, så mycket mindre som problemet, för den händelse kommitténs förslag att undantaga möblerade enkelrum från reglering antages, kommer att avsevärt förlora i betydelse. Ett överförande av de upplåtelser, som avsåge omöblerade rum i kombination med vissa förmåner till regleringen enligt 6 § skulle även skapa svåra gränsdragningsproblem och öppna möjligheter att kringgå den snävare regleringen. Det synes icke heller vara anledning att genomföra en sådan komplicering av regleringen, som skulle bli följden av att vederlaget uppdelades på ovan angivet sätt. Om med förslaget avses, att gottgörelsen för de tillhörande förmånerna icke skulle vara underkastad reglering, kan däremot invändas, att detta skulle avsevärt försvåra hyreskontrollen vid de uthyrningsformer som här avses.

Prövning av en avtalad hyra enligt 6 § företages i regel på framställning av vederbörande hyresgäst. Hyresnämnden kan emellertid också taga upp frågan på eget initiativ. Det torde ej finnas skäl att göra ändring i dessa principer.

Hyresnämnden i Malmö (första distriktet) har uppgivit, att det ofta förekomme, att husägare utrustade hela bostadslägenheter med möbler och hyrde ut dem till oskäligt höga hyror. Då nämnden icke hade möjlighet att genom granskning av uppgifter om uthyrning av möblerade lägenheter tillfredsställande följa alla dessa fall och det ofta hände, att hyresgästerna försummade att påkalla prövning av hyrorna, ville nämnden ifrågasätta om

det icke borde införas skyldighet för värden att i dessa fall begära prövning av hyran.

Å ort, beträffande vilken Kungl. Maj:t så föreskrivit, skall Kungl. kungörelsen den 14 april 1944 om skyldighet att lämna uppgift angående uthyrning av möblerad bostad äga tillämpning. Enligt denna kungörelse åligger det vid bötesansvar envar, som uthyr möblerad bostad, att i den utsträckning, å den tid och i den ordning hyresrådet föreskriver lämna uppgift därom till hyresnämnden. De närmare reglerna för uppgiftsskyldighetens fullgörande bruka innefattas i en särskild av hyresrådet utfärdad kungörelse för den ort det gäller. Tillämpningen av dessa bestämmelser har i praktiken blivit den, att engångsinventeringar av uthyrningsförhållandena företagits. Uthyrningar som ske efter dessa inventeringar torde regelmässigt icke anmälas. Numera lär det alltså praktiskt taget bero uteslutande på vederbörande hyresgäster om en prövning av hyran för möblerad bostad kommer till stånd. Enligt kommitténs mening är det dock icke påkallat att införa någon sådan anmälingsskyldighet som hyresnämnden i Malmö föreslagit. De hyressökande torde numera i allmänhet få anses ha sådan kännedom om föreliggande möjlighet att erhålla rättelse i fall, då oskäligen hyra utgår för möblerad bostad, att en obligatorisk kontroll beträffande hithörande hyresförhållanden icke är av behovet påkallad. Det kan även ifrågasättas om en föreskrift som den föreslagna skulle ha någon nämnvärd effekt.

Hyresnämnden i Stockholms femte distrikt anför, att bedömningen av hyran för ett i möblerat skick uthyrt rum är vanskelig med hänsyn till de rent personliga momenten i förhållandet mellan parterna och anser, att *förutsättningen för hyressänkning* i dessa fall bör vara

att den avtalade hyran är "uppenbart oskäligen".

Den i gällande lag upptagna förutsättningen för sänkning att hyran skall vara "avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda" torde i allmänhet tillämpas så, att sänkning av den avtalade hyran sker endast om det föreligger en tämligen stor skillnad mellan denna hyra och det belopp, som nämnden vid sin uppskattning kommer fram till. Under sådana förhållanden och då möblerade enkelrum av kommittén föreslås skola undantagas från reglering anser sig kommittén icke ha anledning föreslå att genom en formulering som den föreslagna hyresnämndernas möjligheter att ingripa beskäras.

Verkan av ett nedsättningsbeslut enligt 6 § blir enligt lagen den, att hyresvärden av den hyresgäst, som i målet varit hans motpart, icke får under löpande avtal uttaga högre hyra än det av hyresnämnden bestämda beloppet. Om däremot nytt avtal träffas mellan parterna, kan hyran utan straffpåföljd sättas högre. Detsamma gäller givetvis om lägenheten uthyres till annan hyresgäst. Genom föreskrift enligt lagrummets andra stycke kan dock beslutets verkan göras permanent genom att lägenheten överföres till den snävare regleringen enligt 3—5 §§. Sådant överförande kan ske endast om nedsättning av hyran äger rum.

Hyresgästförbundet har i sitt yttrande framhållit, att reglerna om möblerade lägenheter och rum borde få en klarare utformning. Det vore otillfredsställande, att en hyresnämnds beslut om nedsättande av en oskäligen hyra kunde göras verkningslöst genom en relativt obetydlig ändring i de förmåner som tillhandahålles.

Från olika hyresnämnder, vilka hörts

av hyresrådet, samt från enskilda ledamöter i dessa nämnder har kritik rikts mot utformningen av hyreskontrollen enligt 6 §. I huvudsak har därvid anförts följande: Kontrollen är ineffektiv, när ett beslut om nedsättning av hyra icke är bindande för en följande uthyrning. Om hyresvärden ändrar förmånerna undanryckes grunden för nedsättningsbeslutet. En hyressättning enligt 6 § bör gälla tills endera parten begär ändring. Ett överförande till den snävarare regleringen enligt lagrummets andra stycke blir ofta illusoriskt. Ej sällan åberopar uthyrare, som överskridit fastställd grundhyra, att ny förmån tillkommit, att bränslekostnaderna ökats eller att andra omständigheter, som legat till grund för beslutet, ändrats. I sådana fall torde det i regel ej vara möjligt att beivra höjningen.

Hyresrådet har i fråga om andra stycket i 6 § anfört:

Erfarenheten synes ge vid handen, att 6 § andra stycket tillämpas i större utsträckning än som ursprungligen avsetts. Det kan ifrågasättas att genom en förtydligande avfattning av nämnda stadgande begränsa dettas användning.

I detta sammanhang anför hyresrådet även, att stora svårigheter möta att bestämma grundhyra enligt förevarande lagrum, då generell hyreshöjning medgivits, och hänvisar till sitt cirkulär nr 73, enligt vilket hyresnämnden i det förutsatta fallet bör beakta den generella hyreshöjning, som kan komma att belöpa på det nedsatta hyresbeloppet, och därför formulera nedsättningsbeslutet så, att hyran nedsättes till visst fixerat belopp "jänte därå belöpande generell hyreshöjning", varvid grundhyran kan bestämmas till det fixerade beloppet. Hyresrådet anser, att en enklare lösning bör övervägas.

Vad först angår effekten av ett beslut enligt 6 § första stycket torde det icke vara riktigt, att beslutet, såsom hy-

resgästförbundet gjort gällande, blir "verkningslöst" genom att de till upplåtelsen knutna förmånernas ändras. En av hyresvärden ensidigt och utan uppsägning företagen ändring av förmånerna kan självfallet icke berättiga honom att utan hyresgästens medgivande överskrida det belopp, vartill hyresnämnden nedsatt den avtalade hyran. Är det fråga om en inskränkning i de förmåner, som ligga till grund för nämndens beslut, föreligger ett avtalsbrott. Hyresgästen kan då antingen vända sig till domstol eller hos hyresnämnden påkalla ytterligare nedsättning av hyran. En utökning av förmånerna kan icke gärna ske mot hyresgästens bestridande. Hyresgästen är uppenbarligen berättigad att negligera ett under motivering, att ökade förmåner utgå, framställt krav på hyreshöjning utöver det av nämnden bestämda beloppet. I den mån hyresvärden säger upp hyresförhållandet och påyrkar ändrade hyresvillkor samt högre hyra, har hyresgästen möjlighet att i samband med klagan över uppsägningen påkalla hyresnämndens avgörande i hyresfrågan.

Det är visserligen riktigt, att ett beslut om nedsättning av hyran, som fattats med tillämpning endast av lagrummets första stycke, sättes ur kraft genom nytt avtal mellan parterna eller vid uthyrning av lägenheten till annan hyresgäst. Detta utgör emellertid enligt kommitténs mening intet skäl att införa den skärpning av kontrollen, som skulle bli följden av den föreslagna bestämmelsen om att nedsättningsbeslut skulle gälla tills part påkallat ändring av det samma. En sådan skärpning av regleringen skulle bringa den i nära överensstämmelse med regleringen enligt andra stycket. Tillräcklig kontroll torde ernås om hyresnämnderna utnyttja möjligheten att föreskriva tillämpning av den snävarare regleringen i alla de fall, där

anledning finnes att befara att hyresvärden är benägen att uttaga ett överpris för lägenheten.

Av det nu sagda framgår, att kommittén anser, att möjligheten att överföra en möblerad lägenhet till reglering enligt 3—5 §§ hyresregleringslagen bör bibehållas även om det, såsom hyrerådet framhållit, möter vissa tekniska svårigheter vid meddelandet av beslut där om. Kommittén kan emellertid instämma med hyresrådet däruti, att stadgandet i 6 § andra stycket bör tillämpas tämligen sparsamt och endast i fall, då särskild anledning därtill föreligger. Ett genomförande av kommitténs förslag om upphävande av regleringen för möblerade enkelrum kommer att avsevärt minska omfattningen av de påtalade olägenheterna.

7 §. *Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.*

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

8 §. *Är hyresavtal slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyres-*

förhållandet, på framställning av hyresgästen förordna därom, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådan förlängning skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av avtalet.

Intresseavvägningen. Enligt hyresregleringslagens förarbeten skall frågan huruvida en uppsägning bör ogiltigförklaras eller ett tidsbestämt hyresförhållande förlängas avgöras efter en skälighetsprövning, varvid hyresvärdens och hyresgästens berättigade intressen skola vägas mot varandra. Riktpunkten för avgörandet har angivits så, att hyresgästens rätt till lägenheten skall skyddas om uppsägningen eller värdens vägran att förlänga hyresförhållandet "finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig". De egentliga tolkningssvårigheterna torde möta inför ordet "obillig". Andra lagutskottet uttryckte saken så, att om uppsägningen resp. vägran att förlänga "efter avvägningen mellan de motsatta intressena befinnes verka obilligt", skall hyresgästen tillerkännas rätt att behålla lägenheten. I förarbetena anfördes åtskilliga synpunkter, som borde beaktas vid nyssnämnda intresseavvägning.¹

Det kan emellertid övervägas om icke riktpunkten för avgörandet av intresseavvägningen bör ändras. Tillämpningen av uppsägningsskyddet torde på senare tid ha varit synnerligen sträng, varför det knappast synes kunna komma i fråga att ytterligare skärpa densamma.

¹ Se Kungl. Maj:ts proposition 301/42 sid. 59—60 och 75—76 samt Andra lagutskottets utlåtande 42/42 sid. 30.

Däremot kan man ha skäl att undersöka om och i vad mån lätnader i uppsägningsskyddet böra förordas.

Fastighetsägareförbundet har i sitt yttrande till kommittén anfört, att tillämpningen av 7 och 8 §§ på flertalet hyresreglerade orter fått en annan innebörd än vad som förutsatts vid lagens tillkomst. Förhållandena hade utvecklat sig därhän, att en uppsägning genomgående förklarades ogiltig, om hyresgästen ej kunde beredas annan lägenhet. Förbundet har vidare anfört:

Först sedan man konstaterat, att så är förhållandet, vanligtvis då genom hyresvärdens försorg, blir uppsägningen föremål för den skälighetsavvägning varom lagen talar. Härigenom hava hyresgästerna bibringats den uppfattningen, att de sällan eller aldrig riskera att få flytta, därest icke annan lägenhet kan ordnas. I och för sig må det vara riktigt, att man vid intresseavvägningen tar skälighänsyn till svårigheten att anskaffa lägenhet, men detta får icke vara det primära. Den nuvarande monopolställningen för hyresgästparten leder till att all självverksamhet från deras sida när det gäller anskaffandet av ny lägenhet upphör och att bostadsanskaffningsproblemet övervältras på fastighetsägaren.

För att här åstadkomma en rättelse av dessa missförhållanden fordras icke någon lagändring, då lagens bestämmelser redan nu giva ett klart uttryck för att en intresseavvägning skall komma till stånd. En laglig tillämpning synes kunna åstadkommas genom att direktiv utfärdas rörande handläggningen av uppsägningsmål. Härvid bör klart komma till uttryck, att lagens anda och mening skall efterlevas.

Enligt förbundets mening hade myndigheternas rigorösa tillämpning av bestämmelserna om uppsägningsskyddet medfört en fastslåsning på bostadsmarknaden, som bidragit till att skärpa bostadsbristen.

Fastighetsägarrepresentanterna i hyresrådet (herrar Wibom och Ahlmark) ha föreslagit, att bestämmelserna om uppsägningsskydd skulle uppmjukas genom att i lagtexten ordet "obillig" utbyttes mot "otillbörlig". Genom upp-

mjukningen skulle fastslåsningen av rörelsefriheten på hyresmarknaden motverkas.

En ändring av lagen i enlighet med det sist återgivna förslaget skulle innebära, att möjligheterna att ogiltigförklara en uppsägning resp. förlänga ett hyresförhållande i hög grad skulle inskränkas. Så snart hyresvärden kunde åberopa ett reellt skäl för sin vägran att låta hyresförhållandet fortsätta, skulle hans beteende knappast kunna betecknas som otillbörligt. Lagändringen skulle tydligen medföra en kraftig uppmjukning av skyddet för hyresgästerna. Då bostadsbristen alltjämt på flertalet orter är avsevärd, anser kommittén det icke möjligt att nu företaga en sådan generell uppmjukning av skyddet, som berörda lagändring skulle innebära. I stället bör tillämpningen av nu förevarande bestämmelser anpassas efter den aktuella situationen på bostadsmarknaden i de olika orterna. Fråga blir närmast, om det kan vara påkallat att i lagtexten direkt utmärka, att lätnader i bostadsituationen skola särskilt beaktas vid intresseavvägningen i uppsägningsmålen. Enligt kommitténs uppfattning finnes dock ej anledning att göra detta. Om så sker torde det nämligen föreligga viss risk att förhållandet kommer att spela en alltför dominerande roll vid avgörandena. Med hänsyn till vikten av att synpunkten icke försummas vill kommittén emellertid förorda, att hyresrådet särskilt erinrar hyresnämnderna om densamma.

En praxis som den av fastighetsägareförbundet i ovan intagna yttrande beskrivna måste betecknas som klart stridande mot de förutsättningar, som uppställdes vid lagens tillkomst. Kommittén, som icke har kännedom om i vad mån denna praxis är så utbredd som förbundet gjort gällande, anser i likhet med förbundet, att densamma bör mot-

verkas genom att direktiv i ämnet utfärdas till hyresnämnderna. Det torde böra ankomma på hyresrådet att utfärda dessa direktiv.

Kommittén skall i det följande till behandling upptaga vissa konfliktsituationer där intresseavvägningen mellan hyresvärd och hyresgäst föranlett särskild diskussion eller som eljest kunna anses typiska. I detta sammanhang skola också beröras andra frågor, som stå i samband med problemet om intresseavvägningen.

I kommitténs direktiv anföres särskilt frågan om förlängning av *hyresförhållanden, som ha ett mer eller mindre nära samband med arbetsanställning*. Här skola behandlas de fall, i vilka ett verkligt hyresavtal föreligger. Beträffande de bostadsupplåtelser, som få anses grundade på arbetsavtal, hänvisas till vad som yttrats under 2 §.

Det här åsyftade sambandet mellan arbetsanställning och hyresavtal kan vara av olika slag. I många fall har arbetsgivaren gjort ekonomiska uppoffringar för att kunna lösa bostadsfrågan för sina anställda t. ex. genom egen byggnadsverksamhet eller inköp av hyreshus eller lämnande av ekonomisk hjälp till formellt självständiga bostadsföretag, vilka dock i första hand avses skola bereda arbetsgivarens personal bostäder. Det förekommer emellertid också att arbetsgivaren hyr lägenheter på öppna marknaden och upplåter dem i andra hand till de anställda. I regel torde detta ske utan att arbetsgivaren har någon vinning av uthyrningen som sådan. De angivna formerna av personalbostäder ha regelmässigt tillkommit för att arbetsgivaren skall ha större möjligheter att lösa sitt arbetskraftsproblem. En ytterligare kategori av personalbostäder utgöres av lägenheter,

som upplåtas åt olika fastighetsfunktionärer.

De hyresavtal, som i här avsedda fall upprättas, innehålla ofta bestämmelser om att arbetstagaren är skyldig att lämna bostaden samtidigt med eller viss kortare tid efter det hans anställning upphört.

Hyresrådet meddelar i sitt yttrande till kommittén, att enligt tillämpad praxis den, som erhållit hyresrätt till en lägenhet i samband med arbetsanställning och under villkor, att hyresavtalet skall upphöra då anställningen slutar, regelmässigt skall avflytta, då han frivilligt lämnar anställningen. Vidare anföres, att det numera blivit allt vanligare att en affärsinnehavare i den allmänna marknaden förhyr en bostadslägenhet och sedermera uthyr den i andra hand till en expedit genom ett kombinerat arbets- och hyresavtal. Detta problem om kombinerade avtal borde prövas.

Flera hyresnämnder ha förklarat sig anse, att nyssnämnda praxis är lämplig. Från enstaka håll har uttalats tveksamhet om den bör tillämpas, då fråga är om en av arbetsgivaren på allmänna marknaden förhyrd lägenhet. Hyresnämnden i Hälsingborg har förordat, att lagtexten får en lydelse, som täcker praxis.

Redan före den nuvarande bostadskrisens inträde förekom det på åtskilliga orter, att industriföretag voro nödsakade att vidtaga särskilda åtgärder för att tillhandahålla bostäder åt sin personal. Framför allt var detta naturligtvis fallet på sådana platser där ingen egentlig hyresmarknad fanns. Ofta tillhandahöllos dessa personalbostäder till betydligt lägre hyror än den allmänna marknaden. I samma mån som bostadsbristen och den fulla sysselsättningen ökat svårigheterna för företagen att få och behålla arbetskraft har det blivit

allt vanligare med personalbostäder. Numera torde det emellertid i mindre omfattning än tidigare förekomma att hyran för dessa beräknas till särskilt lågt belopp. Det kan i detta sammanhang nämnas, att mellan åtskilliga arbetsgivar- och arbetarorganisationer träffats överenskommelser om avlösning av tidigare i sådan form utgående naturförmåner.

Med hänsyn till det ändamål, för vilket personalbostäderna anskaffats, har arbetsgivaren som regel ett mycket stort intresse av att kunna disponera bostaden då arbetstagaren slutat sin anställning. Detta intresse accentueras om arbetsgivaren haft kostnader för tillhandahållande av bostaden eller om arbetstagaren efter anställningens upphörande tagit tjänst hos ett konkurrerande företag. Även i det fall att arbetstagarens lämnande av anställningen innebär en stridsåtgärd i en lönekonflikt kan det ur arbetsgivarens synpunkt vara angeläget att han icke vidare skall behöva tillhandahålla bostaden. I sistnämnda situation har dock arbetsgivarens intresse i princip ansetts böra i viss utsträckning få stå tillbaka för arbetstagarens intresse att ej omedelbart behöva lämna bostaden. Se härom lagen den 26 juni 1936 om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter.

Från arbetstagarens sida sett innebär risken att vid anställningens upphörande förlora lägenheten, att han känner sig hårt bunden vid anställningen. Han finner sig icke ha sin fulla frihet att söka sig ett bättre betalt eller eljest mera åtråvärt arbete. Även vid arbetskonflikt utgör det sätt varpå hans bostadsförhållanden äro ordnade en viss belastning.

Då en personalbostad uthyres till en anställd får denne redan vid avtalets ingående kännedom om hyresvärdens särskilda intresse av att kunna disponera bostaden när anställningen upp-

hör och han förpliktar sig att respektera detta intresse. Hyresgästen är sålunda i dessa fall medveten om att hans hyresrätt är beroende av att ett visst förhållande — arbetsanställningen — kommer att äga bestånd. Häri ligger onekligen en viss skillnad gent emot de vanliga hyresavtalen, vid vilka parterna i allmänhet torde utgå ifrån att hyresgästen såvitt på värden ankommer skall få nyttja lägenheten till dess någon vid avtalets ingående oförutsedd omständighet inträffar. Med utgångspunkt från att ingångna avtal, som icke äro ur allmän synpunkt förkastliga, böra av lagstiftningen respekteras, synes därför huvudregeln böra vara, att en hyresgäst, som innehar personalbostad på ovan angivna villkor, skall lämna denna vid anställningens upphörande, därvid han dock, om detta ej tillförsäkrats honom i avtalet, bör åtnjuta skäligt rådrom för att ordna sin bostadsfråga. Regeln synes böra gälla även om anställningens upphörande beror på åtgärd från hyresvärdens sida, åtminstone om dennes handlande är befogat med hänsyn till arbetsförhållandena. I enlighet med vad nu sagts finner kommittén ovan omförmälda praxis riktig.

Det har ifrågasatts om man bör likställa de fall, där arbetsgivaren icke gjort någon insats för att tillskapa den personalbostad, varom fråga är, alltså då denna utgöres av en på allmänna marknaden förhyrd, till arbetstagaren i andra hand upplåten lägenhet, med de fall, i vilka arbetsgivaren på ett eller annat sätt medverkat till lägenhetens tillkomst. Vid nu ifrågavarande "förhyrda" personalbostäder ligger intressekonflikten mellan parterna icke annorlunda till än vid de av arbetsgivaren tillskapade bostäderna. Vad som kunde motivera en annan bedömning av förstnämnda fall skulle tydligen vara, att det ansåges mindre önskvärt att arbetsgi-

varen trädde in mellan fastighetsägaren och hyresgästen såsom uthyrare i andra hand. Ett beaktande av en sådan omständighet skulle emellertid innebära, att man frånginge den intresseavvägning mellan parterna, som förut-sattes i 7 och 8 §§, och grundade avgörandet på en diskriminering av upplåtelsen till arbetsgivaren. Bortsett från att en sådan diskriminering i många fall ej kan anses berättigad — t. ex. där fastighetsägaren av personliga skäl vill hjälpa arbetsgivaren eller där personalbostaden använts som sådan redan före hyresregleringens tillkomst — kan det ofta ligga i fastighetsägarens intresse att ha att göra med arbetsgivaren i stället för med enskilda hyresgäster. Därtill kommer, att det ofta kan vara för-månligt för arbetstägaren att arbetsgi-varen har möjlighet att tillhandahålla en personalbostad. Det kan vara så, att just denna omständighet möjliggör för arbetstägaren att antaga en erbjuden anställning. Med hänsyn till vad sålunda anförts kan kommittén icke finna, att tillräckliga skäl föreligga att låta här avsedda fall intaga någon särställning med avseende å prövningen av uppsägnings- och förlängningsfrågor.

För fullständighetens skull må anmärkas, att kommittén icke förbisett, att särskilda omständigheter i vissa fall kunna föranleda, att avgörandet i ett mål om hyresrätten till en personalbostad bör utfalla till hyresgästens förmån. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas det förhållandet, att hyresvärden i målet förklarat att han icke inom den närmaste tiden har behov av att disponera den omstridda lägenheten. Även andra skäl torde kunna tänkas.

Som förut nämnts har framförts förslag att praxis i hithörande mål borde lagfästas. Med hänsyn till att det endast såvitt angår de personalbostäder, som

tillskapats av eller under medverkan av arbetsgivaren, synes föreligga möjligheter till ett enhetligt bedömande och till att samtliga mål rörande personalbostäder endast utgöra en mindre del av målen om tillämpning av 7 eller 8 § anser kommittén dock icke, att skäl därtill föreligger.

Då hyresgäster uppsägas för genomförande av ett saneringsföretag, uppkommer bl. a. frågan, vilka krav med avseende på likvärdighet som böra uppställas beträffande lägenheter, vilka erbjudas hyresgästerna i ersättning för dem de inneha. I ett den 29 oktober 1954 avgivet betänkande i saneringsfrågan (SOU 1954: 31) anföres angående berörda spörsmål:

Det förutsattes, att hyresnämnderna, efter att ha inhämtat förmedlingsorganets yttrande, skall pröva frågan om saneringens angelägenhet som ett led i intresseavvägningen mellan hyresvärd och hyresgäst i de uppsägningsmål som aktualiseras av sanering. Med hänsyn till att hyresnämndernas praxis vid bedömningen av dylika ärenden torde vara tämligen skiftande, vill vi i anslutning till vad här refererats understryka vikten av, att det ofta mycket stora samhällsintresse som talar för sanering vederbörligen beaktas och att en nägorlunda likformig praxis utbildas. Hyresnämnderna bör enligt vår mening, utan att åsidosätta de uppsagda hyresgästernas skäliga anspråk på en godtagbar lösning av sin bostads- eller lokalfråga, kunna ge avkall på alltför strikta krav på ersättningslägenhetens "likvärdighet".

Kommittén får i denna fråga hänvisa till sitt över ovannämnda betänkande avgivna yttrande, vari kommittén instämt i de sålunda anförda synpunkterna samt framhållit, att det lämpligen torde ankomma på hyresrådet att genom direktiv till hyresnämnderna verka för att den önskvärda enhetligheten i praxis uppnås.

I en motion till 1952 års riksdag (II: 295) berördes problemet om *fastig-*

hetsägares rätt att taga i anspråk uthyrda lägenhet i egen fastighet. Motionärerna anförde, att det visat sig medföra betydande olägenheter, att en fastighetsägare, som under hyresregleringens giltighetstid förvärvat sin fastighet, icke hade möjlighet att själv inflytta i densamma, vilket vore fallet om alla lägenheterna däri varit uthyrda vid förvärvet. Självfallet skulle det vara av stort värde för en fastighetsägare, om han såsom värd kunde få bebo sin egen fastighet. Han kunde då på ett helt annat sätt ha tillsyn över densamma, än om han måste överlåta detta till en vice värd. Följaktligen borde i lagstiftningen beredas honom möjligheter därtill.

Tredje lagutskottet avstyrkte i sitt av riksdagen godkända utlåtande (6/52) bifall till motionen under hänvisning till kommitténs pågående utredning.

I en till kommittén överlämnad framställning av Allmänna Svenska Prästföreningens Centralstyrelse har ett specialfall av ovannämnda problem förts på tal. Centralstyrelsen har i framställningen hemställt om sådana åtgärder, att i det allmännas tjänst anställda personer, som vid sin avgång ur tjänsten äro skyldiga avflytta från tjänstebostad och som dessförinnan anskaffat egen fastighet, måtte få rätt att utan hinder av eljest gällande bestämmelser uppsäga hyresgäst i fastigheten till avflyttning under förutsättning att de omedelbart taga hyresgästens bostad i bruk för egen räkning.

Hyresrådet har i utlåtande över framställningen anför, att prövningen av en uppsägnings giltighet enligt hyresregleringslagen skedde genom en avvägning av parternas mot varandra stridande intressen, samt vidare yttrat:

Som allmän princip har ansetts böra gälla att hyresgästen, där ej särskilda omständigheter föranleda annat, ej skall behöva flytta från sin lägenhet av anledning, som han ej bort taga i beräkning vid hyresav-

talets ingående. Var hyresgästen däremot från början medveten om att värden vid viss framtida tidpunkt skulle komma att själv behöva lägenheten och avsett att då inflytta i densamma, anses hyresvärden i princip äga företräde. Om värden är i starkt behov av bostaden för sig och sin familj och särskilt om han, såsom i de här åsyftade fallen, utan eget förvällande helt saknar bostad, torde under nämnda förutsättning uppsägningen endast i undantagsfall kunna anses obillig.

I övrigt kan det i centralstyrelsens framställning angivna intresset även vinna beaktande i sådana fall, då värdens behov av lägenheten måste anses större än hyresgästens såsom då hyresgästen saknar familj eller eljest har lättare att skaffa sig bostad än värden eller då annan i stort sett likvärdig bostad kan erbjudas honom.

Av vad sålunda anförts torde framgå att de i framställningen avsedda tjänstemännens intressen, så långt det bör ske, bliva tillgodosedda vid de hyresreglerande myndigheternas tillämpning av gällande bestämmelser. Någon särbestämmelse för de ifrågavarande fallen kan följaktligen icke anses erforderlig. Med hänsyn härtill finner hyresrådet framställningen icke böra upptagas till bedömande annat än i samband med prövning av hithörande spörsmål i allmänhet.

Vid hyresnämnds prövning av en uppsägning, som motiveras med att fastighetsägaren ämnar använda lägenheten för egen räkning, bör liksom eljest vid tillämpning av 7 § hyresregleringslagen ske en intresseavvägning mellan parterna. Styrkan av de skäl som envar part kan åberopa till sin förmån är alltför skiftande för att något generellt uttalande kan göras om hur denna intresseavvägning bör utfalla. I den mån läget på bostadsmarknaden lättar böra fastighetsägarens möjligheter att vinna gehör för sina synpunkter ökas. Dock torde det icke vara anledning att så länge bostadssituationen är sådan att regleringen består låta intresseavvägningen utfalla till fastighetsägarens förmån om denne enbart åberopat sitt ägande av fastigheten men icke har något förvaltningsmässigt betingat eller med hänsyn

till sina personliga förhållanden bärande skäl att flytta in i fastigheten. Kommittén anser sig därför icke böra föreslå att i hyresregleringslagen göres ett allmänt eller på visst sätt avgränsat undantag från uppsägningsskyddet till förmån för husägare, som vill för egen del disponera lägenhet i sitt hus.

I visst samband med nyss behandlade situation står spørsmålet huruvida *hyresavtal för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning* skola få stå fast eller om hyresnämnd i dessa fall skall bifalla ett yrkande om förlängning av hyres-tiden.

I kommitténs direktiv anföres:

Det bör jämväl uppmärksammas, att en sträng tillämpning av bestämmelserna om förlängning av hyresförhållanden i vissa fall kan leda till att utrymmen stå outnyttjade. Det förekommer sålunda, att den som för viss begränsad tid kan avstå en lägenhet underlåter att hyra ut den för denna tid, enär han befarar att hyresgästen skall kunna tvinga sig kvar i lägenheten utöver den avsedda tiden.

Hyresrådet anför:

Enligt hyresrådets uppfattning föreligger det behov av regler till skydd för en uthyrare, som kan uthyra lägenhet för viss tid men behöver kunna räkna med att återfå lägenheten efter upplåtelse tidens utgång. Det framstår här som angeläget att någon form av förhandsprövning möjliggöres, därvid hyresnämnd efter förhandling skall kunna lämna tillstånd till tidsbestämd upplåtelse och därvid tvångsförlängning av avtalet skall vara utesluten.

Av fastighetsägareförbundet uppges, att erfarenheten visat, att ett icke obetydligt antal bostadsutrymmen genom det ovan angivna förhållandet undandrages hyresmarknaden. Häri instämma SABO och vissa hyresnämnder.

Vid hyresavtal på bestämd tid kan det vara så, att förhållandena då hyrestiden utgår undergått sådan förändring, att det skulle te sig stötande att icke bifalla ett yrkande från hyresgästen om hyres-

avtalets förlängning. Situationen kan också vara sådan, att den omständigheten, att tidsbestämt i stället för löpande hyresavtal ingåtts, berott på en tillfällighet eller på att värden trott sig kunna därigenom undgå att bli bunden av hyresregleringen. Icke heller i dessa fall synes det vara anledning att träffa ett avgörande till hyresgästens nackdel endast därför att avtalet är tidsbestämt. Under förutsättning att 8 § tillämpas med utgångspunkt från den enligt kommitténs mening riktiga principen, att det i regel icke kan anses obilligt eller stridande mot god sed i hyresförhållanden att hyresvärden påfordrar uppfyllande av ingången förpliktelse att lämna uthyrd lägenhet på bestämd tid, om sådan förpliktelse tillkommit av rimligt skäl, torde det visserligen icke vara någon nämnvärd risk för en uthyrare, som har skälig anledning att upplåta sin lägenhet blott för viss tid, att göra detta. Hyresnämnderna synas emellertid på vissa håll ha i alltför hög grad gynnat hyresgästerna i de fall, om vilka här är fråga. Och även om uthyraren har framgång i hyresnämnd och hyresrådet, kan han ofta icke räkna med att återfå lägenheten vid den tidpunkt han tänkt sig.

Med hänsyn till önskvärdheten av att alla möjligheter att lätta bostadsbristen tillvaratagas torde det vara påkallat att söka finna ett botemedel mot den ovilja mot korttidsuthyrningar, som man enligt vad nyss nämnts ansett sig kunna konstatera. Det kan icke gärna komma i fråga att helt upphäva möjligheten till tvångsförlängning av hyresavtal enligt 8 §. Man synes då i första hand kunna anlita två utvägar. Atingen kan man skärpa förutsättningarna för att tvångsförlängning skall kunna ske eller kan man använda sig av den av hyresrådet anvisade metoden att anordna en bindande förhandsprövning i förlängnings-

frågan. Tänkbart är måhända också att helt utesluta förlängningsmöjligheten vid vissa kortvariga uthyrningar.

Av olika skäl har kommittén funnit, att det icke låter sig göra att komma till rätta med förevarande problem vare sig genom att skärpa förutsättningarna för meddelande av förlängningsbeslut eller genom att i vissa fall helt utesluta förlängningsmöjligheten. Det återstår sålunda att undersöka, huruvida anordnande av en förhandsprövning i förlängningsfrågan kan vara en användbar utväg.

En sådan prövning torde kunna tillgå på följande sätt. Efter framställning av den blivande hyresvärden kallas parterna till förhandling inför hyresnämnden. Kallelse bör dock ej vara obligatorisk. Om ansökan innehåller fullständiga uppgifter, bl. a. yttrande av den blivande hyresgästen där sådan finnes, bör nämnden kunna bifalla densamma utan att kräva partsinställelse. Att hyressökande ej finnes bör icke utgöra hinder för framställningens prövning. Om nämnden finner, att värden har berättigade skäl för sin önskan att hyra ut lägenheten på viss tid utan uppsägningskydd, lämnas tillstånd därtill. Såsom exempel på skäl, vilka böra godkännas, kan nämnas att värden skall tillfälligt vara borta från lägenheten på grund av utlandsresa, kommendering eller sommarvistelse på annan ort, sjukhusvistelse etc. Om värdens skäl för bortovaro fortfarande består, då den bestämda hyrestiden utgår, bör ny prövning för kommande tid kunna ske. Det bör ej ställas alltför starka krav på bevisning i fråga om den anledning, som åberopas för att värden vill upplåta blott på viss tid. I nämndens beslut om tillstånd till uthyrning anges, att bestämmelserna om förlängning av hyresavtal icke skola äga tillämpning på uthyrningen. Beslutet bör avse viss lä-

genhet och gälla för särskilt angiven hyrestid, som dock endast behöver vara begränsad framåt. Då beslutet måste vara absolut bindande, skall det ej kunna underkastas omprövning enligt 22 §. Att ingendera parten bör få föra talan mot beslut, varigenom ansökan om sådant tillstånd bifallits, är tydligt. Med hänsyn till att tillstånd kan ha meddelats utan att vederbörande hyresgäst varit kallad till nämnden, bör för beslutets giltighet gent emot hyresgästen gälla, att detsamma skall före hyrestidens början ha delgivits honom.

Det torde knappast behöva påpekas, att den omständigheten, att förhandsprövning införts, icke får påverka prövningen av ett yrkande om förlängning av hyresavtal på bestämd tid, vilket icke på förhand underställts hyresnämnden.

Det synes kommittén antagligt, att möjligheten att i förväg erhålla bindande besked om att förlängning av hyresförhållandet icke kan komma i fråga skulle vara väl ägnad att undanröja en presumtiv hyresvärds farhågor att icke kunna vid beräknad tidpunkt återfå lägenheten. Intet hinder möter mot att bestämma hyrestiden på sådant sätt, att tillräckligt rådrum för att verkställa en eventuellt erforderlig avhysning erhålles. Det ovan skisserade förfarandet torde regelmässigt vålla parterna föga besvär. Någon nämnvärd administrativ belastning synes det icke heller behöva medföra. Målen angående förhandsprövning måste i det övervägande antalet fall bli av mycket enkel beskaffenhet.

Då det som ovan nämnts torde föreligga behov av att underlätta här ifrågasvarande uthyrningar, föreslår kommittén alltså, att i 8 § hyresregleringslagen införes en bestämmelse att hyresnämnd skall äga att på framställning av hyresvärd lämna tillstånd till uthyrning av lägenhet på viss tid utan rätt för hyres-

gäst, som före hyrestidens början fått del av tillståndet, att erhålla förlängning av hyresförhållandet, samt att beslut, varigenom ansökan om sådant tillstånd beviljats, icke skall kunna överklagas, ej heller ändras med tillämpning av 22 §.

En grupp mål, där intresseavvägning-
en i praxis vållat många svårigheter,
rör *uppsägning av hyresgäst, till vilken
avlidnen hyresgästs dödsbo överlätit lä-
genheten jämlikt 8 § allmänna hyres-
lagen.*

I kommitténs direktiv anföres:

Utanför hyresregleringens ram ligger ett missförhållande på hyresmarknaden, som det är synnerligen angeläget att rätta till, nämligen vissa förfaranden som sammanhånga med dödsbos rätt att överlåta hyrd lägenhet. Enligt den allmänna hyreslagen (3 kap. 8 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom) har dödsbo efter avlidnen hyresgäst — i motsats till vad som annars gäller för hyresgäster — rätt att utan hyresvärdens hörande överlåta den förhyrda lägenheten till annan person, som hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst. Bestämmelsen har stor betydelse i fråga om lägenhet, i vilken den avlidne drivit rörelse, men den gäller även för bostadslägenheter, och i det hänseendet har stadgandet i nuvarande läge fått olämpliga konsekvenser. I den delen är bestämmelsen tillkommen med tanke på normala förhållanden på hyresmarknaden, då en familj efter ett dödsfall måste inskränka sig och icke har råd att vidare hyra en dyr bostad. Under nuvarande förhållanden, då en lägenhet med lätthet kan hyras ut på nytt när som helst under året, har detta motiv bortfallit. I stället leder bestämmelsen till att de anhöriga efter en avlidnen på ett pinsamt sätt bestormas av hyressökande så snart dödsfallet blivit känt. Den medför också att dödsbo ofta betingar sig otillåten ersättning för överlåtelsen.

Hyresrådet har bekräftat, att det ej sällan förkommer, att dödsbon utnyttja den avlidnes lägenhet som spekulationsobjekt och anser, att en viss begränsning av substitutionsrätten bör övervägas.

Fastighetsägareförbundet har framhållit, att den praxis, som under senare år tillämpats vid hyresrådets prövning av de uppsägningar, om vilka här är fråga, inneburit, att den nye hyresgästen kommit i åtnjutande av samma uppsägningsskydd som en vanlig hyresgäst, samt lett till en utpräglad svartabörs-handel med dödsbolägenheter. Förhållandena vore nära nog oeffterrättliga och en ändring måste snabbt komma till stånd.

Hyresgästförbundet har sagt sig anse, att behov av lagändring icke funnes sedan praxis i förevarande fall stabiliserats så, att överlåtelse regelmässigt accepterades då övertagaren vore någon, som varit närmare anknuten till den avlidne, och anledning ej funnes till antagande att dödsboet otillbörligt utnyttjat innehavet av hyresrätten. Förbundet har vidare påpekat, att det ofta kunde föreligga behov för efterlevande make till avlidnen hyresgäst att kunna byta sig till en billigare lägenhet.

Även ett flertal hyresnämnder ha yttrat sig angående förevarande spörsmål. I allmänhet synas hyresnämnderna ha den inställningen, att uppsägningen bör förklaras ogiltig endast om den, som fått övertaga lägenheten, varit anhörig till den avlidne eller eljest haft särskild anknytning till lägenheten, t. ex. varit bosatt i densamma.

Hyresrådets praxis i hithörande fall har växlats under hyresregleringens tillvaro. Enligt uppgift bedömas fallen numera efter följande grunder. Till en början undersökes, huruvida dödsboet haft ett berättigat intresse av att överlåta lägenheten till nye innehavaren. Så anses vara fallet, när denne är en nära anhörig till den avlidne eller på något sätt har anknytning till lägenheten. Utfaller denna prövning negativt, avslås ansökan om ogiltigförklaring. I motsatt fall sker en vanlig intresseavvägning

mellan hyresvärden och lägenhetsinnehavaren. Det sagda gäller bostadslägenheter.

Vad som försvårar prövningen i uppsägningsmål rörande överlåtna dödsbolägenheter är problemet, huruvida omständigheterna vid överlåtelsen skola få inverka på intresseavvägningen mellan hyresvärden och den nye lägenhetsinnehavaren. En bedömning av dessa omständigheter ligger så att säga vid sidan av den vanliga intresseavvägningen. Om hänsyn tages till desamma, innebär detta, att man inlåter sig på en värdering av dödsboets handlande och, i den mån handlandet befinnes förkastligt, låter det ligga den nye lägenhetsinnehavaren till last. Med hänsyn till de missbruk av överlåtelse-rätten, som otvivelaktigt förekomma, anser kommittén, att man icke kan underlåta att göra uppsägningsmålets utgång beroende av en sådan värdering av omständigheterna vid överlåtelsen. Det synes angeläget, att legala riktlinjer tillskapas för ifrågavarande värdering. Detta gäller även om det skulle kunna anses, att en fast och acceptabel praxis finnes på förevarande område.

Till en början skall närmare granskas innebörden av den överlåtelse-rätt, som enligt 8 § allmänna hyreslagen tillkommer hyresgästs dödsbo. I nämnda lagrum stadgas, att om hyresgäst avlider före hyrestidens utgång dödsboet är berättigat att överföra hyresrätten på annan, som hyresvärden skäligen kan taga för god som hyresgäst. Motivet till denna substitutionsrätt är enligt lagens förarbeten, att hyresrätten, särskilt vad angår affärslokaler och liknande lägenheter, är en värdefull tillgång i dödsboet. Hyresrätten är nämligen oftast en förutsättning för att en i lägenheten bedriven rörelse skall kunna överlåtas och därmed de värden som utgöras av inventarier i rörelsen och dennas s. k.

good-will tillgodogöras dödsboet. Vad gäller lägenhet, som uteslutande är upplåten till bostad, torde det knappast kunna göras gällande, att hyresrätten direkt eller indirekt för dödsboet representerar något ekonomiskt värde, som är förtjänt av skydd. Motivet till substitutionsrätten måste i detta fall — som ej särskilt beröres i förarbetena — anses vara, att dödsboet icke ens för den begränsade tid efter dödsfallet, varunder hyresavtalet måste fullföljas, skall vara ovillkorligen bundet vid en efter dess förhållanden kanske hög hyra.

Grunden för ett dödsbos rätt att mot hyresvärdens vilja överlåta en bostadslägenhet får såsom nyss nämnts anses vara hänsyn till boets ekonomi. Under nuvarande bostadsbrist kunna emellertid även andra förhållanden göra det angeläget för ett dödsbo att kunna överlåta lägenheten. Sålunda ligger det ofta i dödsboets intresse att kunna tillgodose bostadsbehovet för person, som jämte den avlidne bott i lägenheten utan att ha del i hyresrätten, t. ex. hemmavarande barn, släkting, husföreståndarinna m. fl. Ett sådant tillgodoseende kan ske antingen genom att vederbörande övertager hyresrätten till lägenheten eller får begagna lägenheten till byte. Ej sällan önskar någon dödsbodelägare eller annan närstående, som ej bott i lägenheten, övertaga densamma eller använda den som bytesobjekt i syfte att själv skaffa sig egen bostad eller bättre bostad än den han innehar.

Enligt kommitténs mening är dödsboets intresse av att bli fritt från kontraktet förtjänt att beaktas vid regleringen av förevarande fråga. Likaså kan det i vissa fall synas rimligt, att person, som jämte den avlidne bott i lägenheten och genom dödsfallet ställes utan bostad, får övertaga lägenheten eller genom byte med densamma förvärva sig

annan lämpligare bostad. Enligt kommitténs mening bör det därvid vara fråga om person, som stått den avlidne nära såsom släkting, husföreståndarinna eller vårdare och som bott i lägenheten under icke alltför kort tid, förslagsvis minst sex månader före dödsfallet. Givetvis bör överlåtelse till den avlidnes make även anses berättigad om maken vid dödsfallet bott i lägenheten. I detta fall torde ej böra uppställas något krav på att makarna sammanbott under viss tid. Vad här sagts om make bör enligt kommitténs mening även gälla person, som levat tillsammans med den avlidne i äktenskapsliknande förhållande under avsevärd tid.

Med hänsyn till att det i princip bör tillkomma hyresvärden att utvälja sina hyresgäster kan det givetvis icke komma i fråga att annat än då starka skäl tala därför godkänna en mot värdens vilja verkställd överlåtelse av lägenheten. Tillräckliga skäl härför kunna föreligga i de nu nämnda två fallen — då det gäller dödsboets ekonomi eller tillgodoseende av bostadsbehovet för i lägenheten bosatt närstående som genom dödsfallet blir utan egen bostad — men göra det icke, då fråga är om att överlåta lägenheten till person, som icke förut bott i densamma.

Av praktiska skäl är det icke möjligt att tillgodose dödsboets intresse att kunna överlåta lägenheten ända därhän, att man skyddar en transport av hyresrätten på person, som ställer annan lägenhet till dödsboets förfogande. För att hindra missbruk av en sådan överlåtelserätt skulle hyresnämnderna vara nödsakade att noggrant undersöka, hurvida byte verkligen ägt rum när detta gjordes gällande. En granskning av uppgivna bytestransaktioner skulle emellertid — särskilt om det gällde byte i många led — vålla hyresnämnderna stora svårigheter och mycken tidsutdräkt.

Enligt kommitténs mening torde för övrigt dödsboets intresse att anskaffa annan lägenhet åt sådan i lägenheten boende person, som enligt det föregående är förtjänt av skydd, i praktiken oftast bli tillgodosett, enär hyresvärd, som själv önskar disponera dödsboets lägenhet, kan väntas göra vad han förmår för att ordna bytesfrågan.

För tillgodoseende av dödsboets ovan nämnda ekonomiska intresse är det icke erforderligt att lägenheten överlåtes. Överlåtelse för här ifrågavarande ändamål bör därför få ske först om värden icke går med på att friskriva dödsboet från kontraktet. Ett sådant friskrivande bör ske inom viss kort tid efter det framställning gjorts därom. Värden måste dock ha visst rådrum att anskaffa ny hyresgäst. För undvikande av tveksamhet beträffande tidsbestämningarna synes det lämpligt, att värden ålägges företaga friskrivningen sedan viss tid, förslagsvis en månad, räknat från det värden fick del av framställningen, gått till ända.

En lösning enligt nu angivna riktlinjer kan genomföras antingen medelst sådan ändring i 8 § allmänna hyreslagen, att överlåtelserätten i fråga om bostäder inskränks på sätt ovan sagts, eller genom att stadgandena om uppsägningsskydd i 7 och 8 §§ hyresregleringslagen modifieras. Den senare metoden synes vara att föredraga med hänsyn dels till önskvärdheten av att en permanent lag icke ändras för att passa till kristidsförhållanden, dels till att en omarbetning av 8 § allmänna hyreslagen icke lämpligen bör ske utan samband med en översyn av denna lag i dess helhet.

Kommittén föreslår sålunda, att 7 och 8 §§ hyresregleringslagen ändras så, att ogiltigförklaring av uppsägning eller förlängning av hyresavtal efter det lägenheten överlåtits jämlikt 8 § allmän-

na hyreslagen icke skall kunna ske i andra fall än där överlåtelsen varit befogad i enlighet med vad förut angivits. Självfallet skall förbudet gälla endast den uppsägning resp. förlängning, som blir aktuell omedelbart efter överlåtelsen. Har sålunda hyresvärden försummat att uppsäga den som övertagit lägenheten till den tidigaste dag då detta kunnat ske eller medgivit förlängning av den nye lägenhetsinnehavarens hyresförhållande, får han anses ha godkänt överlåtelsen som sådan och fråga om prövning av senare uppsägning eller förlängningsyrkande blir att bedöma efter vanliga regler. Det torde icke vara erforderligt att särskilt utmärka, att det i de fall, där befogad överlåtelse förekommit, skall företagas en intresseavvägning på vanligt sätt, ehuru med helt bortseende från överlåtelsen.

Såsom i första kapitlet framhållits föreligga vissa skäl att i fråga om *mindre bostadshus* prövningen av uppsägnings- och förlängningsfrågor oftare än eljest bör utfalla till hyresvärdens förmån. Kommittén får härvidlag hänvisa till vad i nämnda kapitel anförts.

Förfarandet. Kommittén övergår här efter till att behandla förfarandet vid prövningen av frågor om uppsägnings ogiltigförklaring och hyresförhållandes förlängning.

Skyldigheten att taga initiativ till prövning av fråga om uppsägnings giltighet åligger för närvarande hyresgästen. Hyresgästförbundet anser, att denna princip bör frångås och att det i stället bör åligga hyresvärden att hos hyresnämnden begära godkännande av en verkställd uppsägning. Förbundet anför härom följande:

Genom denna lagbestämmelse har man fastslagit, att hyresgäst icke utan synnerli-

gen starka skäl skall behöva lämna sin bostad. Bakgrunden var visserligen en hotande bostadsknapphet och en önskan att icke göra hyresstoppet illusoriskt. Det torde emellertid nu vara allmänt erkänt att oförvitlig hyresgäst måste anses ha ett berättigat krav på att få sitta kvar i den lägenhet, där han inrett sitt hem. Denna princip bör enligt förbundets mening också komma till uttryck i hyreslagstiftningen, i första hand i den allmänna hyreslagen. När förbundet redan i detta sammanhang berör frågan om den s. k. optionsrätten så är det endast för att framhålla vikten av, att denna principiella utgångspunkt får bestämma utformningen av uppsägnings-skyddet även i hyresregleringslagen. Ur denna synpunkt ligger det närmast till hands, att hyresvärden har att hos hyresnämnden begära godkännande av uppsägning till avflyttning. Därigenom undgås också att hyresgäster lida rättsförluster genom ovetskap om fristen för ansökan om ogiltigförklaring av uppsägning. Trots att hyresregleringslagen varit gällande i tio år, finns det många som tro, att hyresvärdar överhuvud icke få uppsäga hyresgäster till avflyttning och det har ofta visat sig, att hyresgäster, som försummat att i tid begära ogiltigförklaring, ha svårt att förstå att den i 7 § fastslagna ordningen är i överensstämmelse med rättvisa och billighet.

Hyresgästförbundet motiverar den föreslagna lagändringen dels därmed, att principen om en hyresgästen tillkommande optionsrätt bör komma till uttryck även i hyresregleringslagen, och dels med att nuvarande ordning i många fall leder till rättsförluster för hyresgästerna.

I likhet med förbundet anser kommittén, att bestämmelser om en eventuell optionsrätt ha sin plats i allmänna hyreslagen. Då kommittén icke skall upptaga spörsmål om revision av nämnda lag och därför ej har anledning diskutera frågan om optionsrätt, finner kommittén ej heller skäl att förorda den ifrågasatta lagändringen. De olägenheter av den nuvarande ordningen, som förbundet påtalat, torde för övrigt icke vara så stora, att de i och för sig motivera ändringen. Det kan naturligtvis

icke bestridas, att hyresgäster emellanåt lida rättsförlust genom sin bristande kännedom om möjligheterna att begära ogiltigförklaring av en verkställd uppsägning. Kommittén håller dock före, att dessa fall äro förhållandevis sällsynta. Slutligen må framhållas, att det med hänsyn till möjligheterna att inom en ej alltför avlägsen framtid avveckla hyresregleringen på vissa orter icke är lämpligt att nu vidtaga en så genomgripande förändring som den här ifrågavarande av en sedan lagens tillkomst gällande princip.

Hyresrådet har ifrågasatt, att den *tid, inom vilken framställning om uppsägnings ogiltigförklaring skall göras*, borde utsträckas något. Kommittén kan dock icke finna, att behov därav föreligger. Därtill kommer, att hänsynen till fastighetsägarens intresse av att snarast möjligt få besked huruvida uppsägningen kommer att stå fast talar för att ifrågavarande frist icke göres längre än som är absolut nödvändigt. Avgörandet av frågan om en uppsägnings giltighet tager ofta enligt vad erfarenheten visat ej obetydlig tid och det kan icke anses försvarligt att genom fristens utsträckning möjliggöra ytterligare förlängning därav. För övrigt har nu gällande tidsfrist tillämpats länge och torde ha ingått i det allmänna medvetandet.

Av hyresrådet har vidare framhållits, att man bör överväga att införa skyldighet för fastighetsägare att i samband med uppsägning *underrätta hyresgästen om den tid, inom vilken denne har att vända sig till hyresnämnden*, om han vill begära ogiltigförklaring.

Kännedomen om möjligheterna att hos hyresnämnd ansöka om ogiltigförklaring av uppsägning torde numera vara allmän bland hyresgästerna, var-

för något större behov av den ifrågasatta underrättelseskyldigheten icke kan anses föreligga. Det är dock tydligt, att en sådan anordning skulle förhindra ett visst antal rättsförluster. Även om dessa rättsförluster i enstaka fall kunna medföra vissa svårigheter för därav drabbade hyresgäster, finner kommittén dock ej anledning föreslå ändring i den nuvarande ordningen, dels med hänsyn till att denna vunnit burskap och därför icke bör ändras utan starka skäl, dels med hänsyn till den förestående avvecklingen av regleringen på vissa orter och dels därför att den gällande regeln föranlett olägenheter endast i ett mycket ringa antal fall.

I praxis har tveksamhet uppkommit då det gällt att fastställa *14-dagarsfristens utgångspunkt vid delgivning enligt 2 kap. 38 § tredje stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom*. Hyresrådet anför härom följande:

De i 7 § hyresregleringslagen givna bestämmelserna rörande utgångspunkten vid beräkning av den tid, inom vilken framställning om ogiltigförklaring skall göras, skulle formellt sett kunna tolkas så, att fristen räknades från den dag uppsägningen skett, ehuru den uppsagde då icke i verkligheten erhållit del av uppsägningens innehåll. Hyresrådet har i princip vid bedömning av sådana fall tillämpat den regeln, att fristen ansetts börja löpa först den dag den uppsagde sist måste antagas ha erhållit del av uppsägningens innehåll. Då emellertid meningarna inom hyresrådet varit delade synes det angeläget att ett förtydligande av lagtexten sker på denna punkt.

Hyresgästförbundet anser även att lagen på denna punkt bör omredigeras, så att det blir fullt klart, att den av hyresrådet berörda rättstillämpningen icke strider mot lagens ordalydelse samt tillägger:

Härigenom minskas också behovet av att särskilt med hänsyn till treveckorsemestern förlänga klagofristen från fjorton da-

gar till exempelvis en månad. Därest uppsägning av oktoberkontrakt verkställes under hyresgästens semesterfrånvaro i juni, kan ogiltigförklaring begäras inom fjorton dagar efter det han faktiskt fått kännedom om den i juni verkställda uppsägningen.

I 2 kap. 38 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom ges bl. a. bestämmelser, jämväl tillämpliga på hyresförhållanden, om hur uppsägning skall ske, då den som skall uppsägas icke träffas i sitt hemvist. Dylika bestämmelser erfordras med tanke på bl. a. det fall, att part håller sig undan, då han kan befara en uppsägning. I hyresregleringslagen finnes inga föreskrifter om delgivning av det meddelande om avflyttning, som det enligt 7 § andra stycket åligger hyresvärd att lämna hyresgästen för att 14-dagarsfristen skall börja löpa. Tydligen är det med hänsyn härtill som hyresrådet på sätt av det föregående framgår ansett sig böra uppställa krav på att hyresgästen erhållit del av meddelandets innehåll för att nämnda frist skall taga sin början. Emellertid må anmärkas, att det i hyresrådets tidigare praxis finnas exempel på fall, där man, då uppsägning innefattande tydligt meddelande om avflyttning delgivits enligt bestämmelserna i 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen, ansett, att fristen räknas från dagen för uppsägningens delgivning.¹

Här förevarande spörsmål har icke berörts i samband med att föreskriften om hyresvärdens skyldighet att meddela syftet med uppsägningen infördes år 1943. En strikt tolkning av 7 § andra stycket synes leda till det resultat, vartill hyresrådet kommit i sina ovannämnda avgöranden år 1949. Man kan till stöd för denna tolkning åberopa, att hyresvärden "vid" uppsägningen lämnat det erforderliga meddelandet eftersom uppsägningen skall anses vara delgiven i det ögonblick då formföreskrifterna iakttagits och densamma innefat-

tar meddelandet i fråga. Såsom hyresrådet anfört torde det i allt fall vara skäl att i lagen ange, hur förevarande spörsmål skall lösas.

I och för sig synes det rimligt, att samma möjligheter finnas för delgivning av sådant meddelande som avses i 7 § andra stycket hyresregleringslagen som för delgivning av själva uppsägningen. Under nuvarande förhållanden är det ur hyresvärdens synpunkt i det närmaste av lika stort intresse att kunna delge hyresgästen ifrågavarande meddelande som den egentliga uppsägningen. Å andra sidan är det för hyresgästen utomordentligt angeläget att han icke går miste om sin möjlighet att draga frågan om uppsägningens giltighet under hyresnämndens prövning. Om man ansluter sig till den lösning, som hyresrådets nuvarande rättstillämpning innebär, blir följden, att hyresnämnden beträffande här ifrågavarande förutsättning är nödsakad att helt lita på hyresgästens uppgifter. Anser man åter, att tiden, inom vilken framställningen till nämnden skall ske, bör räknas från uppsägningsdagen, föreligger viss risk för att åtskilliga hyresgäster lida rättsförlust. Av de uppsägningar, som delges jämlikt bestämmelsen i 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen är det nämligen icke så få som verkställas sommartid, då hyresgästerna i många fall vistas utom hemorten. Den som under längre tid skall vara borta från sitt hemvist torde emellertid ha anledning att ordna med eftersändning av post. Denna åtgärd kan dock vara svår att genomföra om hyresgästen under sin frånvaro ofta byter vistelseort t. ex. vid bilfärd eller om han företager en utlandsresa.

Ehuru sålunda skäl kunna anföras för båda de ovan angivna ståndpunkterna

¹ Hyresrådets utslag OD 1120 den 13 och OD 1237 den 27 sept. 1949.

till här berörda spörsmål, finner kommittén, särskilt med hänsyn till det otillfredsställande i att de meddelanden om avflyttning, som innefattas i en jämlikt 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen verkställd uppsägning icke tillerkännas samma verkan mot hyresgästen som själva uppsägningen, att fristen i dylikt fall bör räknas från den tidpunkt då uppsägningen sker. För att rättsförluster för hyresgästerna skola undvikas i möjligaste mån, föreslår kommittén emellertid, att fristen i dessa fall utsträcker till fyra veckor.

Framställning om förlängning av hyresförhållande för bestämd tid skall enligt 8 § andra stycket göras inom 14 dagar från det hyresvärden, efter det hyresgästen i "skälig tid" framställt önskemål att behålla lägenheten efter hyrestidens utgång, delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning. Denna bestämmelse har i flera yttranden utsatts för kritik.

Hyresrådet anser, att uttrycket skälig tid bör preciseras.

Fastighetsägareförbundet framhåller, att erfarenheterna visat, att tidsangivningen "skälig tid" skapar onödiga tillämpningssvårigheter, och föreslår, att tiden på lämpligt sätt fixeras, exempelvis på det sätt som gäller för uppsägningstid i allmänna hyreslagen.

Hyresgästförbundet anför:

Den i lagen upptagna föreskriften, att hyresgästen först skall göra hänvändelse till hyresvärden om förlängning torde vara onödig. Det ligger i sakens natur, att någon framställning till hyresnämnden icke kommer till stånd, där hyresgästen kan räkna med att uthyraren låter honom kvarbo. Att i de fall där framställning göres om förlängning av hyresförhållandet kräva fullgörande av detta formella prestandum förefaller opåkallat.

Genom bestämmelsen, att hyresgästen, innan han gör framställning till hyresnämnden om förlängning av hyresav-

talet, skall hänvända sig till hyresvärden med begäran därom, vinnes, att de fall där värden bifaller hyresgästens anhållan icke behöva vålla hyresnämnden arbete. Med hänsyn härtill synes bestämmelsen icke kunna anses utan vidare onödig. Det har emellertid visat sig, att komplikationer lätt uppstå vid bestämmelsens tillämpning. Hyresgästerna göra ofta sin hänvändelse till hyresvärden tämligen sent, vilket medför att framställningen till nämnden inkommer mycket kort tid före hyrestidens utgång. Dessa förhållanden ha lett till att hyresnämnderna i förlängningsmål ofta bortse från de formella förutsättningarna för lagrummets tillämpning.

Om hyresgästens skyldighet att först vända sig till hyresvärden med begäran om förlängning av hyresförhållandet för viss tid alltjämt skall bibehållas — och detta bör enligt kommitténs mening ske — är det givetvis önskvärt, att fastare tidsangivelse ges beträffande skyldighetens fullgörande. Vad man här skulle kunna tänka sig vore närmast på sätt fastighetsägareförbundet föreslagit en skala anpassad efter den bestämda hyrestiden längd i huvudsaklig överensstämmelse med vad som gäller om uppsägningstiden enligt 5 § allmänna hyreslagen. Kommittén finner emellertid, att införande av sådana bestämmelser skulle alltför mycket komplicera här förevarande fall och sannolikt många gånger leda till rättsförluster för hyresgästerna. På grund härav och då man i praxis synes ha kommit tämligen väl till rätta med här förevarande mål, som icke torde vara särdeles talrika i förhållande till målen om ogiltigförklaring, anser kommittén ej tillräckliga skäl föreligga att föreslå någon ändring av 8 § i nu förevarande hänseende. Om kommitténs förslag om förhandsprövning vid vissa upplåtelser på bestämd tid genomfö-

res, torde antalet mål om förlängning av hyresförhållande nedgå, varigenom ovan berörda olägenheter mindre ofta komma till uttryck.

8 a §. Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga lägenhet, som av andra maken är förhyrd till bostad, och bor den förre själv i lägenheten, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande tillämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga om hyresvillkoren vid övertagande av lägenhet enligt bestämmelserna här ovan skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmåles i första eller andra stycket skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

Lag den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Hava make eller en av dem förhyrt lägenhet till bostad för gemensamt bruk och går äktenskapet åter eller dömes till hemskillnad eller äktenskapsskillnad mellan dem, skall på makes begäran hyresrätten till lägenheten, ändå att den icke utgör giftorättsgods eller samfällid egendom, genom bodelning eller skifte tilläggas endera av makarna. Företrädare skall härvid tillkomma den make som med beaktande av samtliga omständigheter kan anses bäst behöva lägenheten.

Angående rätt för make som hyresrätten sålunda tillagts att i vissa fall övertaga lägenheten, ehuru hyresvärden icke samtyckt därtill, stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

Enligt 8 a § kan hyresnämnd förordna, att hyresrätt skall mot hyresvärdens vilja övergå på viss person. Sådant förordnande kan avse dels någon som förut haft del i hyresrätt, vilken upphört eller skall upphöra, dels hyresgästs make, även om denne icke haft del i hyresrätten. Möjligheten att överföra hyresrätten till make har i praxis ansetts vara i visst hänseende begränsad. Förutsättning för att hyresnämnd skall kunna meddela förordnande som här avses är, att hyresvärden vägrar den, till vars förmån förordnande kan meddelas, att övertaga hyresrätten samt att hyresvärdens vägran befinnes vara obillig. I flera yttranden har föreslagits ändringar i förevarande lagrum.

Till en början har ifrågasatts att utöka kretsen av personer, på vilka hyresrätt kan överföras.

Hyresrådet har härom anfört:

Ett visst behov synes föreligga av att tillämpa det i 8 a § hyresregleringslagen lämnade skyddet för medboende även å annan

än make. Det kan ifrågasättas att utvidga detta skydd till att avse exempelvis syskon eller annan, som i praktiken är medhyresgäst utan att ha erhållit formell del i hyresrätten.

Hyresnämnden i Stockholms 7 distrikt har yttrat samma mening.

Det har även satts i fråga att tillerkänna motsvarande skydd åt andrahandshyresgäst.

Hyresrådet har anfört:

Enligt gällande bestämmelser har en andrahandshyresgäst i regel icke någon ovillkorlig rätt gentemot den ursprungliga hyresvärden att sitta kvar i lägenheten. Fall förekomma emellertid, då det kan anses skäligt att andrahandshyresgästen erhåller sådan rätt. Frågan om tillskapande av sådan rätt bör utredas.

Även hyresnämnderna i Stockholms 7 och 9 distrikt ha ansett att behov kan finnas av skydd för andrahandshyresgäst. Sistnämnda hyresnämnd har i denna fråga uttalat följande:

Hyresnämnden vill för sin del understryka angelägenheten av att i analogi med bestämmelserna i hyresregleringslagens 8 a § skydd beredes sådan hyresgäst i andra hand, som i verkligheten ehuru icke enligt kontraktsförhållandena är att anse som medhyresgäst till hyresgästen i första hand. Detta gäller icke blott i fråga om bostäder utan även i fråga om kontors- och liknande lokaler (exempelvis av två eller flera gemensamt utnyttjat advokatkontor, läkarpraktik o. dyl.). Här kan genom andrahandshyresgästens oskyddade hyresrätt uppkomma svårartade ekonomiska tvångssituationer, vilka kunna utnyttjas till svåra och oåtkomliga missbruk.

Det torde icke kunna förnekas, att det i många fall kan synas önskvärt, att möjlighet funnes att tvångsvis överföra hyresrätt på person, beträffande vilken detta enligt nuvarande bestämmelser icke kan komma i fråga. Utom de fall, som berört i ovan citerade yttranden, kan nämnas den situationen, att person, som bott i lägenheten tillsammans med barn, husföreståndarinna eller släkting,

skall intagas på sjukhus, ålderdomshem eller annan vårdinrättning eller på grund av schism med den medboende beslutar sig för att lämna lägenheten.

Som skäl för en utvidgning till dessa och liknande fall av möjligheterna att tvångsöverföra hyresrätten kan i vissa fall åberopas, att den, som vill övertaga lägenheten, får anses vara i realiteten likställd som hyresgäst med den, vars namn står på kontraktet. Mången gång kan det vara en tillfällighet att kontraktet icke blivit utställt på båda de i lägenheten boende. Vad angår medboende, som lever i äktenskapsliknande förhållande med hyresgästen kan som grund för överföringsmöjlighet åberopas, att vederbörande är att likställa med make. Då fråga är om person, som bott i lägenheten för att taga vård om hyresgästen, kunna starka billighetsskäl tala för att hyresrätten skall kunna överföras på den förre.

Vad först angår person, vilken såsom släkting, husföreståndarinna eller vårdare bott i lägenheten eller som levat tillsammans med lägenhetsinnehavaren under äktenskapsliknande förhållanden, torde mera sällan uppkomma en sådan situation, att behov av möjlighet att tvångsvis överföra hyresrätten föreligger. Då frågan om hyresrättens övergång till person som nu nämnts blir aktuell, torde anledningen därtill vanligen vara, att lägenhetsinnehavaren avlidit. I andra fall torde pretendents bostadsfråga ofta nog bli tillfredsställande löst antingen genom att hyresvärden frivilligt går med på att hyra ut lägenheten till pretendenten eller ock genom att han erbjuder denne en annan lägenhet. Med hänsyn till det anförda kan behovet av en legal övertaganderätt i dessa fall icke anses särdeles starkt.

Att ge en bestämning, som täcker den i hyresrådets ovan intagna yttrande avsedda personkategorin "medboende,

som i praktiken är medhyresgäst utan att ha erhållit formell del i hyresrätten” torde vara ytterst vanskligt. Vilken definition som än väljes synes det föreligga en påtaglig risk för att en övertaganderätt avsedd för denna kategori skulle komma att utsträckas till icke åsyftade grupper.

Beträffande hyresförhållandena i andra hand vill kommittén till en början erinra om sina förut framlagda förslag att från regleringen undantaga uthyrningslokaler och möblerade enkelrum. I fråga om dessa lägenhetskategorier har kommittén ej anledning diskutera någon utvidgning av övertaganderätten. Vad angår övriga i andra hand förhyrda bostadslägenheter har kommittén funnit, att det skulle bli utomordentligt svårt för att icke säga omöjligt att i en lagtext från varandra klart avgränsa de fall, i vilka övertaganderätt skulle få göras gällande, och de, där sådan rätt skulle vara utesluten. I varje fall skulle man nödgas tillgripa mycket invecklade bestämmelser, vilka kunde beräknas vålla avsevärda besvärligheter vid tillämpningen. Att införa ett allmänt stadgande av innehåll, att hyresnämnden, där det av särskild anledning finnes påkallat, skall äga att förordna om överförande av hyresrätt, kan uppenbarligen icke komma i fråga. Det är vidare tydligt, att om övertaganderätt infördes i dessa andrahandsförhållanden hyresvärdarna skulle bli ytterst obenägna att gå med på sådana uthyrningar.

Såsom i andra sammanhang framhållits anser kommittén, att man bör iakttaga en viss återhållsamhet i fråga om utbyggnad av den gällande regleringen med hänsyn till att kommittén föreslår en successiv avveckling av densamma.

På grund av det anförda finner kommittén sig icke kunna tillstyrka en utvidgning av den krets personer, som en-

ligt förevarande lagrum har möjlighet att få hyresrätt på sig tvångsvis överförd.

Inledningsvis har nämnts, att den möjlighet att få hyresrätt på sig överförd, som tillagts hyresgästs make, ansetts vara begränsad i visst avseende. Det har ifrågasatts att *undantaga denna begränsning i makes övertaganderätt*.

Möjlighet att överföra lägenhet på hyresgästs make finnes nu, *dels* enligt andra stycket i den situationen, att andra makens hyresrätt skall upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet från förstnämnde makes sida, *dels* enligt tredje stycket då hyresrätt enligt 1948 års lag tillagts make i samband med äktenskaps återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad. I senare fallet kan hyresrätt överföras utan att åtgärd vidtagits för att bringa det förut rådande hyresförhållandet till upphörande. Däremot anses dessa bestämmelser icke tillämpliga i det fall, att tvist råder mellan avliden hyresgästs dödsbo och efterlevande make, vilken ej är dödsbodeläggare. Här må återgivas följande fall ur hyresrådets praxis. En man, som ensam förhyrde en bostadslägenhet, avled efterlämnande änka och såsom enda dödsbodeläggare en dotter i ett föregående äktenskap. Sedan dottern uppsagt änkan till omedelbar avflyttning, yrkade denna hos hyresnämnden, att hon jämlikt 8 a § måtte berättigas övertaga lägenheten. Hyresnämnden biföll yrkandet jämlikt grunderna för nämnda lagrum. Sedan besvär anförts, fann hyresrådet (enligt) i utslag den 2 maj 1950 (UB 55), att enär 8 a § varken direkt eller — särskilt med hänsyn till att jämväl dödsboet ville disponera lägenheten — jämlikt sina grunder vore tillämplig i målet, ankans yrkande icke lagligen kunde bifallas. Två ledamöter erinrade i särskilt yttrande därom, att enligt de-

ras mening änkan jämlikt grunderna för 1948 års lag och 6 kap. 1 § lagen om boutredning och arvskifte ägde att vid bodelning efter mannen påkalla att hyresrätten till lägenheten skulle tilläggas henne.

Hyresgästförbundet har framhållit, att det vore önskvärt, att förevarande lagrum erhöles sådan lydelse, att det gäves möjlighet även för efterlevande make, som icke vore dödsbodelägare, att efter framlidne makens död få övertaga lägenhet, vari makarna haft sin bostad.

1948 års lag reglerar icke spörsmålet om hur det skall förfaras med en i avlidne makes dödsbo ingående hyresrätt. Om efterlevande maken är ensam dödsbodelägare, föreligger icke några svårigheter. I sådant fall disponerar efterlevande maken ensam över hyresrätten och förhållandet till fastighetsägaren blir ej annorlunda än vid ett vanligt hyresavtal. Men om den avlidne även efterlämnat arvsberättigade släktingar eller universella testamentstagare, kan det uppkomma tvist om lägenheten. Denna tvist bör — såvitt gäller förhållandet mellan efterlevande make och de övriga dödsbodelägarna — lösas enligt de riktlinjer, som angivits i 1948 års lag för motsvarande tvist mellan makar. Då det är tveksamt om 1948 års lag är tillämplig i här förevarande fall — jämför ovan refererade särskilda yttrande i hyresrådet — synes det påkallat, att den förtydligas så att därav klart framgår, att den skall tillämpas vid varje tvist mellan efterlevande make och dödsbodelägare om hyresrätten till den avlidnes lägenhet, som varit makarnas gemensamma bostad. Till undvikande av missförstånd må ånyo betonas, att det avgörande, varom här talas, naturligtvis icke betyder, att den, som tillagts hyresrätten, därmed gent emot hyresvärden fått rätt att övertaga lägenheten.

1948 års lag avser endast hyresrätt till bostadslägenhet förhyrd av make eller makar till gemensamt bruk. Det saknas anledning att utsträcka lagens tillämplighet till andra bostadslägenheter.

Kommittén föreslår alltså, att 1948 års lag kompletteras med en bestämmelse att hyresrätt till bostadslägenhet, förhyrd av make eller makar till gemensamt bruk, skall kunna genom bodelning eller skifte i anledning av ena makens dödsfall tilläggas någon eller några av rättsägarna. Genom denna komplettering vinnes, att det då makars samlevnad upphör alltid kan klarläggas vem som skall ha företräde till makarnas gemensamma bostad.

I anslutning härtill föreslås även, att make som här avses tilläggas rätt att framställa yrkande om att jämlikt 8 a § få övertaga lägenheten.

9 §. Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, så ock lägenhet, som den 1 juni 1948 eller vid senare färdigställande var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas för hotell- eller pensionatrrörelse, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än nu sagts.

Hyresnämnden äger meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

Såsom av föregående kapitel framgått föreslår kommittén, att första stycket av 9 § skall upphävas men att bestämmelsen i andra stycket skall bibehållas.

11 §. Ej må någon mottaga, träffa av-

tal om eller begära gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och som är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan gottgörelse utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till lägenhet varom i första stycket sägs, må ej mottaga, träffa avtal om eller begära gottgörelse för överlåtelsen utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Vad i denna paragraf stadgas skall gälla ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

I två likalydande motioner till 1955 års riksdag (I: 164 och II: 247) har gjorts gällande, att missförhållanden förekomma i fråga om den privata bostadsförmedlingsverksamheten i storstäderna och måhända även annorstädes. Motionärerna ha därvid bl. a. åberopat ett uttalande av Stockholms stads ungdomsstyrelse, enligt vilket vissa förmedlare skulle praktisera det förfarandet, att de uttaga en s. k. registreringsavgift av de sökande, vilken avgift, även om förmedling icke kommer till stånd, ej återbetalas, oaktat detta är föreskrivet i de av hyresnämnden enligt förevarande lagrum utfärdade bestämmelserna. Genom att anvisa ett stort antal spekulanter till samma lägenhet skulle förmedlarna på så sätt kunna bereda sig ohemula ersättningar. Det angivna förfarings sättet skulle mest användas av nyetablerade förmedlingsbyråer, som icke anmälas till handelsregistret och som efter någon tid upphöra med verksamheten, varför de äro svåra att kontrollera. Motionärerna, som ifrågasatt om ej auktorisation borde krävas för hyresförmedlings-

verksamhet, ha hemställt, att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning av förhållandena och framläggande av förslag till 1956 års riksdag i syfte att stävja den illojala förmedlingsverksamheten.

Tredje lagutskottet som behandlat motionerna har, efter att ha inhämtat yttrande av hyresrådet, styrelsen för Stockholms stads bostadsförmedling samt Stockholms stads ungdomsstyrelse, i utlåtande över motionerna bl. a. anfört:

Utskottet finner det angeläget, att de påtalade missförhållandena i görligaste mån undanröjes. I vissa fall torde de i motionerna anmärkta förfarandena vara av den beskaffenhet, att ansvar för bedrägeri kan ifrågakomma, under det att i andra fall kan bli fråga om tillämpning av den ovan omnämnda straffbestämmelsen i 23 § hyresregleringslagen. I den mån straffbara förfaranden förekommer synes den närmast till hands liggande åtgärden vara att förbättra kontrollen.

Av olika skäl torde det emellertid vara svårt att helt komma till rätta med missförhållandena enbart genom att söka effektivisera den straffrättsliga kontrollen. Särskilt kan det framhållas, att missförhållandena främst torde ha framträtt i de största städerna, där det är svårast för myndigheterna att utöva en tillfredsställande tillsyn. En utväg, som måhända kunde bidra till en sanering, vore en utvidgning av den kommunala bostadsförmedlingen. Huruvida den av motionärerna antydda lösningen att kräva någon form av auktorisation kan vara en lämplig och framkomlig väg att uppnå den önskade saneringen, är utskottet ej berett att ta ståndpunkt till. Som hyresrådet framhåller i sitt remissyttrande kan en lämplig utformning av den taxa för yrkesmässig bostadsförmedling, som hyresnämnden i orten har att fastställa, ha en viss betydelse för att motverka missförhållandena.

Utskottet vill understryka vad hyresrådet vidare framhåller därom, att hyresregleringsmyndigheterna enligt gällande bestämmelser bl. a. har att med uppmärksamhet följa utvecklingen av bostadsmarknaden i riket samt göra framställningar om sådana åtgärder, som de finner ägnade att främja en önskvärd utveckling på detta område,

samt att dessa myndigheter synes böra uppmärksamma även förhållandena på den privata bostadsförmedlingens område och, där så påkallas, göra erforderliga framställningar. Vidare förutsätter utskottet, att vederbörande kommunala myndigheter beaktar angelägenheten av att motverka sådana förhållanden som motionärerna påtalar. Spörsmålet synes också vara av den vikt, att riksdagen bör framlägga detsamma i skrivelse till Kungl. Maj:t. Utskottet finner emellertid ej tillräcklig anledning föreligga att därvid föreslå särskilda lagstiftningsåtgärder eller utredning därom. I stället är det enligt utskottets mening lämpligast att överlämna åt Kungl. Maj:t att vidtaga de åtgärder, som kan finnas erforderliga för att undanröja de föreliggande missförhållandena.

Utskottet har vidare hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t som sin mening tillkännagiva vad utskottet sålunda anför.

Riksdagen har godkänt utskottets hemställan.

Till kommittén har överlämnats en till Kungl. Maj:t inkommen framställning från enskild person, vilken bl. a. påtalat att åtskilliga missförhållanden förekomma beträffande den yrkesmässiga förmedlingen av möblerade rum.

Kommittén har icke kännedom om utbredningen av de missförhållanden, som enligt det föregående påtalats i fråga om hyresförmedlingsverksamheten. Närmare kunskap härom skulle kunna erhållas endast genom en ingående undersökning av förmedlingsverksamheten. En sådan undersökning skulle emellertid bli både tidsödande och dyrbar och det ligger i sakens natur, att resultaten därav alltid måste framstå som i viss mån osäkra. Kommittén har därför icke ansett sig böra företaga någon utredning av antydd art. Att det i viss utsträckning förekommer oegentligheter på ifrågavarande området är dock klart.

Vad angår de åtgärder som med denna utgångspunkt böra vidtagas för att

stävja missförhållandena kan kommittén i huvudsak instämma i vad som anförts i ovanintagna utskottsutlåtande. Därvid vill kommittén särskilt framhålla följande.

För att hindra sådana icke straffbara men likväl ej önskvärda metoder i förmedlingsverksamheten, varpå exempel lämnats i det föregående, synes det kommittén som om man i första hand borde söka utforma provisionstaxorna på sådant sätt, att metoderna icke kunna praktiseras. Av särskild vikt är också, att gällande provisionstaxa och därtill anknutna bestämmelser på ett effektivt sätt bringas till allmänhetens kännedom och att kunskapen därom hålles vid makt genom upprepade bekantgöranden. Dessa åtgärder ankomma närmast på hyresnämnderna.

Vad angår frågan om införande av någon form av auktorisation för tillstånd att idka förmedlingsverksamhet finner kommittén det tvivelaktigt om ett krav på auktorisation skulle kunna hindra förut nämnda tillfälliga förmedlare att utöva sin verksamhet.

Kommittén anser sålunda icke påkallat att nu göra någon ändring i förevarande lagrum men vill rekommendera att ovan nämnda åtgärder vidtagas av hyresnämnderna. Härvid har kommittén även tagit i betraktande, att ett genomförande av kommitténs förslag om slopande av regleringen beträffande möblerade enkelrum kan väntas öka tillgången på sådana rum, varigenom möjligheterna för de illojala förmedlarna att skaffa sig ohemula ersättningar torde minskas. Med hänsyn till de missförhållanden, som för närvarande föreligga i fråga om förmedlingen av sådana rum, anser kommittén dock att förmedlingen av dylika alltför bör vara underkastad de bestämmelser som gälla för övriga lägenheter.

13 §. För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

Enligt 1 § skall lagen äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2.000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort. Municipalsamhälle är i regleringshänseende likställt med kommun. Hyresrådet har framhållit, att det, om hyresregleringen gäller dels i ett municipalsamhälle, dels i kommunen i övrigt, bör klarläggas, huruvida det skall finnas en eller två hyresnämnder i kommunen. Enligt Zetterberg-Hedfeldt: Hyresregleringen sid. 138 utses i detta fall två hyresnämnder.

Kommittén, som anser detta förfarande överensstämma med lagens nuvarande innehåll, finner det icke vara av behovet påkallat att ändra förevarande bestämmelse eller 1 § för att reglera denna speciella fråga. Genom att, såsom ock i nyssnämnda arbete påpekats, samma person kan utses till ordförande i båda hyresnämnderna, torde man undgå de huvudsakliga olägenheterna av att skilda hyresnämnder finnas för municipalsamhället och kommunen i övrigt. Den ökning i kostnader, som kan föranledas av den nuvarande ordningen, kan icke ha nämnvärd betydelse.

Hyresrådet har även framkastat tanken, att det bör ges möjlighet till inrättande av gemensam hyresnämnd för

flera skilda smärre hyresreglerade områden. Oftast torde väl gemensam ordförande vara utsedd för de områden, som skulle kunna tänkas bli sammanförda till en enhet. Vid sådant förhållande synes behovet av att områdena sammanföras i organisatoriskt hänseende vara tämligen ringa. Skulle de tillhöra skilda kommuner, är det väl icke uteslutet, att dessa kunna träffa avtal om en lämplig ordning för lösande av frågorna om lokaler för sammanträden, skrivhjälp etc. Initiativ till en sådan överenskommelse kan tagas av ordföranden. Det är enligt kommitténs mening icke erforderligt att ge särskilda bestämmelser för detta, förmodligen icke särdeles vanliga fall.

18 §. Innan hyresnämnd avgör ärenden enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Där genom särskild författning eller beslut av (statens byggnadslånebyrå) bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlita

ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet. Nämnden äger för dylikt ändamål förelägga vite.

Huvudregeln för handläggning av ärenden enligt hyresregleringslagen är, att part skall beredas tillfälle att vid förhandling inför hyresnämnden framlägga sina synpunkter. Endast i två fall kan detta underlåtas. Dessa fall, som i praktiken sakna egentlig betydelse, äro dels det, att hyresnämnden finner sig kunna avslå framställning av ringa vikt, dels det, att högsta tillåtna hyra bestämts jämlikt särskild författning eller genom beslut av statlig lånemyndighet samt hyresnämnden ej finner anledning att fastställa högre grundhyra än det sålunda bestämda beloppet. I sistnämnda fall måste dock det jämlikt specialförfattningen eller av myndigheten bestämda hyresbeloppet avse en enskild lägenhet. Har sålunda t. ex. bostadsstyrelsen fastställt högsta tillåtna sammanlagda hyresbelopp för ett flerfamiljshus, kan hyresnämnden ej underlåta att kalla hyresgästerna till sammanträde då det gäller att inom ramen för detta belopp fastställa grundhyror för de särskilda lägenheterna.

Kallelse till hyresnämndens sammanträde kan i och för sig ske på vilket sätt som helst. Om emellertid part, som bort beredas tillfälle att närvara, icke inställer sig, får beslut icke meddelas med mindre parten varit kallad till sammanträde i särskild ordning nämligen genom rekommenderat brev, vilket enligt 13 § Kungl. kungörelsen den 19 juni 1942 med närmare föreskrifter angående hyresnämndernas verksamhet skall ha avsänts senast sex dagar före sammanträdet.

Det synes kommittén uppenbart, att den gällande ordningen med en muntlig

förhandling, till vilken part kallas viss tid i förväg, bör bibehållas som huvudprincip för hyresnämndernas handläggning av mål. Framför allt i uppsägningsmål synes den icke kunna undvaras. Fråga är emellertid i vilken utsträckning man lämpligen kan medge undantag härifrån samt i andra hand, hur kallelseförfarandet bör vara anordnat och vilken påföljd, som bör inträda, om part icke iakttagit inställelse.

Principen om obligatorisk förhandling har under hyresregleringens tillämpning visat sig medföra olägenheter i vissa fall.

Hyresrådet har härom anfört:

Särskilt för det fall att flera hyresgäster föra alldeles samma talan, såsom vid fastställande av grundhyror för nybyggda hus, blir denna anordning ofta ohanterlig. Arbetet med utsändandet av kallelser och kostnaderna härför bli avsevärda utan att de kallades närvaro har någon större betydelse. Reglerna om kallelseförfarandet böra omprövas. Ett uppslag vore, att där ett större antal hyresgäster äro parter, kallelserna skulle kunna på något sätt av vederbörande intresseorganisation bringas till hyresgästernas kännedom.

Även beträffande andra än det av hyresrådet omnämnda fallet har principen visat sig medföra vissa besvärigheter i tillämpningen. Så t. ex. blir det ofta för hyresnämnderna betungande sammanträden i mål rörande hyreshöjning på grund av generella förbättringar i stora hyreshus, såsom inredande av maskintvättstuga, anskaffande av kylskåp, kopplade fönster o. d.

Frågan om förfarandet vid hyresnämndernas handläggning av ärenden om fastställande av grundhyror i nybyggda hus förlorar helt betydelse, om kommitténs förslag om undantagande av nytillkommande hus från hyreskontroll genomföres. Även ett undantagande av uthyrningslokaler från reglering

bidrager till att minska frågans räckvidd. I enlighet härmed anser kommittén, att det, om berörda förslag godtagas, icke är påkallat att göra någon ändring i förfarandet. Skulle däremot hyreskontrollen bibehållas för de nytillkommande husen, synes det vara anledning att överväga ett förenklat förfarande. Kommittén vill därvidlag hänvisa till sitt betänkande II (sid. 55 ff.) angående möjligheterna att anordna ett rationellare tillvägagångssätt vid hyresställningen i nybyggda hus.

Kommittén vill härefter undersöka i vad mån man kan göra avsteg från principen om obligatorisk partsförhandling i andra mål, som med hänsyn till det regelmässigt stora antalet partsinställelser bereda hyresnämnderna svårigheter vid handläggningen och där hyresgästernas inställelse kan synas vara av mindre betydelse. De mål, som möjligen skulle kunna komma i fråga i detta sammanhang, torde huvudsakligen vara de, som beröra samtliga eller flertalet hyresgäster i större hus och angå ändring av grundhyra med anledning av att husets utrustning förbättrats med någon gemensam anordning. Att det icke gärna kan vara tänkbart att underlåta kallelse av parterna i uppsägningsmål även om ett sådant skulle röra samtliga hyresgäster, t. ex. på grund av husets rivning, torde vara uppenbart.

I nyssnämnda grundhyresmål gäller det ofta att först fastställa det totala belopp, varmed husets sammanlagda hyressumma bör ökas på grund av de av hyresvärden bekostade förbättringarna, och att därefter fördela detta belopp på de särskilda lägenheterna. Förfarandet påminner alltså mycket om fastställandet av grundhyror i nybyggda hus. I nu förevarande fall är ofta den ändring av grundhyran för en enskild lägenhet, som kan komma i fråga, tämligen obe-

tydlig. Kommittén kan likväl icke för dessa fall rekommendera ett förfarande utan kallelse å parterna. Skälet härtill är att parterna i dessa mål kunna ha ett beaktansvärt intresse av att få förebringa utredning angående kostnaderna för förbättringsarbetena och dessas utförande samt, särskilt för hyresgästernas del, angående kostnadernas fördelning mellan de olika lägenheterna.

I detta sammanhang må särskilt nämnas målen om införande eller ändring av bränsleklausul. Dessa beröra ju även samtliga hyresgäster och avse i allmänhet icke någon mera väsentlig ändring av det utgående hyresvederlagets totala belopp. Även beträffande dessa mål anser kommittén, att hyresgästerna böra bibehållas vid den nu föreliggande möjligheten att alltid få framlägga sina synpunkter inför nämnden vid muntlig förhandling. Här är avgörandet av vilken klausul som är den lämpligaste helt beroende av de särskilda förhållandena i vederbörande hus och hyresgästerna kunna icke väntas ha förmåga att skriftligen framlägga de synpunkter, som äro av betydelse för målets avgörande.

Även om kommittén sålunda icke kan förorda, att det nuvarande förfarandet i princip ändras i de ovan berörda fallen, vill kommittén framhålla, att möjligheter torde finnas att inom det nuvarande systemets ram åstadkomma en förenkling av handläggningen i de mål, där nu många hyresgäster bruka komma tillstädes. Enligt kommitténs mening borde i dessa mål användas liknande kallelser, som av hyresrådet rekommenderats för nybyggnadsmålen rörande statligt belånade hus. I hithörande fall skulle sålunda i kallelserna till hyresgästerna anges dels den av hyresvärden upgivna totala kostnaden för det utförda förbättringsarbetet, dels vilken hyreshöjning, som värden krävde för ve-

derbörande lägenhet, varjämte skulle meddelas, att hyresnämnden icke komme att fastställa hyreshöjningen till högre belopp än som yrkats utan att dessförinnan ha berett hyresgästen ytterligare tillfälle att inställa sig inför nämnden, varför hyresgästen, om han icke hade något att erinra mot det yrkade beloppet, ej hade anledning att inställa sig. Möjligen kunna motsvarande metoder tillämpas i bränslemålen i vissa fall.

Såsom ovan under 7 och 8 §§ nämnts bör ärende, som angår prövning av ansökan om tillstånd att uthyra lägenhet för viss tid utan möjlighet till förlängning av hyresförhållandet, kunna avgöras utan att parterna kallas till inställelse inför hyresnämnden. En bestämmelse härom bör ingå i 18 §, lämpligen efter andra punkten.

Vad härefter angår frågan om *kallelseförfarandet* samt påföljden av att kallad part icke iakttager inställelse i hyresmål, må till en början nämnas, att förslag framställts såväl om skärpning som om lindring av kraven på kallelsens beskaffenhet.

I en av riksdagens justitieombudsman till kommittén överlämnad framställning från styrelsen för Sveriges advokatsamfund anføres bl. a., att den gällande ordningen med kallelse genom rekommenderat brev icke innebure någon garanti för att part före hyresnämndens sammanträde erhöile del av kallelsen till sammanträdet. Styrelsen ville därför till justitieombudsmannens övervägande hänskjuta frågan, huruvida icke det borde vidtagas sådan ändring i hyresregleringslagen, att kallelse till sammanträde med hyresnämnd skulle delges i den ordning, som vore föreskriven för delgivning i rättegång.

Hyresrådet, som av justitieombudsmannen bereddes tillfälle att yttra sig

över framställningen, hänvisade till sitt här nedan återgivna yttrande.

Styrelsen för Stockholms hyresnämnders centralkansli hemställde i skrivelse till hyresrådet den 30 januari 1953, att hyresrådet måtte föranstalta om snara åtgärder för åstadkommande av sådan ändring av 13 § hyresnämndskungörelsen att part kunde kallas till hyresnämnds sammanträde genom vanligt med posten avsänt brev. Till stöd för den i skrivelsen gjorda framställningen åberopades dels att Stockholms stadskanslis finansavdelning med hänsyn till de avsevärda kostnader, som vore förbundna med det gällande kallelseförfarandet hos hyresnämnderna, ifrågasatt, om detta icke kunde förbilligas, och dels ett av hyressekreteraren K. V. Bolander med anledning därav avgivet yttrande, vari bl. a. anfördes:

Med den omfattning hyresregleringsverksamheten fått samt vid det förhållandet, att ordförande och övriga funktionärer i hyresnämnd inneha sina befattningar såsom bisysslor, är det i regel omöjligt att bestämma sammanträdena lång tid i förväg. Därmed följer, att kallelserna sällan kunna utgå tidigare än sex dagar före sammanträdet, trots att detta är tänkt som en minimitid. Som ett rekommenderat brev har en liggetid av 14 dagar, vet nämnden därför, då den upptager ett mål till handläggning och part uteblir, blott att kallelse avsänts, men icke att kallelsen kommit parten tillhanda. Väl kan nämnden i sådant fall avgöra målet i partens utevaro, men av praktiska skäl låter sig detta göra blott när fråga är om bagatellartade ärenden. I ärenden, där partsintressen av någon vikt stå på spel, medför nämligen ett avgörande av målet utan partens hörande i de flesta fall, att hyresrådet på anförda besvär återförvisar målet till hyresnämnden. Vid parts utevaro avgör därför icke hyresnämnd målet utan utsätter detsamma till handläggning å senare dag efter förnyad kallelse.

För min del kan jag icke finna några skäl som tala för att kallelseförfarandet med rekommenderat brev måste bibehållas. I dagens läge talar allt för att ett vanligt brev kommer adressaten fortare till handa och därmed ökas också möjligheten för par-

ten att vidtaga dispositioner för att inställa sig inför nämnden. Någon större fara för rättsförlust kan icke heller uppkomma. Inställer sig nämligen part icke efter sådan kallelse, återstår ju för rätten icke annat än att såsom hittills uppskjuta målet och upprepa kallelsen. Denna kallelse anser jag då, såvida icke målet fordrar ytterst snabbt avgörande, böra ske i rekommenderat brev med mottagningsbevis med en kallelsetid av minst 14 dagar på det att försändelsens liggetid hinner utlöpa.

Det kan anmärkas, att ett kallelseförfarande, som här föreslagits, synes för stadens del medföra en besparing av i runt tal 9.000 kronor per år.

Hyresrådet överlämnade skrivelsen till Kungl. Maj:t med tillkännagivande, att hyresrådet för det dåvarande icke kunde taga ställning till förslaget men ansåge, att detsamma borde överlämnas till kommittén för beaktande vid kommitténs översyn av hyresregleringslagstiftningen. Hyresrådet yttrade därjämte bl. a.:

Förfarandet vid hyresnämnd har i allmänhet karaktären av rättgång mellan parter med stridiga intressen, och de avgöranden som träffas ha ofta mycket stor betydelse för de berörda parterna, vare sig de angå besittning till en lägenhet eller den ersättning som må utgå för densamma. I flertalet ärenden enligt hyresregleringslagen skall således en verklig partsförhandling anställas, och till denna är också i allmänhet tyngdpunkten i förfarandet knuten. Det synes i första hand böra ankomma på parterna själva att avgöra, huruvida de anse sig kunna underlåta att inställa sig vid hyresnämndens sammanträde. Därför är det viktigt, att parterna underrättas om när ärendena skola handläggas. Kallelsen till sammanträdet utgör ju också ofta den första underrättelse sökandens motpart erhåller om att hans sak över huvud taget är föremål för hyresnämndens prövning.

I styrelsens skrivelse har anförts, att kallelse genom rekommenderat brev är kostsam; rekommendationsavgifterna för kallelser till Stockholms hyresnämnder uppgå till omkring 9.000 kronor för år.

Frågan vilket kallelseförfarande som skall användas måste avgöras främst med hänsyn till parternas intresse av att säkert erhålla underrättelse om sammanträden,

då för dem viktiga avgöranden träffas. Kostnadsfrågan bör komma i andra hand, och den kostnadsskillnad som påtalats av styrelsen är icke av den storleksordning att den över huvud taget synes böra medföra att ett mindre säkert förfarande medges.

En försändelse som inkastas i en brevlåda kan under olyckliga omständigheter komma undan, så att den icke observeras av adressaten. Då parterna å ömse sidor ha gemensam brevlåda kan det även förekomma fall då en försändelse illojalt döljes. Riskerna härför äro mindre vid rekommenderade försändelser än vid lösbrev. De förra lära aviseras på nytt, om de icke utlösas efter första avin, och avierna ge mindre upplysningar om försändelsen än lösbrevet för den som kan tänkas frestad att illojalt dölja meddelandet. Även under postbehandlingen torde kontrollen över rekommenderade försändelser vara säkrare än över lösbrev. Därigenom att rekommenderade försändelser, vilka icke utlösts, återgå till avsändaren, får denne också veta huruvida brevet kommit adressaten tillhanda eller icke.

I styrelsens skrivelse har påtalats, att rekommenderade försändelser i allmänhet nå adressaten senare än lösbrev, vilket medför olägenheter, då kallelserna, såsom ofta sker, utsändas först sex dagar före sammanträdet.

Det bör härvid framhållas, att det är angeläget, att kallelserna såvitt möjligt utsändas i så god tid att parterna få skäligt rådrum att förbereda sin inställelse. Erfarenheten visar emellertid, att hyresnämnderna i stor utsträckning tillämpa den i hyresnämndskungörelsen föreskrivna minsta tiden, sex dagar före sammanträdet, för utsändande av kallelser, vilket ofta medför att parterna erhålla för kort varsel.

De nu anförda omständigheterna synas tala emot att medge att kallelse i allmänhet får ske endast genom brev. Det torde fastmer kunna ifrågasättas huruvida — därest kallelseförfarandet skall reformeras — icke kallelse till hyresnämnds sammanträde är av den vikt att den bör delges parten på det sätt som föreskrivits i fråga om domstolsdelgivning.

Frågan hur kallelseförfarandet skall anordnas torde emellertid även böra ses i samband med bestämmelserna om parts underrättande om hyresnämndens beslut. Härutinnan gäller enligt 19 § hyresregleringslagen och 21 § hyresnämndskungörelsen att skriftligt besked om nämndens be-

slut skall tillställas parterna antingen genom att omedelbart överlämnas eller ock inom en vecka översändas i rekommenderat brev med mottagningsbevis, vilket skall gälla som bevis om dagen för delfåendet. Klagotiden löper från det parten sålunda erhållit del av beslutet. Även om en part således skulle sakna kännedom om att målet handlägges av hyresnämnd, är han dock bevarad vid sin rätt att föra talan i hyresrådet till dess att han erhållit besked om nämndens beslut. Detta skall emellertid, om ej hyresrådet annorlunda förordnat, i allmänhet lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär.

Kommittén instämmer i vad hyresrådet i sitt ovan intagna yttrande anført därom, att det främsta kravet på kallelsen i hyresmål måste vara, att densamma tillräckligt säkert kommer parten tillhanda och att först i andra hand hänsyn bör tagas till kostnadsfrågan. Man har då att till en början överväga, om det nuvarande förfarandet är tillfyllest ur säkerhetssynpunkt eller om det bör uppställas strängare krav på delgivningen. Man kan därvid tänka sig att antingen övergå till en annan och säkrare form av delgivning eller att något öka den tid, som är beräknad för delgivningen.

Det synes ej kunna komma ifråga att reflektera på att införa delgivning genom stämningsman; kostnaderna för ett sådant förfaringssätt skulle bli alltför höga med hänsyn till de många ärenden, som handläggas vid de större hyresnämnderna. Att ålägga parterna att svara för delgivningskostnaderna torde icke heller böra ske. Det förefaller då endast återstå den möjligheten att för delgivning av kallelser i hyresmål anlita den form av postdelgivning, som användes vid delgivning av stämning i tvistemål.

Denna form av delgivning, som endast kan anlitas av domstol, tillgår i sina huvuddrag på följande sätt. Den handling, som skall delges, inneslutes i ett tjänstebrevskuvert försett med den

söktes namn, yrke och postadress. Vid kuvertet fästes en särskild blankett till utlämningsbevis, varefter försändelsen avlämnas till postbefordran såsom vanligt brev. Försändelsen kan utbäras antingen vid ordinarie brevutbärningstur eller särskilt, beroende på vederbörande postmästares bestämmande. Delgivningen sker genom att handlingen överlämnas till adressaten, varefter utlämningsbeviset, försett med vederbörande postfunktionärs intyg om delgivning, återvändes till domstolen. Träffas den sökte ej i sitt hemvist, må försändelsen utlämnas till vuxen medlem av det hushåll han tillhör eller till hyresvärd, portvakt eller annan, som har tillsyn över huset och bor i detsamma. Försändelsen kan också lämnas till biträde på den söktes fasta kontor om han ej träffas där under vanlig arbetstid. Den som sålunda får mottaga handling skall svara för att den överlämnas till den sökte. Överlämnande till ställföreträdare får dock endast ske, om anledning förekommer, att den sökte avvikit eller håller sig undan. I dessa fall skall också med posten sändas särskilt meddelande om överlämnandet till den sökte under hans vanliga adress. Särskilda bestämmelser gälla för delgivning med bolag, föreningar och andra samfälligheter. Handling får ej överlämnas till den söktes motpart. Träffas varken den sökte eller annan, till vilken handlingen får överlämnas, och förekommer anledning, att den sökte avvikit eller håller sig undan samt kan upplysning icke heller vinnas om var han uppehåller sig, kan delgivning ske genom anslag i rättens kansli och kungörelse.

Kostnaderna för postdelgivning torde bli ej oväsentligt högre än kostnaderna för nuvarande kallelser. I regel torde nämligen delgivning icke kunna äga rum under de ordinarie brevutbärnings-

turerna, eftersom den sökte då vanligen icke torde vistas hemma. Enligt uppgift från postverket utgöra postverkets självkostnader för varje försändelse minst 1 krona 10 öre. Ofta måste eftersökning ske vid två eller tre olika tillfällen. Liggetiden för delgivningsförsändelse är fem dagar.

Genom postdelgivning erhålles säkra-re garanti för att en kallelse verkligen kommer parten tillhanda än genom det nuvarande förfarandet med rekommenderat brev, varjämte bevis erhålles om delgivningens resultat. Proceduren ställer sig dock väsentligt dyrare än den nuvarande. Sannolikt skulle det också, om man ville försäkra sig om att delgivning alltid medhunnits i rimlig tid före sammanträdet, bli erforderligt att ut-sända delgivningsförsändelsen betydligt tidigare än sex dagar före sammanträdet. I de fall, där den för delgivning sökte uppehåller sig utom hemorten, t. ex. under semester, torde icke heller postdelgivning hinna utföras före sammanträdet med mindre mycket lång tid beräknas för åtgärdens vidtagande.

Den huvudsakliga anmärkning, som torde kunna riktas mot det nuvarande kallelsesystemet, synes vara, att det, om kallelse utsändes så kort tid som sex dagar före sammanträdet, ofta kan inträffa, att parten på grund av tillfällig bortovaro eller annan orsak icke kommer att utlösa försändelsen inom sådan tid, att han kan inställa sig eller att han får för kort varsel. Emellertid torde det vara praxis, att hyresnämnderna, om det kan förmodas, att parten icke hunnit utlösa kallelsebrevet, utsätta målet till förnyad handläggning och ånyo under-rätta den uteblivne. Det synes för övrigt rimligen kunna fordras, att den, som för sent utlöst en kallelse till hyresnämnd, sätter sig i förbindelse med nämnden för att efterhöra om beslut meddelats eller målet uppskjutits. En

omständighet, vilken såsom hyresrådet påpekat i viss mån eliminerar olägenheterna med systemet är, att klagotiden i fråga om ett av hyresnämnd meddelat beslut icke börjar löpa förrän parten verkligen erhållit del av detsamma. Under sådana förhållanden synes det endast i undantagsfall behöva förekomma, att parten lider rättsförlust på grund av att han icke fått kallelsen i tid.

Kommittén finner med hänsyn till det anförda, att sådana olägenheter ur säkerhetssynpunkt icke kunna anses vara förbundna med det nu tillämpade kallelseförfarandet, att detsamma behöver utbytas mot det kostsammare och för hyresnämnderna svårhanterligare systemet med postdelgivning.

Det skulle måhända kunna anses önskvärt, att parterna erhöles något längre förberedelsetid än som blir fallet om minimitiden sex dagar tillämpas. En tillräcklig förlängning av denna tid skulle även ha den fördelen, att det ofta kunde vid sammanträdet föreligga kunskap om huruvida parten utlöst den rekommenderade försändelsen eller ej. Härigenom skulle förmodligen i åtskilliga fall kunna undvikas uppskov. Ett rekommenderat brev kvarligger enligt uppgift på postanstalten under 15 dagar, varefter det, om det icke utlösts, återgår till avsändaren. Emellertid finns möjlighet att begära kortare liggetid.

En förlängning av kallelsetiden skulle sannolikt ofta försena målens avgörande. Särskilt vad angår mål om uppsägning är det av vikt att frågan snarast möjligt kommer under behandling. Parternas behov av att erhålla längre tid att förbereda sin talan torde i regel icke vara särskilt trängande. Vanligen röra de av hyresnämnderna handlagda målen tämligen enkla sakförhållanden, varför de ej kunna kräva någon längre förberedelsetid. Och om

en part begär anstånd för att närmare utföra sin talan lär detta i allmänhet icke vägras honom.

Kommittén kan med hänsyn till det anförda icke finna skäl föreslå någon ändring beträffande kallelsetiden.

Mot att utsända kallelserna i hyresmålen genom vanliga lösbrev på sätt styrelsen för Stockholms hyresnämnders centralkansli föreslagit möta enligt kommitténs mening allvarliga betänkligheter. Kommittén, som härvidlag ansluter sig till vad hyresrådet anför i sitt ovan återgivna yttrande, kan icke tillstyrka nämnda förslag. Kommittén vill härjämte anmärka, att ett upphävan- de av hyreskontrollen i statsbelånade hus på sätt kommittén föreslagit kommer att i viss utsträckning nedbringa kallelsekostnaderna.

Det synes icke vara skäl att genom särskilda bestämmelser fastställa, vilka åtgärder hyresnämnden bör vidtaga, om part uteblir. Det bör här alltså ej ankomma på hyresnämnden att förfara efter omständigheterna i det särskilda fallet.

Resultatet av kommitténs överväganden i förevarande fråga blir alltså, att det nuvarande kallelseystemet bör bibehållas.

Någon anledning att ändra den nu gällande påföljden för parts utevaro torde icke finnas.

19 §. Såsom hyresnämndens beslut gäller den mening varom flertalet i nämnden enar sig eller, om alla tre äro av olika mening, den som ordföranden omfattar.

Beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter skall i tillämpliga delar gälla vad om domarejäv är stadgat.

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Om nämndens beslut skall skriftligt besked tillställas parterna.

Hyresrådet har framhållit, att den i förevarande paragraf stadgade omröstningsregeln att ordförandens mening skall gälla, om alla tre i nämnden äro av olika mening, leder till orimligt resultat exempelvis då fråga är om att bestäm- ma storleken av grundhyra och ordförandens mening icke ligger mellan ledamöternas. Även i andra mål torde motsvarande oegentlighet kunna tänkas uppkomma. Så blir t. ex. fallet om i uppsägningsmål ordföranden röstar för ogiltigförklaring medan fastighetsägare- representanten vill lämna ansökan utan bifall och hyresgästrepresentanten vill förlänga hyresförhållandet på viss tid, med förklaring, att ytterligare förlängning ej skall komma i fråga. En liknande situation kan uppkomma då det gäller att vid förlängning av hyresförhållande bestämma uppsägningstiden för det fortsatta avtalet.

De här nämnda fallen torde vara ytterst sällsynta om ens någonsin förekommande i praktiken. Något behov av den ifrågasatta lagändringen kan sålunda icke anses föreligga. Med hänsyn härtill och då fråga är om en tidsbe- gränsad lag finner kommittén, att de nuvarande reglerna i förevarande lagrum utan påtaglig olägenhet kunna bibehållas.

20 §. Hyresnämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli- va skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos

statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till esterrättelse utan hinder av anförda besvär. I vad beslutet avser förfluten tid skall vad nu sagts dock gälla allenast såvitt fråga är om besvär av den som vid beslutet upphört eller sedermera upphör att vara hyresvärd eller hyresgäst beträffande lägenheten.

Lagrummet bör kompletteras med hänsyn till vad ovan föreslagits om att beslut, varigenom tillstånd meddelats att uthyra lägenhet på viss tid utan möjlighet till tvångsförlängning, icke skall kunna överklagas.

21 §. Mot hyresrådets beslut med anledning av anförda besvär må talan ej föras.

I skrivelse till Konungen den 20 december 1954 har Riksdagens justitieombudsman hemställt, att frågan om hyresrådets lämplighet såsom sista instans i besvärsmål toges under övervägande, samt ifrågasatt, huruvida icke för att tillbörlig rättssäkerhet skall vinnas talan mot hyresrådets beslut borde få fullföljas hos Kungl. Maj:t i regeringsrätten, så framt beslutet avser avgörandet av en rättsfråga eller avgörandet av en sådan fråga är bestämmande för beslutets innehåll. Beträffande det närmare innehållet i skrivelsen hänvisas till justitieombudsmannens berättelse till 1955 års riksdag sid. 275 ff.

Sedan hyresrådet anbefallts avgiva yttrande över skrivelsen, har hyresrådet i underdånig skrivelse den 28 april 1955, efter en redogörelse för hyresregleringsmyndigheternas organisation samt de vid hyresregleringslagstiftningens tillkomst anförda skälen för besvärsförfarandets anordnande på sätt som skett, anfört:

Den följande utvecklingen har till fullo bekräftat tyngden av de skäl departementschefen anförde för inrättande av ett centralt organ som besvärnsinstans och tillsynsmyndighet över hyresnämnderna. Alltefter som hyresregleringslagstiftningens tillämpning i tiden utsträckts långt utöver vad som från början torde ha varit avsett har behovet av att utfylla de knapphändiga lagreglerna och åstadkomma enhetlighet i tillämpningen av lagstiftningen blivit alltmera påtagligt. Det stora antalet till hyresrådet fullföljda besvärsmål bär icke minst vittne härom. Sålunda har under de senaste åren omkring 5.000 besvär årligen anhängiggjorts hos hyresrådet. Sammanlagt har under hyresrådets snart 13-åriga verksamhet omkring 50.000 besvärsmål avgjorts.

Tillströmningen av besvärsmål har medfört att ordföranden och de ordinarie ledamöterna icke medhinna att deltaga i avgörandet av alla mål utan att ett betydande antal suppleanter ha måst utses. Sålunda tjänstgöra för närvarande 10 suppleanter för ordföranden och ett stort antal suppleanter för hyresrådets ledamöter. Endast ordföranden och en av suppleanterna för honom äro heltidsanställda. Ledamöterna och övriga suppleanter fullgöra sina uppdrag i hyresrådet allenast som bisysslor. Det är uppenbart att dessa förhållanden försvåra uppnåendet av erforderlig enhetlighet i rättstillämpningen.

Såsom hyresrådet vid tidigare tillfällen framhållit (underdåniga skrivelser den 28 augusti 1952 med förslag till anslagsäskanden för budgetåret 1953/54, den 22 december 1953 med framställning om ny suppleant för ordföranden och den 8 maj 1954 med framställning om nya suppleanter för ordföranden och vissa ledamöter) skulle det givetvis vara ägnat att främja enhetlighet i rättstillämpningen, om antalet heltidsanställda suppleanter för ordföranden och ledamöter ökades. De i nämnda skrivelser gjorda framställningarna om heltidsanställd suppleant för vissa ledamöter respektive ordföranden ha emellertid icke bifallits av Kungl. Maj:t.

Vad särskilt angår den mot hyresrådets verksamhet riktade anmärkningen att utslagen ofta skulle vara bristfälligt motiverade och att de ej sällan vore motstridiga eller svårförenliga samt att en klar praxis i åtskilliga fall icke syntes ha utformats må följande framhållas.

Det är givetvis av betydelse både för par-

terna och för hyresnämnderna att de få kännedom om skälen till de avgöranden som träffas av hyresrådet. Hyresrådet har därför också låtit sig angeläget vara att, då avgörandena äro av betydelse utöver det enskilda fallet eller då anledning därtill eljest föreligger, ge en såvitt möjligt fylig motivering till dem. Det är emellertid likaledes uppenbart, att den stora tillströmningen av besvärsmål och parternas berättigade intresse av att avgörandena icke onödigtvis fördröjas göra det nödvändigt att i viss utsträckning begränsa arbetet med utförliga motiveringar. I detta sammanhang måste också uppmärksammas det förhållandet att avgörandena med hänsyn till lagstiftningens utformning i mycket stor utsträckning bero på skälighetsbedömningar av förhållanden i enskilda fall. En aldrig så omsorgsfull motivering för ett dylikt avgörande blir därför av begränsad betydelse utöver det fall som förelegat till bedömande men inbjuder enligt erfarenheten lätt till tolkningar utöver vad som avsetts.

Hyresrådet har emellertid även genom utgivande av cirkulär med tillämpningsföreskrifter och en handbok för hyresnämnderna 1945 med supplement 1947 sökt bidra till enhetlighet i tillämpningen av hyresregleringslagstiftningen. Därjämte har hyresrådet till ledning för befattningshavarna inom rådet upprättat en minnesbok i vilken intagits avgöranden av intresse utöver det enskilda fallet. Finner någon av hyresrådets avdelningar vid överläggning till utslag, att den å avdelningen rådande meningen i fråga av principiell betydelse avviker från den mening som kommit till uttryck i avgörande som antecknats i minnesboken eller som eljest träffats av hyresrådet i ordinarie sammansättning, hänskjutes målet regelmässigt till avgörande i dylik sammansättning.

Det är riktigt som justitieombudsmannen anfört, att minnesboken i dess nuvarande skick icke fyller de krav som böra uppställas på en godtagbar rättsfallssamling. Det är emellertid hyresrådets avsikt att söka revidera och fullständiga samlingen för att icke blott förläna större värde åt densamma för arbetet inom hyresrådet utan även göra den ägnad att bli till ledning för hyresnämnderna och för allmänheten.

Beträffande härefter de s. k. ordförandemålen har justitieombudsmannen såsom en särskild svaghet framhållit, att dessa ofta skulle föredragas av nyanställda amanuen-

ser, som icke kunde ha någon ingående kännedom om hyresregleringslagstiftningen eller om hyresrådets praxis. Det må emellertid anföras, att enligt inom hyresrådet tillämpade regler amanuenserna i allmänhet endast föredraga återkallade och desertera mål inför ordföranden. Om i undantagsfall någon av hyresrådets amanuenser anmodats föredraga ett mål för avgörande i sak inför ordföranden, har det givetvis tillsetts, att vederbörande haft nödig erfarenhet för uppdraget.

Till komplettering av den i justitieombudsmannens skrivelse lämnade uppgiften om antalet ordförandemål kan nämnas att antalet av ordföranden avgjorda mål år 1953 utgjorde 564, vartill kommer 248 mål, vilka avskrevos efter återkallelse. År 1954 uppgick antalet till 444 avgjorda samt 278 avskrivna mål.

Det kan såsom justitieombudsmannen också förutsatt icke komma i fråga att medgiva fullföljd till Kungl. Maj:t i alla mål enligt hyresregleringslagstiftningen. En dylik anordning skulle medföra en belastning, som skulle göra rättsskyddet illusoriskt, då målen icke skulle hinna avgöras inom rimlig tid.

Den begränsning av fullföljdsrätten som ifrågasatts innebär, att fullföljd skulle medges endast så framt beslutet avser avgörandet av en rättsfråga eller avgörandet av en sådan fråga är bestämmande för beslutets innehåll. En dylik avgränsning av fullföljdsrätten synes emellertid med hänsyn till lagens konstruktion och innehåll knappast genomförbar i praktiken.

Såsom ovan framhållits hänvisar själva lagtexten i stor utsträckning till avgöranden efter billighet och andra skälighetsbedömningar eller värderingar.

I det ena av de av justitieombudsmannen åberopade fallen, där hyresrådets rättstillämpning betecknats såsom oriktig, gällde frågan, huruvida viss av hyresvärden åberopad omständighet (önskan att bereda annan hyresgäst bättre bostad) vore av beskaffenhet att lagligen kunna inverka på bedömandet om en verkställd uppsägning vore obillig. I det andra fallet gällde frågan huruvida visst förhållande (försämring i lägenhetens skick) vore av beskaffenhet att lagligen kunna föranleda ändring av gällande grundhyror.

Även om det kan sägas att i dessa båda fall ingingo rättsfrågor av det slag som av justitieombudsmannen anses böra kunna särprövas i regeringsrätten, äro dock i det

stora flertalet fall rättsfrågorna och bedömningsfrågorna så intimt förknippade med varandra att en gränsdragning ter sig hart när omöjlig. Om en fullföljdsrätt efter de linjer justitieombudsmannen ifrågasatt infördes, torde en part som förlorat i hyresrådet, icke sällan anse sig ha fog för att göra gällande att avgörandet grundar sig på en oriktig rättstillämpning. Förefintligheten av en dylik fullföljdsrätt skulle också möjliggöra för part, som funne det förenligt med sin fördel att fördröja det slutliga avgörandet i ett hyresregleringsmål, att nå sitt syfte genom att söka fullföljdstillstånd, oavsett om ansökningen hade någon som helst utsikt att bliva bifallen. Med hänsyn till dessa förhållanden kan det förväntas att fullföljdsrätten skulle komma att begagnas i icke avsedd utsträckning, vilket ej blott skulle medföra avsevärd belastning på regeringsrätten utan också i många fall äventyra det med hyresregleringsförfarandet avsedda rättsskyddet.

På grund av det anförda och då möjlighet till resning förefinnes, om rättstillämpning, som ligger till grund för hyresrådets beslut, uppenbart strider mot lag, synes justitieombudsmannens framställning icke böra föranleda någon Kungl. Maj:ts åtgärd.

Justitieombudsmannens framställning har hittills icke föranlett annan Kungl. Maj:ts åtgärd än att densamma jämte hyresrådets däröver avgivna yttrande överlämnats till kommittén.

Kommittén kan instämma i de skäl hyresrådet i sitt yttrande framlagt för avstyrkande av besvärsförfarandets utbyggnad. Därjämte vill kommittén hänvisa till Kungl. Maj:ts proposition nr 167 till 1955 års riksdag, vari uppges, att regeringsrättens arbetsbörda för närvarande är avsevärd och att utredning skall igångsättas angående möjligheterna att minska måltillströmningen. En sådan utredning har numera också påbörjats. Det torde under dessa förhållanden icke vara lämpligt att tillföra domstolen ytterligare besvärsmål till ett antal, som kan beräknas bli betydande. Kommittén finner sålunda, att den ifrågasatta besvärsmöjligheten icke bör införas.

22 §. *Finner hyresnämnden, att beslut, som nämnden meddelat, blivit påtagligt oriktigt till följd av nämndens förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning, skall nämnden förordna om rättelse.*

Då väsentligt ändrade förhållanden inträtt, äger nämnden upptaga avgjort ärende till ny prövning.

Med hänsyn till vad under 8 § föreslagits om att beslut om tillstånd till uthyrning på viss tid utan möjlighet till tvångsförlängning icke skall kunna ändras med stöd av förevarande lagrum, synes detta böra kompletteras med erinran därom.

26 §. *Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i hotell eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå.*

Hyresrådet har framhållit, att vid rättstillämpningen uppkommit viss tveksamhet beträffande uttrycket "bostad, som är förenad med allmän tjänst" samt att detta uttryck möjligen borde preciseras.

Innebörden av 26 § är i berörda hänseende oklar. Lagens förarbeten lämna ingen ledning för tolkningen av densamma. I det förut omnämnda arbetet *Zetterberg-Hedfeldt: Hyresregleringen* (sid. 174) anges följande tänkbara tolkningar: 1) Stadgandet avser endast att uttryckligen ange, att bostad skall anses vara upplåten genom tjänsteavtal, då det föreligger ett mycket nära samband mellan upplåtelsen och ett tjänsteförhållande. 2) Stadgandet innebär, att hyresregleringslagen icke är tillämplig, då bostad disponeras genom hyresavtal men dock ett samband med allmän

tjänst föreligger. Sambandet behöver i detta fall icke vara fullt så intimt, som under 1) angetts.

Mot den första tolkningen kan enligt nyssnämnda arbete invändas, att stadgandet — som i och för sig vore överflödigt — borde uttryckligen ha angetts gälla icke blott allmän utan även enskild tjänst. Med den andra tolkningen skulle det finnas tre slag av personalbostäder i samband med allmän tjänst: a) upplåtna genom tjänsteavtal, b) upplåtna genom hyresavtal men förenade med tjänsten, c) upplåtna genom hyresavtal men icke förenade med tjänsten. Även denna tolkning anses dock osannolik, då intet stöd härför finnes i förarbetena. Grupp b) skulle vara svår att avgränsa i praktiken. Tolkningen förklarade icke heller varför 26 § gjorde skillnad mellan allmän och enskild tjänst.

Slutligen framhålles, att man därför icke, utan skäl för en längre gående tolkning, synes böra i stadgandet inlägga mera än som ligger i en gränsdragning mellan sådana upplåtelser av tjänstebostad, som ske genom tjänsteavtal och därför falla utanför hyresregleringslagen, och övriga, samt att den omständigheten, att det kommit att göras en omotiverad skillnad mellan allmän och enskild tjänst, endast torde innebära en mindre god redaktion.

Godtages den sist angivna innebörden av förevarande uttryck i lagrummet — och något annat synes icke vara möjligt — måste man konstatera, att vad som här utsäges är överflödigt. Redan av 2 § framgår, att endast hyresförhållanden falla in under lagen. Med hänsyn härtill och då därtill kommer den nyss berörda inadvertensen beträffande lägenhetsupplåtelser genom enskilda tjänsteavtal anser kommittén, att här ifrågavarande stadgande bör utgå.

Bostadsupplåtelser i hotell- och pen-

sionatrörelser äro enligt 26 § fria från hyresreglering i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning på desamma. Detta är enligt 2 § nämnda lag fallet med upplåtelser i sådana rörelser, som omfatta minst nio för gästers härbärgerande avsedda rum. Kommittén har tidigare föreslagit, att hyresregleringen skall slopas beträffande möblerade enkelrum. I enlighet härmed skulle hyresregleringen i fråga om bostadsupplåtelser i hotell- och pensionatrörelser — som ju praktiskt taget undantagslöst avse möblerade lägenheter — komma att inskränkas till upplåtelse av två eller flera rum i rörelser, som omfatta högst åtta rum.

Kommittén kan icke finna, att man har anledning att för dessa uppenbarligen ytterst sällsynta upplåtelsefall bibehålla hyresregleringen, och föreslår därför, att hyresregleringslagens tillämplighet upphäves för desamma.

Lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m.

2 §. *Ekonomisk plan, som avses i 11 § lagen om bostadsrättsföreningar, skall godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen.*

3 §. *Vid granskning av planen skall nämnden iakttaga följande.*

Har huset förut varit avsett för uthyrning, må årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år jämte ett belopp, motsvarande ett efter lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter lämpat procenttal av grundavgiften, ej tillhopa överstiga vad som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skäligen ersättning för lägenhetens uppvärmning och försäende med varmvatten, med den nedsättning som skäligen må föranledas av bostadsrättshavarens förpliktelser i

fråga om underhåll och dylikt. Andra avgifter eller tillskott eller särskilda villkor, som till sin innebörd äro jämförliga med föreskrift om avgift eller tillskott, må ej stadgas.

Avser planen hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, må planen godkännas, om avgifterna för lägenheterna och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäliga. Samma lag vare, där planen avser hus som förut varit avsett för uthyrning men därefter undergått väsentlig ombyggnad.

Föreningens stadgar må ej innehålla bestämmelse, vilken till men för bostadsrättshavaren avviker från plan som godkänts av nämnden. Är detta förhållandet, må registrering ej äga rum, och vare bestämmelsen utan verkan.

4 §. Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga, träffa avtal om eller begära ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna eller eljest såsom villkor för sådan upplåtelse taga eller begära utfästelse som ej följer av stadgarna.

Innan bostadsrätt blivit upplåten i den ordning som angives i lagen om bostadsrättsföreningar, må ej någon utan hyresnämndens tillstånd uppbära förskott å avgift eller annat vederlag för bostadsrätt.

För meddelande av tillstånd som avses i andra stycket må uppställas de villkor som hyresnämnden finner erforderliga. Det må ock föreskrivas, att sökanden till nämnden eller kontrollant som nämnden utser skall lämna de uppgifter som erfordras för granskning av företagets ekonomiska grunder. Tillstånd att uppbära förskott må återkallas om den som innehar tillståndet bryter mot vad däri föreskrivits eller eljest synnerliga skäl föreligga; och skall i sådant fall förskott som mottagits genast återbetalas.

Hyresrådet har beträffande kontrollen över upplåtelse av bostadsrätt anfört:

Den prövning av ekonomiska planer, som åvilar hyresregleringsmyndigheterna jämlikt 2 § bostadsrättskontrollagen, fungerar icke tillfredsställande. Tillämpningen sker ofta schablonmässigt, och ett visst dubbelarbete torde förekomma genom att planerna granskas av både hyresnämnden och de i 14 § lagen om bostadsrättsföreningar omnämnda intygsgivarna samt, beträffande statsbelånade hus, av bostadsstyrelsen eller dess organ. Bestämmelserna om anordnande av granskning synas böra underkastas omprövning.

Syftet med kontrollen i samband med bostadsrättsföreningarnas tillkomst är icke att hindra föreningarna att uttaga högre avgifter än som i och för sig vore nödvändigt. Genom sådana avgifter skulle ju föreningarna uppnå förbättring av sin ekonomi. På grund av bostadsbristen skulle det emellertid, om övervakning ej funnes, vara risk att byggnadsföretagare genom att bilda bostadsrättsföreningar, som de själva till en början kontrollerade, och till dessa för överpris, d. v. s. väsentligt högre pris än som motsvarade skälig produktionskostnad, sälja nyuppförda hus kunde kringgå hyresregleringen.¹ Motsvarande förfarande kunde även användas av ägare till bostadshus. Det är nödvändigt att genom kontroll vid bostadsrättsföreningarnas bildande hindra dylikt. Den i lagen föreskrivna kontrollen är så anordnad, att den gör det omöjligt för en bostadsrättsförening att vid föreningens tillkomst uttaga högre insatsbelopp och avgifter än som erfordras för att täcka driftskostnaderna och ett skäligt anskaffningsvärde å fastigheten. Kontrollen innebär dels en granskning av de ekonomiska förutsättningarna för föreningen sådana dessa redovisas i föreningens ekonomiska

¹ Jämför framställningen å sid. 14.

plan och stadgar, dels ett övervakande av föreningens upptagande av förskottsinbetalningar av de blivande bostadsrättshavarna. Genom att vägra godkänna ekonomisk plan, som upptager för högt anskaffningsvärde på fastigheten eller andra för föreningens soliditet olämpliga förbindelser samt genom att, om så erfordras, vägra föreningen tillstånd att uppbära förskottsinbetalningar kan hyresnämnden hindra föreningen från att betala överpris för fastigheten.

Det vore måhända mest konsekvent att kontrollen direkt inriktades på själva transaktionen mellan föreningen och den, som tillhandahåller fastigheten. Dock kunde den icke inskränkas till endast köpe- eller entreprenadavtalet, ty även om det avtalade priset för fastigheten vore skäligt, måste finansieringsplanen granskas, eftersom säljaren uppenbarligen hade möjligheter att bereda sig oskäligen förmåner, vilka ej behövde komma till synes i köpeavtalet. Så t. ex. vore det möjligt för säljaren att skaffa sig en utfästelse av föreningen om en för längre tid utgående hög ränta på försträckt belopp. I sak torde alltså kontrollen behöva bli ungefär lika ingående som den de nu gällande bestämmelserna förutsätta. En direkt övervakning av köpeavtalen skulle för byggnadsföretagarna te sig generande och det kunde med hänsyn härtill tänkas, att en sådan anordning komme att bereda svårigheter för här förevarande form av bostadsanskaffning. På grund av det anförda finner kommittén det icke påkallat, att formen för nuvarande kontroll ändras.

I fråga om *granskningen av den ekonomiska planen* finnas olika regler beroende på om det av föreningen anskaffade huset förut varit avsett för uthyrning eller icke. Vad angår reglerna för

det förra fallet finner kommittén ej anledning att överväga någon ändring av desamma. Det senare alternativet omfattar huvudsakligen de nybyggda husen. Den granskning, som här enligt hyresrådets anvisning skall ske, motsvarar i sak den, som äger rum beträffande nybyggda hyreshus.

Det är naturligtvis riktigt såsom hyresrådet anmärkt, att det innebär ett dubbelarbete, då den ekonomiska planen granskas dels av hyresnämnden, dels av de i 14 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar omförmälda intygsgivarna. Någon större olägenhet av ifrågavarande dubbelarbete torde dock icke kunna anses vara för handen.

HSB:s riksförbund har anmärkt, att tillämpningen av bestämmelserna i 4 § angående *hyresnämndernas kontroll över bostadsrättsföreningarnas upptagande av förskottsavgifter* i vissa fall utövats på ett sätt, som icke torde överensstämma med vad som förutsattes vid bestämmelsernas tillkomst. Reglerna för berörda kontroll borde ges en utformning, som begränsade nämndernas ställningstagande till att avse frågan om säkerhet för en eventuell återbetalning till de blivande bostadsrättshavarna. Riksförbundet har härom anförst:

Nu finnes exempel på att nämnd stipulerat t. ex. att endast viss del av det sökta beloppet får uppbäras, eller att insatserna måste utgöra högst fem procent av avkastningsvärdet etc. Här föreligger en fri tolkning av den rätt att föreskriva villkor som tredje stycket av § 4 omnämner. Nämnden har icke att uttala sig om insatsernas storlek utan endast att taga ställning till den säkerhet som finnes för de uppburna förskotten. Det är lämpligast att följa den linje som de nämnder tillämpa, vilka endast angiva att tillstånd lämnas, utan att beloppet fastställs. Särskilt är detta underlättande därigenom att den sökande icke behöver begära nämndens prövning för de ärenden för vilka insatsbeloppen måste omräknas på grund av ändrade byggnadskost-

nader. Många nämnder vilja befrias från belastningen av detta under de senaste åren mycket vanliga slag. Det fordras antingen ett förtydligande av lagtexten eller klara anvisningar från hyresrådet för att dylikt skall förhindras.

Likaså bör ett förtydligande ske för att förhindra att en del nämnder anse att befogenhet föreligger att icke enbart pröva frågan om rätt att upptaga grundavgifter i förskott utan även att granska de beräknade årsavgifterna för lägenheterna. Ställningstagandet till skälig anskaffningskostnad och årsavgifternas storlek bör helt anstå till dess att nämnden mottager den ekonomiska planen.

Här ifrågavarande kontrollbestämmelser infördes år 1945 i syfte att hindra föreningarna att uppbära förskott av de blivande bostadsrättshavarna och därmed finansiera inköp till överpris av den fastighet, vari bostadsrätterna skulle upplåtas. Hyresrådet har på grundval av förarbetena vid stadgandenas tillkomst upprättat närmare anvisningar för kontrollens utövande, vilka anvisningar intagits i hyresrådets cirkulär nr 36 den 14 februari 1946 med föreskrifter och anvisningar angående hyressättning i nybyggda hus m. m.¹ Enligt dessa anvisningar bör redan på det förberedande stadium, då tillstånd att upptaga förskott sökes, till hyresnämnden inges en så utförlig kalkyl över anskaffningskostnaden och företagets finansiering i övrigt, att de på varje lägenhet belöpande avgifterna framgå därav. Endast om kalkylen visar, att anskaffningskostnaden håller sig inom rimliga gränser och att företaget kommer att vila på en sund ekonomisk bas, bör tillstånd att uppbära förskott meddelas. Det framhålles särskilt, att de större välkända bostadskooperativa företagen intaga en särställning och att för dessa tillstånd synes kunna meddelas utan någon mera ingående prövning av ingiven kalkyl. Huruvida i tillståndsbeslutet bör direkt anges belöp-

pet av de förskott, som få uppbäras, framgår icke uttryckligen av anvisningarna. I denna del innehålla dessa följande uttalande:

Ett tillstånd att taga förskott synes icke behöva omfatta andra avgifter än grundavgiften till föreningen samt eventuellt de årsavgifter, som förfalla till betalning innan den ekonomiska planen blivit godkänd av hyresnämnden. I hyresnämndens beslut bör uttryckligen *angivas vilka avgifter tillståndet omfattar*.

Med föreskriften i 4 § tredje stycket, att hyresnämnden för meddelande av tillstånd att upptaga förskott äger uppställa de villkor, som befinnas erforderliga, åsyftas enligt förarbetena och nyssnämnda anvisningar, att sådana villkor böra uppställas, som äro ägnade att hålla föreningen och dess medlemmar skadeslösa, därest den, som tillhandahåller föreningens hus, betingar sig alltför hög ersättning därför. Det avses, att hyresnämnden, där så bedömes erforderligt, skall kräva förbindelse från vederbörande byggmästare att till föreningen återbetala den del av köpeskillingen eller entreprenadsumman, som överstiger den anskaffningskostnad, som sedermera kan bli godkänd.

Varken av bestämmelserna i 4 § eller av hyresrådets anvisningar kan anses klart framgå, att hyresnämnden skulle vara nödsakad att till beloppet fastställa de avgifter, som må uppbäras i förskott. Givetvis kan det ofta, även om hyresnämnden kräver sådan förbindelse som nyss nämnts, befinnas lämpligt att förskottsavgifterna maximeras. I de fall, som åsyftas av riksförbundet, där alltså fråga är om ett företag, vilket icke kan misstänkas vilja bereda sig otillbörlig ersättning, synes det dock icke behöfligt, att avgifterna fixeras eller att säkerhet kräves. Att så icke sker kan ha praktisk betydelse i det av riksförbun-

¹ Se Zetterberg-Hedfeldt: Hyresregleringen sid. 356 ff.

det angivna fallet, då en fastighets anskaffningskostnad på grund av ökade byggnadskostnader blir högre än vad till en början antagits. Kommittén anser emellertid icke erforderligt, att detta särskilt utmärkes i lagtexten. Det torde vara tillräckligt, att hyresrådet meddelar kompletterande anvisningar härom i tillägg till cirkulär 36.

Riksförbundet har vidare framhållit, att vissa hyresnämnder ansett sig böra kontrollera att årsavgifterna i bostadsrättsföreningarna icke höjas utan nämndens medgivande samt att det understundom förekommit, att hyresnämnd, då sådan höjning skolat ske, krävt att ny ekonomisk plan upprättats och underställts nämnden.

Bostadsrättskontrollagen behandlar icke det fall, att det på grund av ökade fastighetsomkostnader blir nödvändigt att höja de årliga avgifterna i en bostadsrättsförening. Hyresregleringslagens 5 § synes icke vara tillämplig härvidlag. Den kontroll över bostadsrättsförening, som utövas i samband med föreningens bildande, har enligt vad av det föregående framgått till ändamål att tillse, dels att anskaffningskostnaden för fastigheten blir skäligen dels att de årliga avgifterna med hänsyn till då kända förhållanden anpassas så, att föreningens ekonomi blir tillfredsställande. Denna kontroll torde få anses avslutad i och med att föreningens bildande avslutats och bostadsrätterna upplåtits. Det synes uppenbart, att senare inträffade öknings av fastighetens driftkostnader måste kunna föranleda erforderlig höjning av årsavgifterna. Ävenledes bör det vara föreningen obetaget att genom sådan höjning konsolidera sin ställning. I fråga om föreningshus uppförda med stöd av statliga lån gäller dock att det lånebeviljande organets medgivande måste utverkas. Kommittén anser, att hyresnämnden i avsaknad av

tillämpliga bestämmelser icke har befohlenhet att inlåta sig på en prövning av en ifrågasatt höjning av en bostadsrättsförenings avgifter. Det synes lämpligt, att hyresrådet erinrar hyresnämnderna därom.

5 §. Överlåtelse av bostadsrätt mot vederlag skall för att bli gällande godkännas av hyresnämnden. Vad nu sagts skall dock ej gälla förvärv som skett å exekutiv auktion.

Den som mot vederlag överlåter bostadsrätt vare skyldig att göra anmälan om överlåtelsen hos nämnden inom fjorton dagar från dagen för avtalet.

Enligt 5 § skall onerös överlåtelse av bostadsrätt kontrolleras av hyresnämnden. Kontrollen sker så, att hyresnämnden beräknar bostadsrättens värde efter de i 6 § angivna reglerna och om det avtalade vederlaget icke överstiger detta värde godkänner överlåtelsen. I motsatt fall vägras i allmänhet godkännande, vilket medför, att avtalet blir ogiltigt. Kontrollen avser att hindra bostadsrättshavare att utnyttja bostadsbristen till att bereda sig ekonomisk vinning. Av andra punkten i 5 § framgår, att kontroll icke äger rum beträffande förvärv å exekutiv auktion.

Det har vid olika tillfällen förekommit, att köpeskillingen för bostadsrätt, som sålts exekutivt, vida överstigit den överlåtelssumma, som hyresnämnd skulle ha godkänt om det varit fråga om frivillig försäljning. I en interpellation till 1951 års höstriksdag (I: 31) uppges t. ex., att en bostadsrätt, vars verkliga värde skulle varit 3.300 kronor, sålts exekutivt för 11.200 kronor. Genom att låta sin bostadsrätt utmätas och säljas för en obetydlig skuld synes en bostadsrättshavare ha möjlighet att kringgå kontrollen. Förhållandet har påtalats från olika håll. Ett närmare ut-

format förslag till avhjälpande av ifrågavarande missförhållande har tillställts kommittén av stadsfogden i Uppsala Å. Allenmark i skrivelse den 27 november 1954, vari bl. a. anföres:

På grund av rådande bristläge på bostadsmarknaden ha exekutiva auktioner å bostadsrätter lockat ett ovanligt stort antal spekulanter, varigenom priset kunnat pressas upp till 3 å 4 gånger andelens värde. Under tiden från och med år 1950 intill denna dag den 27 november 1954 ha i Uppsala stad förekommit 51 utmätningar av bostadsrätt, varav 6 lett till exekutiv försäljning. Enär priserna för bostadsrätter äro bundna genom lagstiftning ha de exekutiva försäljningarna väckt uppmärksamhet inom vida kretsar. I tidningspressen har uttalats förvåning över att något dylikt kan få förekomma under myndigheternas medverkan, och i det sammanhanget har talats om ocker och ockervinster. Frågan har jämväl varit föremål för interpellation vid 1951 års höstriksdag.

Det kan givetvis betraktas som otillfredsställande, att bestämmelserna om prisstopp vid överlåtelse av bostadsrätt ej kunnat tillämpas vid exekutiv auktion, men även i andra hänseenden giva följderna av ifrågavarande försäljningsrätt utrymme för erinringar.

Sålunda stadgas i 27 § bostadsrättsföreningslagen att, om någon förvärvat bostadsrätt å exekutiv auktion men sedermera ej antages som medlem i föreningen, denna är berättigad och skyldig att lösa bostadsrätten till dess verkliga värde. Vad detta värde är måste avgöras från fall till fall och det är ingalunda säkert, att värdet uppskattas till lika högt belopp som det pris, inroparen erlagt vid auktionen. Denne riskerar i sådana fall att genom inropet åsamka sig en förlust. Under normala förhållanden vore väl i och för sig intet att säga härom, men att en förlust förorsakas av inroparens förklarliga iver att i rådande bristläge skaffa sig bostad måste betecknas som stötande.

Än värre drabbas dock utmätningsgäldenären och dennes familj genom exekutiv försäljning av gäldenärens bostadsrätt. Bostadsrättsinnehavaren förlorar därigenom nyttjanderätten till lägenheten och förvärvar en inträder som medlem i föreningen i den förres ställe. Under nu rådande bostadsbrist är exekutiv försäljning av en bostads-

rätt som nyttjas av gäldenären vanligen mycket allvarligare för denne än dylik åtgärd beträffande annan honom tillhörig egendom. Är gäldenären gift och har barn drabbas dessutom familjen särskilt hårt.

I 65 § utsökningslagen undantages från utmätning nödiga gång- och sängkläder för gäldenären, hans make och oförsörjda barn, nödiga arbetsredskap eller andra nödiga lösören till ett värde av högst 1 000 kronor eller, om gäldenären icke är familjeförsörjare och ej heller har eget hushåll, högst 400 kronor, ävensom vad som tarvas till nödtorftigt uppehälle, d. v. s. vad som oundgängligen kräves av föda, bränsle och lyse under en månad. Enär gäldenärens bostad i regel ej är skyddad från utmätning förringas emellertid värdet av utmätningsfriheten för sängkläder, bränsle och lyse. Undantag gäller enligt 4 § lagen den 9 april 1937 om verkställighet av bötesstraff, som stadgat utmätningsfrihet för nödig bostad.

Trots de allvarliga påföljderna vid utmätning av bostadsrätt kan någon generell utmätningsfrihet för sådan tillgång ändå ej tillrättas. Därigenom skulle nämligen en gäldenär kunna undkomma sina borgenärer genom att placera tillgångarna i en eller flera bostadsrättslägenheter. Ej ens beträffande sådan lägenhet, som bebos av bostadsrättshavaren, eller lägenhet med låg insats kan för närvarande tillrättas utmätningsfrihet. Det vore ej förenligt med rättvisa och billighet, om en bostadsrättshavare på sådan väg skulle gynnas i förhållande till den som väntar i bostadskön med ett för inköp av bostadsrätt sparat kapital. Även av flera andra skäl kan utmätningsfrihet ej lämpligen göras beroende av lägenhetens storlek eller insatsvärde.

Man måste därför söka komma tillrätta med problemet på andra vägar. I 27 § 2 mom. och 35—38 §§ bostadsrättsföreningslagen föreskrives i vissa fall skyldighet för föreningen att lösa bostadsrätten. Enligt 29 § samma lag må vidare i föreningens stadgar göras förbehåll, att vid övergång av bostadsrätt föreningen eller medlemmarna skola vara berättigade att lösa bostadsrätten. Sådant förbehåll är rätt vanligt och vinner även tillämpning i ganska stor utsträckning. Syftet har nog ursprungligen varit att medlemmarna skulle slippa ifrån mindre önskvärda grannar. Däremot har man på sina håll ej varit så angelägen att hindra uthyrning av bostadsrättslägenheter, enär man därigenom på sätt och vis fått hyresvärdena i fastigheten

spikade på ett ur skattesympunkt förmånligt sätt. På grund härav bör det ej medföra någon olägenhet för föreningarna om i bostadsrättsföreningslagen införes en bestämmelse om skyldighet för föreningen att vid utmätning av bostadsrätt inlösa denna på sätt som stadgas i 27 §. Härigenom skulle de missförhållanden undanröjas som nu äro förknippade med exekutiv försäljning av bostadsrätt. Man kan bland annat förvänta att föreningen i sådana fall, när utmätningen skett för annan fordran än föreningens och förutvarande bostadsrättshavaren icke brustit i sina skyldigheter gentemot denna, många gånger komme att uthyra lägenheten till nämnde bostadsrätts-havare.

Vid förfrågan hos en härvarande sammanlutning av bostadsrättsföreningar, Uppsala Bostadsföreningars Centralförening u. p. a., representerande cirka 250 bostadsrättsföreningar med ungefär 10.000 lägenheter, har uppgivits att något ej syntes vara att invända mot en anordning sådan som den här ovan ifrågasatta.

Om emellertid bostadsrättsföreningarna ej anses kunna åläggas skyldighet att i här ifrågavarande fall inlösa bostadsrätten kan man i stället tänka sig möjligheten att i bostadsrättsföreningslagen införes ett stadgande om *rättighet* för bostadsrättsföreningen att efter utmätning av bostadsrätt inlösa denna till dess verkliga värde. Utmätningssmannen skulle i så fall hembjuda bostadsrätten åt föreningen för inlösen inom viss bestämd tid. Därest föreningen ej ville begagna sig av lösningsrätten, skulle utmätningssmannen anmäla bostadsrätten till ortens bostadsförmedling och först om den efter viss tid ej överlåtit försälja bostadsrätten exekutivt. Med ett dylikt förfarings-sätt kan förväntas att exekutiv auktion å bostadsrätt skulle behöva förekomma endast i undantagsfall.

Ett genomförande av vad här satts ifråga förutsätter ändringar och tillägg i 88 b § utsökningslagen, 27 § bostadsrättsföreningslagen och 5 § lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Det är otvivelaktigt en lucka i lagen, att kontrollen över bostadsrättsöverlåtelserna icke fungerar vid exekutiv försäljning. Den omständigheten, att bostadsrättsföreningarna efter en sådan försäljning jämlikt 27 § andra stycket

lagen om bostadsrättsföreningar i vissa fall ha rätt att tvångsinlösa bostadsrätten till ett värde understigande vad som betalats vid utmätningssauktionen är icke tillräckligt för att hindra spekulanter att bjuda överpris vid sådana auktioner. Föreningarnas ifrågavarande inlösningsrätt kan endast göras gällande i det fall att förvärvaren icke antages som medlem i föreningen, och dennas rätt att vägra medlemskap är begränsad enligt 25 § nyssnämnda lag, där det stadgas, att den, som uppfyller de villkor stadgarna må föreskriva samt skäligen bör tagas för god som medlem, icke må avvisas. I allmänhet torde bostadsrättsföreningarnas stadgar ej innehålla bestämmelser, som ge föreningarna nämnvärda möjligheter att göra gällande inlösningsrätten gentemot person, som förvärvat bostadsrätt på exekutiv auktion.

Då kommittén ej anser sig böra upptaga frågan om en eventuell utmätningssfrihet för bostadsrätt, är kommittén i första hand hänvisad till att överväga möjligheterna att genom en utvidgning av den gällande kontrollen av bostadsrättsöverlåtelserna komma till rätta med här ifrågavarande missförhållande. I princip skulle en sådan utvidgning av kontrollen innebära, att den utmätta bostadsrätten såldes till ett i särskild ordning fastställt pris. Då man närmare undersöker hur en dylik kontroll kan anordnas kräva åtskilliga problem uppmärksamhet.

Till en början må erinras därom, att genomförande av kontrollen förutsätter, att man bryter med den i utsökningslagen (89 och 93 §§) stadgade principen, att utmätt egendom skall säljas genom offentlig auktion till den högstbjudande. I och för sig torde dock detta icke behöva väcka alltför stora betänkligheter med hänsyn till att varken gäldenären eller borgenären under nuvarande

förhållanden kan anses ha något rättmätigt intresse av att kunna utfå den ökning i köpesumman för bostadsrätten, som möjliggöres av den genom bostadsbristen förorsakade stegringen i efterfrågan på lägenheter.

Då det gäller att fixera det pris, till vilket bostadsrätten skall säljas i det exekutiva förfarandet, synes det naturligt att anknyta till normerna för den granskning av de frivilliga överlåtelseerna, som skall ske jämlikt 6 § bostadsrättskontrollagen. Att härvidlag anknyta till det i lagen om bostadsrättsföreningar stadgade värderingssystemet med skiljedomsförfarande torde icke böra komma i fråga. I princip torde alltså priset böra bestämmas till det högsta belopp, som hyresnämnd skulle kunnat godkänna vid en sådan överlåtelse. Vissa bostadsrättsföreningar, t. ex. de till H. S. B.-organisationen anslutna, utöva med stöd av bestämmelser i sina stadgar själva en kontroll av de försäljningssummor, som deras medlemmar betinga sig vid överlåtelse av bostadsrätt. Därvid tillåtes icke att högre kontant ersättning utgår än som motsvarar summan av säljarens insats- och amorteringsbelopp. Ofta torde emellertid en på sådant sätt bestämd överlåtelsesumma understiga vad hyresnämnden skulle kunna godkänna enligt reglerna i 6 §. Det bör dock enligt kommitténs mening icke komma i fråga att vid ett exekutivt förfarande i dylika fall begränsa priset till det belopp föreningen kan gå med på.

Avsevärda svårigheter uppkomma vid försök att fastställa hur ett val mellan flera spekulanter på en utmätt bostadsrätt skall träffas. Det synes knappast kunna komma i fråga att tillerkänna gäldenären-bostadsrättsinnehavaren rätt att utse köpare. Frestelsen för honom att under sådana förhållanden betinga sig ersättning för att välja viss speku-

lant är uppenbarligen alltför stor. Att utvälja köpare genom lottning eller att överlämna åt utmätningsmannen eller överexekutor att träffa avgörandet torde icke heller vara lämpligt. Enligt kommitténs mening kan man endast tänka sig att låta utmätningsmannen antingen erbjuda föreningen att inlösa bostadsrätten eller överlåta denna på någon av föreningen eller ortens kommunala bostadsförmedling utsedd person.

I de fall då föreningen på sätt ovan berörts utövar kontroll över bostadsrättsöverlåtelseerna, torde det kunna tänkas att föreningen av principiella skäl icke vill inlösa bostadsrätten till högre pris än föreningen enligt sina normer kan godtaga. Möjlighet att anvisa köpare genom föreningen eller kommunala bostadsförmedlingen synes därför alltid böra finnas. Kommittén anser emellertid, att föreningen i första hand bör erbjudas inlösen. Vill föreningen icke begagna sig av lösningsrätten, har man att välja, huruvida lägenheten skall utbjudas till en av föreningen eller av bostadsförmedlingen anvisad köpare. Kommittén finner, att föreningen i första hand bör beredas tillfälle att föreslå spekulant. På många orter har emellertid mellan bostadsrättsföreningarna och kommunala bostadsförmedlingen träffats överenskommelse, att förmedlingen skall äga anvisa sökande till ledigblivna bostadsrättslägenheter. Kan försäljning av bostadsrätten icke komma till stånd på nu angivet sätt, får det vanliga förfarandet med exekutiv auktion tillgripas.

Den procedur, som skulle komma till användning för genomförande av ovan skisserade kontroll, synes med nödvändighet bli tämligen tidsödande. Till en början måste det bestämmas vilket pris den utmätta bostadsrätten skall betinga vid underhandsförsäljningen. Detta torde få tillgå så, att utmätningsmannen

gör framställning om fastställande av priset hos hyresnämnden, som efter att ha lämnat borgenär och gäldenär tillfälle att framlägga sina synpunkter meddelar beslut om det högsta belopp nämnden kan godtaga. Rätt att överklaga nämndens beslut härom synes böra tillkomma borgenär och gäldenär. Sedan laga kraft ägande beslut föreligger, kan överlåtelse ske. För tids vinnande torde utmätningsmannen redan innan så är förhållandet kunna vidtaga förberedande åtgärder för att få klarlagt vem som skall bli berättigad att förvärva bostadsrätten. Utmätningsmannen synes snarast möjligt efter framställningen till hyresnämnden böra underrätta föreningen därom samt begära besked, huruvida föreningen vill utöva sin lösningsrätt eller i annat fall önskar anvisa någon eller några spekulanter. Blir föreningens svar helt negativt, får utmätningsmannen söka kontakt med bostadsförmedlingen. Då definitivt beslut om försäljningspriset föreligger, har utmätningsmannen att söka träffa avtal om överlåtelse med föreningen eller anvisad spekulant. Det ligger i sakens natur, att anvisad spekulant bör få visst rådrum att överväga om han vill betala det fastställda priset. Alltför lång betänketid kan dock icke medgivas. Utmätningsmannen måste tydligen, i den mån ej särskilda bestämmelser därom ges, vara befogad att fastställa vissa frister, inom vilka svar skall lämnas.

Här skisserade ordning skulle i ganska hög grad inverka på det normala utsokningsförfarandet. Utmätningsmannens åtgärder finge regleras genom tillägg till 88 b § utsokningslagen. I 89 § samma lag borde införas en undantagsbestämmelse innefattande tillstånd till underhandsförsäljning i här förevarande fall. Vidare måste tidsfristen i 162 § för utsokningsförfarandets slutförande anpassas med hänsyn till att samtliga

ovan beskrivna åtgärder skola medhinnas. Hyresnämndens befattning med fastställande av pris för utmätt bostadsrätt finge regleras i 5 § bostadsrättskontrollagen, varjämte där eller i 15 § samma lag måste införas bestämmelse om kallelseskyldigheten i hithörande ärenden. Däremot synes det ej erforderligt att företaga någon ändring i lagen om bostadsrättsföreningar.

Såsom det föregående torde visa måste ett genomförande av kontroll över exekutiv försäljning av bostadsrätt medföra en ej obetydlig belastning på utsokningsförfarandet i dessa fall. Med hänsyn till den tämligen obetydliga frekvensen av sådana försäljningar torde detta dock icke vara av större betydelse. En allvarligare olägenhet får det anses vara, att utsokningsförfarandet i dessa ärenden kommer att draga långt ut på tiden. Även om åtgärderna för försäljning av bostadsrätten icke behöva taga alltför lång tid, torde man nog kunna befara, att gäldenären genom att överklaga hyresnämndens beslut om priset ofta kommer att söka fördröja försäljningen. Det bör vidare framhållas, att förfarandets verkan med avseende å hindrande av överbetalning vid bostadsrättsöverlåtelser absolut sett måste bli mycket ringa. Av de ovan återgivna uppgifterna från Uppsala framgår, att antalet exekutiva försäljningar av bostadsrätt är obetydligt. Enligt vad som på förfrågan meddelats från stadsfogdekontoret i Stockholm kan man där blott erinra sig ett par sådana försäljningar under senare år. Den ringa försäljningsfrekvensen är också naturlig med hänsyn till att gäldenärerna under nuvarande bostadsbrist givetvis göra allt för att kunna behålla sin bostad. Slutligen kan man icke vara säker på att den ifrågasatta kontrollen skulle bli fullt effektiv. Det förefaller icke osannolikt, att gäldenärer i många

fall skulle söka att genom uppgörelse under hand med spekulant på bostadsrätten bereda sig den särskilda ersättning, som kontrollförfarandet avser att eliminera.

En annan möjlighet att motverka exekutiva försäljningar av bostadsrätter till överpris vore måhända att införa ovillkorlig rätt för föreningen att av den, som vid sådan försäljning förvärvat bostadsrätt, inlösa densamma. Det är ej uteslutet, att om det vid den exekutiva försäljningen tillkännagäves, att en köpare löpte risk att förlora lägenheten och eventuellt en del av vad han betalt för densamma, detta skulle ha en återhållande verkan på budgivningen. Risken är emellertid, att denna verkan kunde bli för stark, vilket skulle lända borgenär och gäldenär till skada. Det synes med hänsyn till den möjliga effekten av att föreningen inlöser lägenheten — den nämligen, att köparen kan förlora ett ej obetydligt belopp — ej heller tilltalande att införa den ifrågasatta anordningen. Kommittén finner därför icke heller den här skisserade lösningen lämplig.

Av det anförda framgår, att de möjligheter att hindra erläggande av överpris vid exekutivt förvärv av bostadsrätt, som synas stå till buds, äro behäftade med avsevärda olägenheter. På grund härav och då såsom ovan nämnts exekutiv försäljning av bostadsrätt endast förekommer i mycket fåtaliga fall anser sig kommittén icke kunna förorda, att någon av de angivna möjligheterna tillgripes. Kommittén finner sålunda ej skäl föreslå någon ändring av nu ifrågavarande bestämmelse.

6 §. *Överlåtelse av bostadsrätt må ej godkännas, om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättsinnehavarens andel i föreningens behållna till-*

gångar, utan så är att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde.

I motioner till 1953 års riksdag (I: 447 och II: 543) föreslogs att som övergångsform till en fullständig avveckling av regleringssystemet slopa regleringen bl. a. i fråga om bostadsrättsföreningarna. Någon utveckling av denna tanke har ej gjorts i motionerna. I motioner till 1954 års riksdag (I: 414 och II: 531) föreslogs, att "prisregleringen" i fråga om överlåtelse av bostadsrätt skulle upphöra från och med den 1 oktober 1954. Härom anfördes i motionerna:

Beträffande lägenhet, som innehaves med bostadsrätt, gäller för närvarande den särskilda bestämmelsen att denna i allmänhet icke får överlätas till annan mot högre belopp än som svarar mot bostadsrättsinnehavarens andel i bostadsrättsföreningens behållna tillgångar. Vi finner denna bestämmelse orimlig. Någon principiell skillnad mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försäljning av t. ex. en villafastighet föreligger icke. Båda bostäderna har anskaffats genom viss kontantinsats, som oftast motsvarar många års personligt sparande. Vid försäljning av sin bostad kan emellertid villaägaren ta ut det pris fastigheten betingar i den allmänna marknaden och därigenom täcka sig för den penningvärdeförsämring som eventuellt kan ha inträffat från det fastigheten förvärvades. En bostadsrättsinnehavare däremot har på grund av den särskilda regleringslagstiftningen icke denna möjlighet utan får åtnöja sig med att vid försäljning få igen det nominella belopp han erlagt för lägenheten. Detta innebär att incitamentet till försäljning av bostadslägenheterna är betydligt svagare än när det gäller villafastigheter och att fastlåsningen på bostadsmarknaden ytterligare markeras.

Även vid 1955 års riksdag har förslag framlagts om upphävande av kontrollen i fråga om bostadsrättsöverlåtelse, ehuru blott med den förkortade motiveringen, att det icke vore någon principiell skillnad mellan överlåtelse av en bostadsrättslägenhet och försälj-

ning av t. ex. en villafastighet (I: 390 och II: 484).

Hyresrådet har framhållit, att hyresregleringsmyndigheternas prövning av bostadsrättsöverlåtelseerna fungerar otillfredsställande, samt ansett, att man, om det finnes anledning att bibehålla kontrollen över dessa överlåtelser, synes böra överväga att noggrannare ange normerna för beräkning av en bostadsrätts värde.

En enskild bostadsrättsinnehavare har i olika framställningar gjort gällande, att tillämpningen av reglerna i 6 § för visst fall lett till att bostadsrätt uppskattats till för lågt värde, varigenom bostadsrättshavarens ekonomiska intressen åsidosatts och han hindrats att avveckla sitt engagemang i föreningen.

Huvudregeln i 6 §, som innebär, att bostadsrättens värde skall anses motsvara bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, kan givetvis ge ett riktigt resultat endast om rätta värden på föreningens tillgångar och skulder äro kända. Av särskilt stor betydelse för beräkningen av bostadsrättens värde är till vilket värde fastigheten upptages. Enligt ett uttalande av vederbörande departementschef i samband med vissa ändringar i lagen år 1943 bör man vid beräkning av en bostadsrätts värde bygga på fastighetens "verkliga nuvarande värde och det synes vara skäl att därvidlag i regel utgå från taxeringsvärdet, varvid det naturligtvis skall vara möjligt att med särskild utredning visa, att det verkliga värdet är ett annat än detta".¹ Ofta nog torde taxeringsvärdet vara för lågt, ehuru bostadsrättshavaren icke har möjlighet att förebringa utredning därom. Om beräkningen i sådant fall uteslutas grundas på taxeringsvärdet, kommer hyresnämnden till ett för lågt värde på

bostadsrätten. Hyresrådet har emellertid i sin handbok för hyresnämnderna anvisat en metod att med utgångspunkt från vederbörande lägenhets hyresvärde (= grundhyran eller det belopp, vartill hyresnämnden skulle fastställa denna) göra en kontrollberäkning av bostadsrättens värde.²

Syftet med här ifrågavarande stadgande är att hindra bostadsrättshavaren att vid försäljning av bostadsrätten uttaga ett överpris, som möjliggöres av den rådande bostadsbristen. För att i tillräcklig grad vinna detta syfte synes det icke nödvändigt, att en bostadsrätts värde bestämmes fullkomligt eller ens tillnärmelsevis exakt, vilket för övrigt knappast torde vara möjligt. Det får anses tillräckligt, att man vid kontrollen nöjer sig med att konstatera, att förvärvet av bostadsrätten vid en objektiv granskning under bortseende från bostadsbristens inflytande på handlandet framstår som en ur köparens synpunkt förnuftig penningplacering. Så torde få anses vara fallet, om det kontantbelopp köparen skall erlägga icke är större än att räntan därå, förslagsvis beräknad efter 5 procent, motsvarar skillnaden mellan å ena sidan den med försäljningen avsedda bostadsrättslägenhetens hyresvärde (inklusive generell hyreshöjning och bränslekostnad) och å andra sidan beloppet av samtliga på lägenheten belöpande avgifter till föreningen utom amortering. Självfallet förutsätter denna metod att bestämma bostadsrättens värde, att hyresvärdet är riktigt beräknat bl. a. med hänsyn till eventuella förbättringar av lägenheten som ägaren bekostat, lägenhetsinnehavaren möjligen åliggande särskild reparationsskyldighet o. s. v. Det torde emellertid vara lättare för hyresnämnden

¹ Kungl. Maj:ts proposition nr 91/1943 sid. 34.

² Anförda arbete sid. 202 ff.

att fastställa ett rimligt hyresvärde än att uppskatta det verkliga värdet av hela fastigheten.

En tillämpning av det här ifrågasatta beräkningssättet skulle sannolikt i regel ge något högre värden på bostadsrätterna än en beräkning enligt huvudregeln i 6 §. Kommittén anser emellertid ej att detta är någon olägenhet. Det torde vara synnerligen vanligt, att köpare av bostadsrättslägenheter erlägga betalning utöver det belopp, som underställes hyresnämndens prövning. Uteslutet är icke, att köparna därvid göra sina beräkningar i huvudsaklig överensstämmelse med nyss förda resonemang. Då det enligt kommitténs mening finnes fog för att uppskatta värdet av en bostadsrätt efter ovan angivna grunder, vill kommittén ifrågasätta om icke beräkningssättet ifråga borde i lagen direkt anges såsom det normala. I enstaka fall kan det givetvis vara tänkbart, att metoden ger för lågt värde på bostadsrätten, t. ex. om avgifterna till föreningen av särskild anledning äro högre än som i och för sig skulle vara erforderligt. Självfallet bör hyresnämnden likväl utgå från det värde, som med hänsyn till omständigheterna får anses riktigt. Motsatsen, att det beräknade värdet blir för högt, kan inträffa, om grundhyran är för hög eller om avgifterna till föreningen av någon anledning äro för lågt beräknade. Det är därför av vikt att hyresnämnden söker komma till ett riktigt hyresvärde och att uppmärksamhet ägnas åt föreningens ekonomiska ställning. I allmänhet torde dock det resultat som metoden ger böra godtagas.

Då här ifrågasatta beräkningssätt, som kan anses utgöra en förenkling av den ovannämnda i hyresrådets handbok anvisade metoden, torde bli lättare att tillämpa än nuvarande huvudregel och det resultat metoden i flertalet fall kan

väntas ge synes acceptabelt, föreslår kommittén, att 6 § ändras så att den anvisar sagda beräkningsmetod som den normala. Avvikelse därifrån bör kunna ske endast om särskild anledning därtill föreligger. För att markera, att det icke avses att genom den nya beräkningsmetoden fastslå någon absolut bestämd överlåtelsesumma, synes lagtexten böra utmärka, att godkännande är beroende på om det avtalade beloppet kan anses skäligt i förhållande till det resultat beräkningen visar.

15 §. Vad i 18 § tredje stycket samt 19—21, 25 och 28—30 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas skall äga motsvarande tillämpning med avseende å ärende enligt denna lag. Rör ärendet fastställande av hyresvillkor, skall jämväl i övrigt tillämpas vad som stadgas i förstnämnda lag.

Såsom av förevarande lagrum framgår är 22 § hyresregleringslagen icke tillämplig i fråga om ärenden enligt bostadsrättskontrollagen, med undantag för beslut om fastställande av hyresvillkor, varom förmåles i lagrummets andra punkt. Icke heller finnes möjlighet att i hithörande ärenden, bortsett från nyssnämnda undantag förelägga vite. Av hyresnämnden i Stockholms 9 distrikt ha dessa förhållanden betecknats som en brist.

De viktigaste besluten enligt bostadsrättskontrollagen innebära bifall till eller avslag å framställningar av olika slag: om godkännande av bostadsrättsförenings ekonomiska plan, om tillstånd för bostadsrättsförening att upptaga förskott å avgifter, om godkännande av viss överlåtelse av bostadsrätt eller om tillstånd för annan sammanslutning än bostadsrättsförening att upplåta andelsrätt varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet. I ett särskilt fall, som

numera torde ha föga aktualitet, kan beslutet gälla förbud för viss förening att verkställa ytterligare lägenhetsupplåtelser (övergångsbestämmelserna till 11 §). I de fall, där bifall till viss framställning lämnats, synes det i allmänhet icke böra komma i fråga att beslutet återkallas eller ändras sedan tiden för överklagande gått till ända. Skälet härtill är, att godkännandet eller tillståndet kan ha haft så betydelsefulla rättsverkningar för därav berörda personer, att en rubbning av beslutet skulle för dem kunna innebära svåra ekonomiska följder. För visst fall har dock i lagen stadgats, att lämnat tillstånd må återkallas, nämligen om villkor som fastställts i samband med lämnande av tillstånd att upptaga förskott åsidosättes. Har åter beslutet inneburit avslag å gjord framställning, föreligger enligt allmänna rättsgrundsatser möjlighet att förnya densamma. Att ett meddelat förbud mot fortsatta lägenhetsupplåtelser bör kunna återkallas av den myndighet, som utfärdat detsamma, torde utan vidare vara klart. Av det anförda framgår, att de beslut, som meddelas enligt bostadsrättskontrollagen, synas kunna återkallas eller ändras i de fall, där sådant kan anses vara av behovet påkallat. Det lär därför icke vara erforderligt att utsträcka tillämpningen av principen i 22 § hyresregleringslagen till de ärenden som handläggas enligt förevarande lag.

Ej heller synes det föreligga något påtagligt behov av möjlighet att förelägga vite i hithörande ärenden. Med hänsyn till arten av de ärenden, som falla under bostadsrättskontrollagen, torde sökandens intresse av att få ett avgörande till stånd vara tillräcklig garanti för att de syften, som ett vitesföreläggande eljest skulle tjäna, bli tillgodosedda.

Kungl. Maj:ts instruktion den 19 juni 1942 för statens hyresråd

7 §. *Hyresrådet består av ordförande och sex ledamöter. Ordföranden skall vara lagkunnig och erfaren i domarvärv. Två ledamöter skola representera fastighetsägarna och två hyresgästerna.*

För ordföranden och ledamöterna skola finnas suppleanter.

Kungl. Maj:t förordnar ordförande, ledamöter och suppleanter. Förordnande skall gälla tills vidare.

I den ovan under 21 § hyresregleringslagen anmärkta underdåniga skrivelsen har justitieombudsmannen bl. a. påtalat, att redovisning av hyresrådets praxis icke är anordnad på ett tillfredsställande sätt samt att det på grund av att hyresrådet arbetar på ett flertal avdelningar är svårt att vinna enhetlighet i hyresrådets rättstillämpning. Kommittén anser, att dessa anmärkningar äro förtjänta av det största beaktande och att åtgärder snarast böra vidtagas för att åstadkomma en förbättring i berörda förhållanden. I detta sammanhang vill kommittén även framhålla vikten av att hyresrådets praxis bringas till hyresnämndernas kännedom.

Enligt kommitténs mening skulle nyssnämnda olägenheter kunna avhjälpas om bland hyresrådets ledamöter funnes någon, som hade till främsta uppgift att noggrant följa hyresrådets avgöranden i förekommande rättsfrågor och som i fall, där anledning förekomme, skulle verka för att principiella ställningstaganden i sådana frågor komme till stånd. Han skulle därjämte söka åstadkomma en enhetlig rättstillämpning inom hyresrådets olika dömande avdelningar samt ombesörja, att hyresrådets rättsfallssamling kompletterades fortlöpande och tillställdes hyresnämnderna. För att kunna fullgöra sina uppgifter borde vederbörande såsom leda-

mot deltaga i så många av hyresrådets sammanträden som möjligt och noggrant följa de avgöranden, som träffades vid sammanträden, då han icke var närvarande.

Med hänsyn till att deltagande i hyresrådets sammanträden skulle upptaga huvuddelen av ifrågavarande ledamots arbetstid torde det vara uteslutet att ålägga ordföranden eller den heltidsanställda ordförandesuppleanten att fullgöra de här ovan angivna uppgifterna. Kommittén anser det erforderligt att för nämnda ändamål en av ledamöterna blir heltidstjänstgörande. Närmare föreskrifter om dennes göromål torde få utfärdas av hyresrådet. I övrigt kunna för denne ledamot gälla samma bestämmelser som enligt hyresrådets instruktion äro stadgade för hyresrådets övriga ledamöter.

Kommittén får sålunda föreslå, att inom hyresrådet inrättas en ordinarie ledamotstjänst med de särskilda åligganden som ovan angivits.

Kungl. kungörelsen den 19 juni 1942 om stämpelfrihet för expeditioner från hyresnämnderna och statens hyresråd

Hyresrådet har ansett det böra överbägas att inskränka den gällande stämpelfriheten för expeditioner i hyresregleringsmål till att avse sådana expeditioner, som utfärdas i samband med avgörande av dylikt mål.

Även om det ur principiell synpunkt kan vara riktigt att inskränka stämpelfriheten i enlighet med vad sålunda ifrågasatts, synes det dock icke föreligga något påtagligt behov därav med

hänsyn till att, vad angår hyresnämnderna, det relativt sällan torde förekomma, att expeditioner begäras annat än i samband med överklagande av hyresnämndernas beslut. Enligt uppgift från Stockholms hyresnämnders centralkansli är det mycket sällsynt, att andra än parterna i ett avgjort mål begära avskrifter av protokoll eller handlingar däri. Även parterna själva begära sällan protokollsutdrag. Hyresrådet har icke heller gjort gällande, att det för dess del förekommer beställning i större utsträckning av andra expeditioner än sådana, som alltiämt skulle utfärdas avgiftsfritt. Det extra besvär med stämpelredovisning, som efter genomförandet av den ifrågasatta författningsändringen skulle komma att åvila hyresnämnderna, kan uppenbarligen icke uppvägas av de intäkter som de avgiftsbelagda expeditionerna kunde väntas ge.

Kommittén finner med hänsyn till det anförda, att tillräckliga skäl att ändra den nuvarande ordningen icke föreligga.

Kungl. kungörelsen den 14 april 1944 om skyldighet att lämna uppgift angående uthyrning av möblerad bostad

Med hänsyn till att det huvudsakliga syftet med förevarande kungörelse är att ge hyresnämnderna möjlighet att effektivt övervaka hyressättningen i de möblerade rummen, synes ett genomförande av kommitténs förslag om slopande av hyresregleringen för dessa böra föranleda till att jämväl denna kungörelse upphäves.

TREDJE KAPITLET

Specialmotivering.

Då kommitténs i betänkandena II och III avgivna förslag till ändringar i hyresregleringslagstiftningen ännu icke varit föremål för realbehandling, har kommittén i den mån nu framlagda förslag till författningsändringar beröra de delar av lagstiftningen, beträffande vilka ändring tidigare av kommittén ifrågasatts, ansett sig böra utgå från vederbörande lagrums nuvarande lydelse.

Hyresregleringslagen

1 §.

Ändringarna avse att bereda möjlighet till regional avveckling. Angående förutsättningarna för meddelande av beslut om sådan avveckling hänvisas till den allmänna motiveringen. (Sid. 9—10.)

I och med att hyresregleringslagens giltighet för viss ort upphör blir även bostadsrättskontrollagen upphävd för orten ifråga. Detta framgår av 1 § sistnämnda lag. Vissa verkningar av bostadsrättskontrollens slopande inträda före avvecklingstidpunkten. Se härom de för den regionala avvecklingen avsedda övergångsbestämmelserna.

Sistnämnda bestämmelser avses skola automatiskt träda i kraft för en ort samtidigt som hyresregleringen avvecklas totalt därstädes. Erinran härom torde emellertid böra ske i beslutet om avvecklingen.

Då hyresreglering åter skall införas i ort, där den varit avskaffad, erfordras

vissa tillämpningsföreskrifter avseende de tidpunkter, vid vilka olika regleringsbestämmelser skola börja gälla. Dessa föreskrifter skola utfärdas av Kungl. Maj:t med tillämpning av samma regler som gälla för det fall att hyresreglering införes på ort, där den icke tidigare gällt. Erinran härom har upptagits i de för den regionala avvecklingen avsedda övergångsbestämmelserna.

2 §.

Enligt den nya lydelsen, som ej upptager stadgandet i lagrummets andra punkt, skall regleringen av hyrorna enligt 3—5 §§ gälla endast för omöblerade lägenheter, vilka äro avsedda att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad. Undantagna äro dock lägenheter i hus, uppförda med stöd av statliga lån, såvida hyresförhållandet faller under den hyreskontroll, som enligt låneförfattningarna utövas av lånemyndigheterna. Andrahandsuthyrningar av lägenheter eller delar av dem i sådana hus äro underkastade regleringen. Hur grundhyra skall bestämmas i dessa fall beröres under 3 §.

Lånemyndigheternas kontroll upphör, då lånet till fullo inlösts. När så sker blir hyresregleringen ånyo tillämplig för ifrågavarande lägenheter. Härvid kan det bli erforderligt, att grundhyra bestämmas. Regler härför ha upptagits under 3 §.

Enligt låneförfattningarna skall lånesökande avge förbindelse att icke uttaga

högre hyror eller bränslekostnader än det lånebeviljande organet vid varje tid medger. Åsidosättande härav kan emellertid blott medföra den påföljden, att lånet uppsäges till betalning. Då lånemyndigheternas hyreskontroll negligeras, borde hyresregleringen i princip omedelbart träda i tillämpning. Den tidpunkt, då åsidosättandet av hyreskontrollen äger rum, kan dock vara svår att fixera. Kommittén har därför ansett, att hyresregleringens tillämpning i dessa fall bör taga sin början i och med att lånet uppsäges till betalning, vilken tidpunkt är lätt att klarlägga. Ett ytterligare skäl för denna ordning är, att åsidosättandet kan ha varit obetydligt eller beroende på ett misstag och kanske snabbt rättats till, varvid lånet får kvarstå. I dylika fall synes ej påkallat, att hyresregleringen träder i tillämpning. Även om lånet uppsäges av låntagaren synes hyresregleringen böra bli omedelbart tillämplig.

3 §.

Med hänsyn till förslaget om undantagande från hyresregleringen av lägenheter i vissa statligt belånade hus erfordras regler för bestämmande av grundhyra dels i sådana fall, där undantaget icke äger tillämpning, t. ex. när ifrågavarande lägenheter uthyras i andra hand, dels då hyresregleringen skall träda i tillämpning på grund av att lånet blivit uppsagt till betalning.

Om grundhyra finnes, skall denna givetvis gälla. Detta blir förhållandet beträffande de hus, som uppförts innan undantagandet blivit genomfört. I andra fall måste grundhyra fastställas. Därvid torde det endast i undantagsfall kunna bli fråga om att tillämpa den i förevarande lagrumms tredje punkt upptagna regeln att 1942 års hyresläge skall vara avgörande. I flertalet av de

fall, om vilka nu är fråga, gäller det att bestämma grundhyra i ett hus, som uppförts efter undantagsstadgandets ikraftträdande. Det synes icke erforderligt, att hyresnämnden därvid skall behöva verkställa en fullständig nybyggnadskalkyl. Enligt kommitténs mening är det lämpligast att grundhyra i dessa fall bestämmas med ledning av de lägenhetshyror, som voro gällande under den tid, då lånemyndigheternas hyreskontroll var i kraft. Denna metod kan användas såväl då det gäller fastställande av grundhyra för en enstaka, i andra hand uthyrd lägenhet som då fråga är om grundhyror för samtliga lägenheter i anslutning till statslånets inlösen eller uppsägning. I sistnämnda fall bör hänsyn tagas till den ökning i husets kapitalkostnader, som kan ha uppkommit i samband med att lånen omplacerats. Dock bör därvid icke beaktas sådan kapitalkostnadsökning, som förorsakats av att fastigheten sålts med vinst.

För att icke onödigt komplicera bestämmelserna om hyressättningen föreslår kommittén, att det stadgas att hyresnämnden i de fall, då grundhyra skall bestämmas för hithörande lägenheter, skall äga att fastställa grundhyran efter omständigheterna. En viss frihet för nämnden vid prövningen av hyran erfordras även med hänsyn till att lägenheterna kunna ha varit föremål för ombyggnad eller förbättring.

6 §.

Första stycket i 6 § har ändrats med hänsyn till förslagen om undantagande från hyresreglering av dels uthyrningslokaler, dels möblerade lägenheter omfattande mindre än två rum.

Såsom i den allmänna motiveringen (sid. 24) anförts avses, att upplåtelse av ett möblerat rum jämte toalettrum och del i kök skall vara undantagen från reglering. Enligt kommitténs me-

ning bör kök i det hänseende, varom här är fråga, likställas med rum. En möblerad lägenhet om ett rum jämte helt kök skall sålunda alltså falla under hyresregleringen. Däremot blir en möblerad lägenhet omfattande rum med kokvrå undantagen.

Om det skulle inträffa, att andra stycket tillämpas på en i första hand uthyrd lägenhet i statsbelånat hus (med lån beviljat efter 1946) uppkommer fråga om hyresnämndens beslut kan vara giltigt trots föreskriften i 2 § andra stycket. Att så bör vara fallet synes kommittén självklart med hänsyn till att 2 § avser omöblerade lägenheter.

7 §.

Första stycket. I första punkten ha vidtagits de ändringar, som erfordras för att från uppsägningsskydd undantaga uthyrningslokaler och sådana möblerade lägenheter, som omfatta mindre än två rum.

Om i hyresförhållande angående sådan lägenhet, som på grund av att den ligger i ett statsbelånat hus är undantagen från hyresreglering enligt 3—5 §§, uppsägning verkställs enbart av den anledningen, att värden vill ha möjlighet att uttaga högre hyra, torde värden normalt ha eller få länemyndigheternas tillstånd till hyreshöjningen. Sådana uppsägningar lära — liksom nu är fallet med uppsägningarna för hyresreglering — i allmänhet icke komma under hyresnämndens prövning. I den händelse värden säger upp hyresförhållandet för att kunna göra en omfördelning av hyrorna i huset eller för att genom extrem hyreshöjning söka få bort viss hyresgäst, kan det föreligga behov för de uppsagda hyresgästerna att få uppsägningen och de nya hyresvillkoren prövade av hyresnämnden. Ehuru de här nämnda fallen torde komma att bli ytterst sällsynta — i regel lär värden

icke våga riskera att de statliga lånen uppsägas till betalning — finner kommittén såsom förut berörts påkallat, att hyresnämnden äger befogenhet att även i samband med uppsägning rörande ej hyresreglerad lägenhet i statsbelånat hus pröva vilken hyra som skäligen bör utgå för lägenheten. Nämnden bör därvid kunna antingen med tillämpning av första punkten ogiltigförklara uppsägningen, varvid den förutvarande hyran alltså skall gälla, eller enligt andra punkten förlänga hyresförhållandet med särskild föreskrift om hyran (och givetvis även om övriga hyresvillkor). Med anledning härav har i andra punkten insatts ett stadgande om att hyran vid sådan förlängning skall kunna bestämmas till det belopp, som skäligen bör utgå.

Andra stycket. Regleringen av uppsägningsskyddet i de fall, då lägenhet överlåtits av dödsbo har upptagits i förslagets andra stycke. Beträffande den närmare innebörden av ifrågavarande bestämmelser hänvisas till den allmänna motiveringen (sid 62 ff).

Tredje stycket. I andra punkten, som är ny, stadgas, att ansökan om ogiltigförklaring av uppsägning, vilken delgivits i den ordning, varom förmäles i 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen, må göras inom fyra veckor från uppsägningen. Se vidare den allmänna motiveringen (sid. 66 ff).

8 §.

Första stycket. I första punkten har genom hänvisning till 7 § angivits, att förlängning endast kan ske beträffande bostadslägenheter, vilka icke äro helt undantagna från hyresreglering.

Har lägenhet överlåtits av hyresgästs dödsbo, bör förlängning endast kunna äga rum i de fall, där ogiltigförklaring av uppsägning skulle kunnat ifrågakomma om hyresavtalet varit löpande.

Erinran härom har intagits i andra punkten.

Andra stycket. Kommitténs förslag om förhandsprövning av frågan, huruvida förlängning av tidsbestämt avtal skall vara utesluten, har föranlett ett nytt andra stycke i paragrafen. Beträffande innebörden av detta förslag hänvisas till den allmänna motiveringen (sid. 60 ff).

Tredje stycket motsvarar lagrummets nuvarande andra stycke.

8 a §.

Första stycket. I första punkten har genom hänvisning till 7 § angivits, att lagrummet endast är tillämpligt beträffande sådana bostadslägenheter, som icke äro helt undantagna från hyresreglering.

Tredje stycket. I anslutning till den ändring, som föreslagits beträffande lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m., har efterlevande makes här ifrågavarande rätt att framställa anspråk på övertagande av lägenheten utsträckt att gälla även i det fall att efterlevande maken tillagts hyresrätten genom bodelning eller skifte i anledning av andra makens dödsfall.

Fjärde stycket. Med hänsyn till att fristen för överklagande av uppsägning genom ändring i 7 § bestämts till fyra veckor från uppsägningen, då denna ägt rum i den ordning, som stadgas i 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen, anser kommittén, att samma frist bör gälla för delägare i hyresrätten, som efter uppsägning i sådan ordning vill göra ansökan om att få övertaga hyresrätten. Nyssnämnda delgivningssätt kan endast användas då fråga är om medhyresgäst, icke mot övriga hyrespretendenter, vilka icke äro hyresgäster. Dessa kunna alltså aldrig få längre frist än fjorton dagar från det

de fått meddelande om att hyresförhållandet skall upphöra.

Se i övrigt den allmänna motiveringen (sid. 69 ff).

18 §.

I *första stycket* har efter andra punkten införts bestämmelse om att ansökan om tillstånd till uthyrning på viss tid, som ej kan förlängas, skall kunna avgöras utan kallelse å parterna. I de fall där hyresnämnden bifaller sådan ansökan i hyresgästens frånvaro bör i beslutet intagas erinran att dess giltighet är beroende av att det delgives hyresgästen före hyrestidens början.

Med hänsyn till att beslut om högsta tillåtna hyra numera meddelas av bostadsstyrelsen eller länsbostadsnämnd har en formell ändring gjorts i nuvarande tredje punkten.

20 §, 22 §.

I dessa paragrafer har införts erinran om att beslut, varigenom hyresnämnden bifallit ansökan om tillstånd att uthyra lägenhet för viss tid utan rätt för hyresgästen att begära förlängning, icke kan överklagas resp. ändras jämlikt stadgandena i 22 §.

23 §.

I denna paragraf företagen ändring sammanhänger med förslaget om upphävande av 9 § första stycket.

26 §.

I enlighet med vad kommittén föreslagit i första kapitlet stadgas här, att hyresregleringslagen icke äger tillämpning på lägenhetsupplåtelser i hyreshus, vilka uppförts utan stöd av statligt lån och färdigställt efter lagändringens ikraftträdande. Endast hus, vilka i sin helhet färdigställt efter den angivna tidpunkten, avses. Om sålunda en våning till-

bygges eller nya lägenheter bildas genom uppdelning eller sammanslagning av redan befintliga sådana, äro de sålunda tillkomna lägenheterna underkastade regleringen.

Beträffande övriga ändringar i förevarande lagrum hänvisas till den allmänna motiveringen (sid. 85—86).

Övergångsbestämmelserna till ändringarna i hyresregleringslagen.

1 mom. Bestämmelsen i *första stycket* överensstämmer med andra punkten i promulgationsbestämmelserna till hyresregleringslagen, punkt 7. Av den allmänna motiveringen (sid. 36 f) framgår, att beslut om ogiltigförklaring av uppsägning eller förlängning av hyresförhållande i vissa fall kan utöva verkan även efter den dag då lagändringen trätt i kraft. Detta följer även av 3 mom. andra punkten. Av bestämmelsen i *andra stycket*, som likaledes tagits från nyssnämnda stadgande, torde följa, att även den i 24 § omförmälda återbetalningskyldigheten kan utkrävas efter det lagändringen trätt i kraft. Det får anses sakna betydelse om åtal ej blivit anställt, t. ex. därför att hyresnämnden icke gjort anmälan om konstaterat överskridande av grundhyra.

2 mom. Se den allmänna motiveringen sid. 38.

3 mom. Se den allmänna motiveringen sid. 34 ff och 37.

4 mom. Se den allmänna motiveringen sid. 22—23.

Stadgandet gäller även i hyresförhållande, som tillkommit efter detsamma ikraftträdande. Då hyresregleringen helt upphäves i viss ort, upphör även förevarande bestämmelse att gälla. I likhet med vad som gäller beträffande en under hyresregleringens giltighetstid skedd ogiltigförklaring kunna bestämmelsens rättsverkningar sträcka sig till tiden efter regleringens upphävan-

de. Om sålunda ett hyresförhållande i mars uppsäges till den 1 oktober samma år samt hyresregleringen sistnämnda dag upphör att gälla i orten, blir hyresgästen skyldig att flytta först den 1 april påföljande år.

5 mom. Se den allmänna motiveringen sid. 32—33.

Bostadsrättskontrollagen

6 §.

Beträffande ändringen av 6 § hänvisas till den allmänna motiveringen (sid. 95 ff).

Lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

Se specialmotiveringen till 8 a § hyresregleringslagen samt den allmänna motiveringen (sid. 71—72).

Lagen med vissa bestämmelser i anledning av att hyresregleringslagstiftningen skall upphöra att gälla i viss ort

Kommittén har funnit det lämpligast att alla övergångsbestämmelser rörande regional avveckling upptagas i en gemensam författning. Denna blir automatiskt gällande för en ort i och med att Kungl. Maj:ts beslut om regleringens totala avveckling för orten ifråga träder i kraft. Såsom tidigare framhållits bör erinran därom göras i förordnandet om avvecklingen.

Kungörelsen den 3 december 1943 om skyldighet att anmäla hyresledighet m. m. bör efter hand som den regionala avvecklingen blir genomförd upphävas såvitt angår berörda orter. Övriga regleringsföreskrifter torde få upphävas i samband med att hyresregleringslagen helt upphäves. Vad angår

lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskilnad eller äktenskapsskillnad m. m. erinras emellertid om vad som anförts i den allmänna motiveringen (sid. 39).

1 §.

Bestämmelsen motsvarar punkt 1 i övergångsbestämmelserna till ändringarna i hyresregleringslagen.

2 §.

Se den allmänna motiveringen sid. 38.

3 §.

Det må här ånyo framhållas, att regeln om oförändrad hyra och oförändrade övriga hyresvillkor efter avvecklingen endast avser tiden intill dess nytt avtal blir gällande mellan parterna.

Se den allmänna motiveringen sid. 34 ff.

4 §.

Se den allmänna motiveringen sid. 37.

5 §.

Se den allmänna motiveringen sid. 38—39.

6 §.

Se den allmänna motiveringen sid. 39.

7 §.

Andra punkten i paragrafen åsyftar punkt 6 i hyresregleringslagens promulgationsbestämmelser samt tredje och fjärde styckena i övergångsbestämmelserna till lagen den 28 maj 1948 angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen.

Kommittén förutsätter, att hyresregleringslagens samt anslutande författningars giltighet skall upphöra i samband med att total avveckling kan äga rum beträffande den sista ort, i vilken hyresregleringen är gällande.

Sammanfattning

Betänkandet omfattar dels frågan om hyresregleringens avveckling, dels en översyn av de delar av regleringen, vilka icke tidigare varit föremål för kommitténs överväganden. I denna sammanfattning redovisas icke de motiv, som bestämt kommitténs ståndpunktstagande i olika fall, utan hänvisas beträffande dessa till den föregående texten.

Hyresregleringens avveckling

På kommitténs uppdrag har professor Harald Dickson utfört en undersökning om de verkningar på hyresmarknaden som en avveckling av hyresregleringen sannolikt skulle medföra (bil. A).

Beträffande *tidpunkten för en total avveckling* uttalar kommittén att med hänsyn till risken för avsevärda, knapphetsbetingade hyresstegringar avveckling icke bör företagas i ett marknads-läge med påtaglig bostadsbrist. Däremot bör på enskilda orter regleringen försöksvis upphävas något före den tidpunkt, då balans kan väntas uppnådd mellan tillgång och efterfrågan på lägenheter. För övriga orter får avvecklingstidpunkten bestämmas med ledning av de erfarenheter som efter hand vinnas (sid. 9—10).

Frågan om *sättet för avvecklingens genomförande* innefattar flera olika problemställningar: vilka avvecklings-

former som böra väljas, spörsmålen om avvecklingsprogrammet och avvecklingens administrering samt i vad mån regleringen skall kunna återinföras sedan den en gång avvecklats.

Vad angår avvecklingsformerna finner kommittén, att den totala avvecklingen bör ske *regionalt*, d. v. s. särskilt för varje hyresreglerad ort eller del av sådan ort. Denna avveckling bör genomföras, när de ovan angivna förutsättningarna föreligga för vederböran-de ort. (Sid. 11.)

Kommittén föreslår, att *kategorimässigt avveckling*, varmed avses regleringens upphävande, helt eller delvis, för särskilda kategorier av hyresobjekt, omedelbart bör ske på alla hyresreglerade orter i följande omfattning:

a) Regleringen av hyrorna upphäves beträffande hyreshus, vilka uppförts eller komma att uppföras med anlitande av statliga lån, beviljade enligt Kungl. kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tilläggs-lån för flerfamiljshus eller motsvarande senare författningar. Regleringens upphävande skall dock blott gälla hyresförhållanden, som äro underkastade de långivande myndigheternas hyreskontroll, alltså icke uthyrningar i andra hand. Ej heller avses, att bostadsrättshusen skola undantagas. Om nyssnämnda hyreskontroll upphör på grund av att erhållet statslån inlöses, skall hyresregleringen återträda i tillämpning. Reglerna om upp-

sägningsskydd skola hela tiden gälla i här berörda hyresförhållanden. (Sid. 12—15.)

b) Regleringen upphäves helt — såväl hyreskontroll som uppsägnings-skydd — beträffande sådana hyreshus, som färdigställas efter lagändringens ikraftträdande och vilka finansierats utan statliga lån. (Sid. 17—18.)

c) Regleringen upphäves helt — såväl hyreskontroll som uppsägnings-skydd — ifråga om lägenheter, som äro eller bli upplåtna för annat ändamål än bostad. Vid uppsägning från sådan lägenhet till dag efter det bestämmelsen om upphävandet trätt i kraft, skall lägenhetsinnehavaren emellertid — så länge hyresregleringen i övrigt gäller i orten — icke behöva finna sig i att verkställd uppsägning medför, att hyresförhållandet upphör att gälla tidigare än å den laga fardag, som inträffar näst efter ett år från uppsägningen. I samband härmed har kommittén föreslagit, att förbuden i 9 § första stycket hyresregleringslagen mot att utan hyresnämndens tillstånd uthyra eller taga i anspråk bostadslägenhet resp. hotell- eller pensionatslägenhet för annat ändamål omedelbart upphävas. (Sid. 19—23.)

d) Regleringen upphäves helt i fråga om möblerade lägenheter, som omfatta mindre än två rum. (Sid. 23—24.)

Med det av kommittén utformade avvecklingsprogrammet kommer hyresregleringen i de orter, där någon lättnad i bostadssituationen ännu knappast är skönjbar, att bibehållas under en följd av år. Kommittén erinrar i detta sammanhang om att i diskussionen kring hyresregleringen en framträdande plats intagits av spørgsmålet huruvida icke till undanröjande eller minskning av hyressplitteringen hyresnivån i det äldre fastighetsbeståndet borde lyftas oberoende av omkostnadsförändringar. Ehuru en sådan principiell omgestaltung

av det nuvarande systemet för hyresreglering icke faller inom ramen för kommitténs uppdrag, har kommittén med hänsyn till ämnesområdet för betänkandet ansett sig icke böra lämna detta spørgsmål helt ur sikte. Kommittén har därför framlagt ett icke detaljutformat utkast till en *omläggning av den nuvarande hyresregleringen* (sid. 25 ff; sammanfattning av utkastet se sid. 29—30). För ett slutligt ställningstagande till utkastet kräves närmare utredning, som i så fall lämpligen bör uppdragas åt bostadsstyrelsen och hyresrådet.

Avvecklingsprogrammet har delvis framgått av det redan sagda. Kommittén föreslår alltså följande ordning: 1) Omedelbar avveckling på samtliga hyresreglerade orter beträffande dels statligt belånade hyreshus (i förut angiven omfattning), dels uthyrningslokaler inbegripande bl. a. affärs-, kontors- och lagerlokaler, garage m. fl., dels möblerade lägenheter omfattande mindre än två rum och dels privatfinansierade hyreshus, vilka färdigställas efter bestämmelsens ikraftträdande. Samtidigt upphäves 9 § första stycket hyresregleringslagen och nämnda lag ändras så, att regional avveckling blir möjlig. 2) Total avveckling av regleringen genomföres omedelbart på de orter där detta kan ske. 3) Efter hand som förutsättningar för ytterligare total avveckling inträda på olika orter genomföres sådan. (Sid. 30—31.)

Kommittén föreslår, att avvecklingen skall *administreras* på så sätt, att Kungl. Maj:t ensam meddelar beslut om regional avveckling. Avvecklingsfrågorna skola handläggas av en särskild, av Kungl. Maj:t utsedd nämnd, som skall följa utvecklingen på bostadsmarknaden och till Kungl. Maj:t inkomma med förslag om regional avveckling, där sådan är påkallad. Nämnden skall även

fungera som remissinstans i avvecklingsärenden och följa verkningarna av skedd avveckling. (Sid. 31—33.)

Möjlighet att återinföra regleringen på ort, där densamma upphävts, anser kommittén böra finnas såsom en säkerhetsåtgärd i fall av alltför omfattande hyreshöjningar och uppsägningar. Återinförande skall dock blott kunna ske så länge hyresregleringslagstiftningen över huvud är giltig. (Sid. 33.)

Kommittén behandlar slutligen frågan om *avvecklingens rättsverkningar beträffande de enskilda avtalsförhållandena*.

Under tiden från regleringens avveckling och fram till den tidpunkt, då nytt avtal blir tillämpligt mellan parterna, föreslås skola gälla samma hyra och villkor i övrigt som vid avvecklingen. Om hyresnämnd beslutat nedsätta grundhyra skall det nedsatta beloppet utgå även efter avvecklingen, oavsett om kontrakt upptagande högre hyra finnes. Dock skola parterna äga att genom avtal som klart tager sikte på tid efter avvecklingen bestämma om hyran och hyresvillkoren för tiden efter regleringens upphävande. I den mån annat ej avtalas, skall även belopp, som utgått på grund av beslut om generell hyreshöjning, fortsätta att utgå efter avvecklingen. (Sid. 34—36.)

Särskilda bestämmelser om verkan efter avvecklingen av en under regleringen beslutad ogiltigförklaring av uppsägning eller förlängning av hyresförhållande anses icke erforderliga. Genom ogiltigförklaring blir hyresförhållandet förlängt för hela den följande avtalsperioden även om denna omfattar tid efter avvecklingens ikraftträdande. Självfallet kan hyresnämnd icke ogiltigförklara uppsägning till dag efter nämnda tidpunkt eller förlänga hyresförhållanden för längre tid än regleringen är i kraft. (Sid. 36—37.)

Beslut om övertagande av hyresrätt jämlikt 8 a § hyresregleringslagen skall gälla även efter avvecklingen. (Sid. 37.)

Hyresregleringsmål, som icke äro avgjorda vid tiden för avvecklingens ikraftträdande, skola slutföras i den mån behov därav föreligger för reglerande av rättsförhållandet mellan parterna. I annat fall skola målen avskrivast. (Sid. 38.)

Avvecklingen bör ske samtidigt med att hyresregleringslagstiftningens förlängningsperiod utgår och tillkännages minst ett halvt år i förväg. (Sid. 38.)

Översyn av vissa delar av hyresregleringslagstiftningen

Förevarande översyn omfattar hyresregleringslagstiftningen i dess helhet utom 3 och 5 §§ hyresregleringslagen, vilka tidigare behandlats av kommittén. I denna sammanfattning kunna endast beröras av kommittén avgivna positiva förslag av större allmänt intresse. Här beröras ej heller sådana lagändringar, som föranledas av avvecklingsåtgärderna.

Hyresregleringslagen

4 §. Kommittén förordar, att en ny teknisk utredning angående värmekostnaderna skall genomföras, och anser, att i avbidan på en sådan skäl ej finnes att för närvarande göra ändring i de gällande reglerna för värmekostnadernas reglering. (Sid. 43—50.)

7 och 8 §§. Beträffande den allmänna tillämpningen av dessa lagrum föreslår kommittén, att hyresrådet genom direktiv och anvisningar till hyresnämnderna skall verka för att intresseavvägningen i uppsägnings- och förlängningsmål mellan hyresvärd och hyresgäst sker efter de riktlinjer, som uppdrogos vid lagens tillkomst, att därvid även den ak-

tuella situationen på bostadsmarknaden beaktas *samt att* enhetlig praxis tillämpas av hyresnämnderna i fråga om bedömandet, huruvida lägenhet, som i samband med uppsägning för sanering erbjödes den uppsagde hyresgästen, skall anses likvärdig med den lägenhet han avses skola lämna. (Sid. 55, 58.)

Kommittén föreslår, att bestämmelser införas i 8 § om att hyresvärd skall kunna på förhand utverka hyresnämndens tillstånd att uthyra på viss tid utan möjlighet för hyresgästen att påkalla förlängning av hyresförhållandet. Sådant tillstånd avses skola gälla mot hyresgäst, som före hyrestidens början erhållit del av detsamma. Beslut, varigenom tillstånd lämnats, skall icke kunna överklagas, ej heller ändras med tillämpning av 22 § hyresregleringslagen. (Sid. 60—62.)

Vidare föreslår kommittén, att frågan huruvida uppsägning bör ogiltigförklaras eller hyresförhållande på bestämd tid förlängas i de fall, där dödsbo jämlikt 8 § allmänna hyreslagen överlåtit avliden hyresgästs lägenhet, skall närmare regleras. Frågan bör enligt kommittén lösas så, att saklig prövning av ansökan om ogiltigförklaring resp. förlängning skall kunna ske endast i följande fall: 1) lägenheten har överlåtit till hyresgästens efterlevande make, som vid dödsfallet var bosatt i lägenheten, eller till där bosatt person som är att jämställa med make, 2) överlåtelse har skett till annan i lägenheten vid dödsfallet bosatt person, som stått den avlidne nära och under minst sex månader före dödsfallet bott i lägenheten samt 3) lägenheten har övergått till annan person, sedan hyresvärden underlåtit att senast inom en månad efter därom gjord framställning befria dödsboet från kontraktet.

Vad nu sagts skall givetvis endast gälla i fråga om den uppsägning eller för-

längning som kan bli aktuell omedelbart efter dödsfallet. Har värden underlåtit att uppsäga till första möjliga dag eller har han medgivit förlängning av den nye innehavarens hyresförhållande, skall ansökan om ogiltigförklaring resp. förlängning sålunda alltid sakprövas. (Sid. 62—65.)

Slutligen föreslår kommittén, att fristen för framställning om ogiltigförklaring i det fall, att uppsägning skett enligt 2 kap. 38 § tredje stycket nyttjanderättslagen, skall räknas från det uppsägningen skett men utsträckas till fyra veckor. (Sid. 66—68.)

8 a §. Lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m.

1948 års lag föreslås skola utsträckas till att omfatta även det fall, att efterlevande make icke är delägare i andra makens dödsbo. Även i detta fall skall alltså efterlevande maken kunna med tillämpning av lagen tilläggas hyresrätten till makarnas gemensamma bostad. I anslutning härtill föreslås, att efterlevande make, som i här angivet fall fått hyresrätt sig tillagd, även skall ha möjlighet att jämlikt förevarande lagrum övertaga lägenheten. (Sid. 71 f.)

18 §. Med hänsyn till hyresnämndernas svårigheter beträffande mål, i vilka finnas ett stort antal hyresgästparter med sakligt sett samma talan förordar kommittén, att hyresnämnderna, där parternas inställelse är av ringa betydelse, skola söka nedbringa antalet inställelser genom att i kallelserna underätta hyresgästerna om de i målet framställda yrkandena så att hyresgästerna kunna bedöma om deras inställelse är erforderlig. (Sid. 77 f.)

Mål om tillstånd att uthyra lägenhet på viss tid utan möjlighet till förlängning av hyresförhållandet föreslås skola kunna avgöras utan att parterna kallats till inställelse.

Bostadsrättskontrollagen.

6 §. Det föreslås, att beräkningen av det värde på en bostadsrätt, som skall läggas till grund för bedömningen huruvida betingat pris för överlåtelse av bostadsrätten kan godkännas, normalt skall ske efter jämförelse mellan å ena sidan lägenhetens hyresvärde och å

andra sidan storleken av de på lägenheten belöpande avgifterna till bostadsrättsföreningen med undantag för belopp, som avser amortering. Godkännande skall meddelas, om överlåtelsesumman är skälig i förhållande till det sålunda beräknade värdet. (Sid. 95—97.)

Reservation av fru Elsa Johansson

Jag ansluter mig i huvudsak till det av kommittén framlagda förslaget om en avveckling av hyresregleringslagen.

Det är emellertid inom två områden när det gäller den kategorimässiga avvecklingen som jag har en avvikande mening.

Kommittén föreslår att affärslägenheter skall undantagas från regleringen. Som huvudsaklig motivering för detta anför kommittén att det finns "anledning ställa frågan, huruvida det nuvarande marknadsläget i fråga om affärs- och lagerlokaler kan antagas ha undergått någon väsentlig förändring vid den framtida tidpunkt då bostadsbristen är helt eller så gott som helt avvecklad."

I kommitténs motivering i fortsättningen framhålles, något som jag helt kan instämma i, att en fri hyressättning säkerligen kommer att medföra hyreshöjningar, som kan medföra att en rörelseidkare måste upphöra med sin verksamhet. Särskilt i fråga om hantverkare och andra mindre företagare gör sig det sociala skyddsbehovet gällande med en viss styrka. Det kan med visst fog hävdas, fortsätter kommittémajoriteten, att det för många hantverkare eller mindre butiksägare kan vara av lika vitalt intresse att få behålla hyresrätten till en lokal, vilken ter sig som den nödvändiga basen för hans ekonomiska existens, som att få bo kvar i sin bostad. Så långt kommitténs argumentering som enligt min mening bort leda till ett annat ståndpunktstagande. Det är väl otvivelaktigt

så, att under nuvarande förhållanden med den bristsituation som råder, kan man inte underkänna de sociala vådor som skulle bli en följd av att nu slopa regleringsskyddet för affärslokaler. Därför hävdar jag att affärslokaler icke för närvarande kan undantagas från hyresregleringslagen.

Den andra punkten där jag haft en från kommittémajoriteten avvikande mening är frågan om de nytillkommande s. k. fria husen skall läggas utanför lagen. När det gäller de statsbelånade husen har man den garantin, att hyrorna inte får sättas högre än det långivande organet medgiver, vid äventyr att lånet eljest blir uppsagt. Denna garanti finns inte när det gäller de fria husen och därtill kommer att även borttagande av uppsägningskyddet föreslås av kommittén.

Det har sagts från kommitténs sida, att hus som bygges utan statliga lån är mycket få till antalet, men även om detta är riktigt, kan man ifrågasätta om man nu bör genomföra en sådan åtgärd, med den stora bostadsbrist som råder på många orter.

Därtill är uppsägningskyddet av vital betydelse, när det gäller att skapa trygghet för hyresgästerna, och att nu rubba på detta skydd, låt vara inom ett begränsat område, skulle enligt min mening vara högst oklokt.

På grund av de synpunkter jag här framfört anser jag att nu ifrågavarande hus fortfarande bör ligga under hyresregleringslagen.

Reservation av herr Järtelius

Hyresregleringens avveckling

I. Avvecklingstidpunkten

När kommittén i inledningen till första kapitlet med ledning av förarbetena till hyresregleringslagen skisserar bakgrunden till denna lagstiftnings tillkomst, uppehåller man sig nästan uteslutande vid hyreskontrollen. Det skall heller inte bestridas, att införandet av uppsägningsskydd huvudsakligen motiverades med nödvändigheten av att förhindra uppsägningar som påtryckningsmedel för genomdrivande av hyreshöjningar. Givetvis bortsåg man dock icke från att behov av skydd mot obilliga uppsägningar kunde vid ett läge med bostadsknapphet föreligga även av andra orsaker. Det visade sig också tämligen snart att 7 § hyresregleringslagen skulle komma att få en uppgift och en betydelse långt utöver att vara ett komplement till hyreskontrollen. De uppsägningar till avflyttning, som skett med det bakomliggande syftet att söka frampressa ett högre hyresvederlag, ha under den hittillsvarande tillämpningen visat sig vara försvinnande få vid jämförelse med dem, som företagits av andra motiv. Olika uppfattningar ha i skilda sammanhang framförts om de hyresreglerande myndigheternas praxis i uppsägningsmål. Utan att ingå härpå kan man konstatera, att det numera ingått i det allmänna rättsmedvetandet att en hyresgäst icke skall kunna genom uppsägning — där ej hyresrätten förverkats — ställas utan tak över huvudet.

Frågan om tidpunkten för en avveckling av hyresregleringslagstiftningen måste därför bedömas lika mycket med hänsyn till risken för obilliga uppsägningar som med hänsyn till risken för hyreshöjningar. Fara för sådana uppsägningar torde föreligga intill dess balans uppnåtts mellan tillgång och efterfrågan och dessutom en viss lägenhetsreserv erhållits. På grund av det ofrånkomliga samband som råder mellan uppsägningsskydd och hyreskontroll synes det icke kunna komma i fråga att upphäva någondera vid tidigare tidpunkt än nu sagts. En något tidigare avveckling skulle emellertid kunna övervägas, om man med den allmänna hyreslagstiftningen införlivade bestämmelser om skydd mot obilliga uppsägningar. Tiden är nu enligt mitt förmenande inne för ett tillmötesgående av det sedan länge från hyresgästhall framförda önskemålet om optionsrätt för oförvitliga hyresgäster. Att det numera, sedan kraven på trygghet i olika hänseenden tillgodosatts genom en sociallagstiftning, om vars huvudsakliga innehåll det icke rått några nämnvärda politiska meningsmotsättningar, skulle kunna bli fråga om att efter bostadsbristens upphörande återgå till en hyresmarknad utan rimliga garantier för trygghet i fråga om bostad och hem, anser jag uteslutet. Det kan inte anses rätt och rimligt att hyresgästerna härutinnan skola vara beroende av hyresvärdarnas godtycke.

Den allmänna hyreslagens regler äro i allt väsentligt uttryck för den liberalistiska rättsuppfattningen att avtal skall kunna fritt uppsägas utan anförande av skäl. Denna uppfattning vilar på fiktionen att man har att göra med två jämställda parter på en "marknad". På arbetsrättens område har denna tanke övergivits och avlösts av en modern rättsuppfattning enligt vilken tjänsteavtalet är ett socialt avtal, där arbetstagaren har ett berättigat anspråk på skydd, och enligt vilken uppsägning skall vara ogiltig, om ej arbetsgivaren kan förebringa ett objektivet godtagbart skäl, t. ex. misskötsel eller arbetsbrist. Denna nya rättsuppfattning har i Tyskland givit upphov till lagstiftning om uppsägningskydd (Kündigungsschutzgesetz år 1951) och har i Sverige kommit till uttryck bl. a. i Saltsjöbadsavtalet år 1938.

Innehavet av bostad är enligt mitt förmenande förtjänt av motsvarande skydd och en revision av den allmänna hyreslagen i sådan riktning bör därför snarast verkställas. I avvaktan härpå bör hyresregleringslagen bibehållas å samtliga hyresreglerade orter. Tillgängliga uppgifter ge såvitt jag kan finna icke vid handen att hyresmarknadsläget ens å småorterna så förbättrats, att riskerna för hyresstegringar och obilliga uppsägningar äro eliminerade. Det kan därför icke anses opåkallat eller förenat med några nämnvärda olägenheter att behålla hyresregleringen under den tid som erfordras för en omarbetning av den allmänna hyreslagstiftningen. I den mån läget skulle förbättras under denna tid kommer detta för övrigt att medföra att de hyresreglerande myndigheternas arbete successivt minskas.

Som främsta skäl för att avveckla hyresregleringen något innan balans mellan tillgång och efterfrågan på lä-

genheter uppnått anføres i betänkandet, att den relativa hyressänkningen skapar en ökad efterfrågan, som vidmakthåller bostadsbristen. Det finnes här ingen anledning att närmare ingå på frågan om den relativa hyressänkningens omfattning beräknad med hänsyn tagen till samtliga faktiska bostadskostnader ställda i relation till inkomsterna efter avdrag för skatt. Det må vara nog att erinra om, att en relativ hyressänkning varit ett av den svenska bostadspolitikens främsta mål. En avveckling av hyresregleringen under kvarstående bostadsbrist skulle åstadkomma en allmän höjning av hyresnivån, vilket i sin tur ofelbart måste leda till samma utveckling som exempelvis i Belgien och Schweiz, där genomförda lättnader i hyreskontrollen resulterat i att förkrisrelationen mellan hyror och inkomster återställts. En sådan utveckling skulle innebära ett klart avsteg från den hittills förda bostadspolitik och måste enligt min mening i görligaste mån förhindras.

Jag kan därför heller icke instämma i majoritetens uttalande, att de hyreshöjningar, som i det förutsatta läget skulle kunna komma till stånd, icke torde bli vare sig särskilt stora eller särskilt omfattande. Att på förhand beräkna hur stor höjning av hyrorna, som skulle inträda innan balans mellan tillgång och efterfrågan uppnåddes, torde vara ogörligt. Detta har också kommittén måst konstatera efter den av professor Dickson verkställda utredningen.

Kommittén har föreslagit, att det skall anförtras åt en särskild nämnd eller beredning att fortlöpande följa utvecklingen på hyresmarknaden och bedöma förutsättningarna för en regional avveckling samt till Kungl Maj:t inkomma med framställningar om sådan avveckling. Nämnden, som skulle sam-

arbeta med hyresrådet och bostadsstyrelsen, skulle också följa verkningarna av genomförda avvecklingar och föreslå de åtgärder som med hänsyn därtill skulle behöva komma ifråga.

Även efter en revision av allmänna hyreslagen torde en avveckling av hyresregleringen — särskilt med hänsyn till att lägenhetsbristen kan förväntas bli bestående under relativt lång tid å de största tätorterna — icke kunna ske annat än regionalt. Jag har därför ingen invändning mot kommitténs förslag, även om det kanske kunnat ligga närmare till hands att låta hyresrådet utöva den föreslagna verksamheten. Skall en särskild nämnd tillsättas, bör emellertid partsintressena vara representerade däri.

II. Möjligheten att återinföra regleringen

I betänkandet framhålles, att ett återinförande bör övervägas endast om påtagliga och omfattande olägenheter framträtt i samband med regleringens avveckling. Det är uppenbart att dessa olägenheter måste bli större ju tidigare avvecklingen sker i förhållande till lätnader i hyresmarknadsläget. Även ur denna synpunkt är det sålunda angeläget att iakttaga försiktighet vid genomförandet av en regional avveckling.

Medan ett återinförande av regleringen sålunda väl kan tänkas efter en regional avveckling, lär det bli svårare att tillgripa denna utväg efter den kategorimässiga avveckling, som enligt kommitténs förslag skall ske omedelbart genom ändringar i lagen. Detta är enligt min åsikt betänkligt, då det finns all anledning att räkna med sådana följdverkningar av särskilt affärslägenheternas undantagande från regleringen att behov av reglering snart åter kommer att uppstå.

III. Den kategorimässiga avvecklingen

Sedan kommittén fastslagit, att med hänsyn till risken för avsevärda knapphetsbetingade hyreshöjningar en avveckling icke bör företagas i ett läge med påtaglig bostadsbrist, föreslår majoriteten likväl, att regleringen omedelbart och å samtliga orter skall upphävas beträffande stora delar av hyreslägenhetsbeståndet.

A. Lägenheter i statligt belånade hus

Förslaget i denna del har jag ansett mig under vissa förutsättningar kunna biträda, enär hyresgästerna i dessa fastigheter alltjämt skulle komma att åtnjuta uppsägningsskydd samt vara garanterade samhällelig hyreskontroll. Förutsättningen för att denna kontroll skall vara tillfyllest är emellertid, att den långivande myndigheten har eller får befogenhet att ingripa i fråga om det sammanlagda hyresbeloppets fördelning på de särskilda lägenheterna och att det från dess sida sker en effektiv övervakning till förhindrande av att maximihyrorna överskridas. Det vore nämligen felaktigt att tro, att försök i sådan riktning icke skulle komma att göras och det skulle vara tämligen svårt för den enskilde hyresgästen att avgöra huruvida en höjning av hyran för hans lägenhet vore stridande mot lånevillkoren. Det har visserligen sagts, att bostadsstyrelsen redan nu utövar en viss kontrollerande verksamhet, men det är å andra sidan uppenbart, att behovet därav måste bli väsentligt större sedan hyrorna i dessa fastigheter undantagits från hyresregleringen. Man måste därför räkna med att bostadsstyrelsen för att riktigt kunna lösa dessa uppgifter måste tillföras ytterligare personella och ekonomiska resurser. Detta torde bli nödvändigt även av den anledningen att de långivande myndigheterna

— som i betänkandet påpekats — skulle komma att i fortsättningen ensamma få ta ställning till uppkommande frågor om ändring av hyrorna. Ur hyresgästsynpunkt torde överförandet av denna bedömning från den högsta hyresreglerande myndigheten till det långgivande organet, där i viss mån andra synpunkter måste göra sig gällande och där partsintressena icke äro företrädda, icke nödvändigtvis behöva innebära en försämring. Jag vågar nämligen förutsätta att samråd i viktiga frågor skulle komma att etableras mellan bostadsstyrelsen och partsorganisationerna.

B. Lägenheter i nyttillkommande s.k. fria hus

Det skäl som av majoriteten främst anförts för att befria dessa hus från såväl hyreskontroll som uppsägningskydd, även om påtaglig bostadsbrist råder, är att under nuvarande kreditmarknadsläge produktionen av icke statsbelånade fastigheter kan förväntas bli obetydlig. Genom att även dessa fastigheter undantoges skulle hyresnämnderna helt komma att befrias från uppgiften att fastställa grundhyror i nya hus. Borttagandet av uppsägningskyddet måste då bli en direkt följd av att hyreskontroll icke finnes.

För att detta resonemang skall äga full giltighet måste det byggas på antagandet att nuvarande kreditåstramning i den mån den påverkar bostadsbyggandet kommer att bli bestående under lika lång tid som brist på lägenheter kommer att råda inom de största tätorterna. Ingenting talar för att detta med säkerhet kommer att bli fallet. Det kan väl heller icke anses orälistiskt att tänka sig, att möjligheten till fri hyressättning kan locka fram betydligt mer kapital än som för närvarande investeras i icke statsbelånade fastigheter. Särskilt i de största städerna, där

bostadsefterfrågan är oerhört stark och kan beräknas förbli så under åtskilliga år framåt och där det sålunda icke kommer att råda något fritt konsumtionsval, skulle lägenheter utan tvivel kunna uthyras mot hyror, som skulle ligga väsentligt högre än byggnadskostnaderna gäve anledning till, samtidigt som man för att ytterligare öka företagervinsten skulle söka pressa produktionskostnaderna genom att sänka kvaliteten och standard. En inriktning mot smålägenheter skulle säkerligen också bli följden. Därest, vilket är antagligt, bostadsbrist skulle komma att råda under ett flertal år, kan resultatet tänkas komma att bli en snedvridning av produktionen, som ur bostadspolitisk synpunkt måste vara icke önskvärd.

Vad som dessutom absolut icke kan godtagas är att hyresgästerna i dessa fastigheter skola vara berövade det uppsägningskydd, som finnes för andra hyresgäster. De skulle säkerligen ha svårt att acceptera det i betänkandet gjorda uttalandet, att de måste inse, att de hyrt dessa lägenheter på andra betingelser än dem som gälla för hyresgästerna i huvudparten av det nya bostadsbeståndet. Majoriteten har medgivit att det är en viss brist på följdriktighet att borttaga uppsägningskyddet i de s.k. fria husen och bibehålla detsamma i de statligt belånade fastigheterna. Det kommer att innebära, att skydd mot obilliga uppsägningar skulle finnas i alla de hus, som ägdes av kommunala och allmännyttiga företag, där risken för sådana uppsägningar är minst, men saknas i de privatägda nya husen. Missbruk av detta senare förhållande kan ingalunda uteslutas. Sålunda skulle en hyresvärd redan under första hyresåret kunna under hot om uppsägning framtvinga ett flerårigt hyreskontrakt mot avsevärt förhöjd hyra. Det skulle icke behövas många

sådana fall för att frågan om hyreskontroll och uppsägningsskydd skulle bli aktuell även för dessa fastigheter.

Då enligt min bestämda uppfattning avståendet från såväl uppsägningsskydd som hyreskontroll skulle vara ett alltför högt pris att betala för den administrativa lättnad, som det skulle innebära att hyresnämnderna ej behövde fastställa grundhyror i dessa hus, kan jag icke biträda kommittémajoritetens förslag.

C. Möblerade rum

Den svåra bostadsbrist, som under många år varit för handen särskilt i de större städerna, har framtvingat en fördelning av nytillkomna och en del ledigblivna lägenheter efter behovsprinciper, varvid givetvis företräde måst lämnas familjer med barn och andra hushåll med två eller flera personer. De ensamstående ha i stor utsträckning kommit att skjutas åt sidan och ha som regel icke kunnat räkna med att inom rimlig tid erhålla egen direktförhyrd omöblerad lägenhet. Den stora inflyttningen av i synnerhet yngre arbetskraft har starkt bidragit till att öka skaran av dem, som äro hänvisade till att under lång tid ordna sin bostadsfråga genom att hyra möblerade rum. Priserna för dessa äro ingalunda låga och från de hyresreglerande myndigheternas verksamhet kunna många exempel hämtas, som visa hur en del rumsuthyrare — särskilt inom centrala stadsdelar — betingat sig klart oskäligen hyresersättningar. De skäl, som år 1942 förelågo för införandet av 6 § och något senare även uppsägningsskydd för hyresgäster i möblerade rum, kvarstå alltjämt och utan att ha förlorat i styrka. Att förekomsten av dessa möjligheter till korrigering av oskäligen hyror och prövning av uppsägningar icke verkat så hämmande på utbu-

det av möblerade rum som ofta göres gällande framgår exempelvis av det förhållandet, att antalet inneboende i Stockholm under åren 1945—1954 ökat från c:a 43.000 till minst 55.000. Av dessa siffror framgår också att det icke är någon obetydlig medborgargrupp det här gäller. Det finns därför enligt min mening anledning att gå fram med största försiktighet och icke i nuvarande läge beröva dessa hyresgäster det skydd den nuvarande lagstiftningen bereder dem. Det finns så mycket mindre anledning att göra detta som man i tillämpningen övergått till en mer liberal behandling av dessa fall än tidigare.

D. Affärslägenheter

Kommittémajoritetens förslag om totalt upphävande av hyresregleringen för lokaler och andra lägenheter, som icke uthyrts för bostadsändamål, är enligt min uppfattning ägnat att inge allvarliga betänkligheter.

Att det alltjämt föreligger ett socialt skyddsbehov och att detta särskilt i fråga om hantverkare och andra mindre företagare gör sig gällande med en viss styrka vill majoriteten icke bestrida och i betänkandet framhållas bl. a., att det med fog kan hävdas "att det för mången hantverkare och mindre butiksägare kan vara av lika vitalt intresse att få behålla hyresrätten till en lokal, vilken ter sig som den nödvändiga basen för hans ekonomiska existens, som att få bo kvar i sin bostad." Man är också klar över att en fri hyressättning skulle komma att leda till hyreshöjningar, särskilt för centralt belägna lokaler, som skulle kunna medföra att vissa mindre rörelseidkare nödgades upphöra med sin verksamhet. Att man räknat med att betydande svårigheter kunna uppstå även för andra näringsidkare framgår av att man

ansett samtliga affärshyresgäster böra tillförsäkras minst ett års respit med avflyttning för att kunna vidtaga erforderliga dispositioner.

När kommittémajoriteten, trots vad man sålunda anfört, likväl förordar ett omedelbart slopande av såväl hyreskontroll som uppsägningsskydd, åberopar man bl. a. att regleringen berett innehavarna av de bästa lokalerna av rörelserna oberoende vinster. Häremot kan invändas, att i den mån en ökad omsättning kan hänföras till ett genom ortens utveckling och samhällseliga åtgärder förbättrat affärscläge, det kan diskuteras, huruvida vinsten därav bör tillfalla fastighetsägaren.

Det främsta skälet för majoritetens ståndpunkt är dock antagandet, att det icke skulle vara förenat med mindre nackdelar att verkställa här ifrågasättande avveckling i samband med ett senare upphävande av hyresregleringen i övrigt. Jag måste starkt ifrågasätta riktigheten i ett sådant antagande. Ett allmänt förbättrat cläge på hyresmarknaden måste nämligen förmodas komma att innebära att det inom något mindre centralt belägna stadsdelar skulle kunna uppbringas ersättningslokaler för de affärsidkare, som måste frånträda sina butiker, lager, kontor m. m. i centrum. De skulle därigenom få möjlighet att fortsätta sin verksamhet. Därest affärsclägenheterna redan nu skulle undantas från lagstiftningen, skulle denna utväg icke stå öppen och många företagens existens äventyras.

För den, som haft tillfälle att noga följa förhållandena på hyresmarknaden, står det klart, att uppsägningar till avflyttning komma att företagas i icke ringa omfattning. De inskränkningar, som hyresregleringslagstiftningen givetvis måst innebära i hyresvärdarnas handlingsfrihet, ha dessa ofta haft svårt att acceptera och har detta icke sällan

lett till att det utan hyresgästens förvållande uppstått motsättningar och tvister. Skulle uppsägningsskyddet i nuvarande cläge borttagas måste man räkna med en hel del uppsägningar, som skulle ha sin egentliga grund i sådana motsättningar. Under de konjunkturen som rådde särskilt under krigsåren, var det mycket vanligt att företag icke längre hade behov av samtliga då disponerade utrymmen och därför uthyrde en del av dessa i andra hand. Många av dessa underhyresgäster torde vid ett borttagande av uppsägningsskyddet bli tvingade att lämna sina lokaler utan nämnvärda utsikter att kunna uppbringa andra sådana. Utifrån min erfarenhet från en trettonårig verksamhet som ombudsman för de till hyresgästorganisationen anslutna affärsidkarna i Stockholm vågar jag göra det påståendet, att affärsmännen med fruktan emotse den dag de berövas det skydd hyresregleringslagen ger dem.

I betänkandet har återgivits ett uttalande av fastighetsägarerepresentanterna i hyresrådet, herrar Wibom och Breitholtz, om att "den utbredda svartabörshandeln är särskilt framträdande, när det gäller affärs- och kontorslokaler." Även om det inte kan bestriktas, att det ibland förekommer att hyresgäst i samband med överlåtelse av lokal, vartill dock som regel erfordras hyresvärdens medgivande, betingar sig en ersättning, som icke helt motsvaras av värdet av goodwill, inredning, inventarier och lager, är beteckningen svartabörshandel för denna företeelse oriktig, enär fråga icke är om olaga ersättningar. Ett totalt upphävande av regleringen kan naturligtvis tänkas leda till att sådana ersättningar försvinna. Troligen försvinner då också i stor utsträckning affärshyresgästernas möjligheter att överhuvud få ut någon goodwillersättning eller annan skälig

gottgörelse vid överlåtelse av rörelsen. I stället finns det anledning förmoda, att den starka efterfrågan på centralt belägna lokaler kommer att resultera i långtgående erbjudanden från lokalbehövandes sida till fastighetsägarna för att förmå dem att frigöra lokaler för uthyrning till vederbörande. Även detta skulle bidra till att öka antalet uppsägningar och 38 § allmänna hyreslagen skulle i dessa fall knappast verka återhållande, då nämnda spekulanter säkerligen skulle vara villiga att åtaga sig att hålla fastighetsägarna skadelösa för vad de riskerade att få utge i flytt- och kostnadsersättning m. m. till avträdande hyresgäster. Risker för sådana förfaranden anser jag så påtagliga att den måste allvarligt beaktas vid bedömandet av möjligheterna att avveckla uppsägningsskyddet för affärslokaler.

Ett upphävande av hyreskontrollen för dessa lägenheter måste leda till kraftiga hyreshöjningar. Ett undantagande av allenast en del av lägenhetsbeståndet kommer helt naturligt att utlösa denna del för ett mycket starkt tryck, eftersom efterfrågan såsom tidigare framhållits är mycket stark och kan förväntas förbli så under överskådlig tid i varje fall på de största tätorterna. Det är säkerligen riktigt, som i betänkandet uttalats, att hyreskraven i huvudsak komma att bestämmas av tillgång och efterfrågan vare sig fastighetsägarna äro missnöjda med bostadshyrorna eller ej. De komma med all sannolikhet att söka uttaga högsta möjliga hyra för affärslokalerna även i rådande bristläge. Här skall icke ingås på de inflatoriska verkningar detta kan tänkas få — hyresregleringslagen tillkom bl. a. med hänsyn till risken för en sådan utveckling — utan endast konstateras, att så kraftiga hyreshöjningar måste komma att förorsaka ekonomiska

svårigheter för många mindre affärsidkare. Hyrans andel i omsättning och totala omkostnader förhåller sig i mindre rörelser, som huvudsakligen skötas av innehavaren personligen med hjälp av familjemedlemmar, väsentligt annorlunda än i fråga om de affärsrörelser, som omfattas av de uppgifter kommittén erhållit från Detaljhandelns utredningsinstitut. För den mindre rörelsen kommer en hyreshöjning att kännas betungande.

Starka sociala skäl tala sålunda för att hyreskontrollen för affärslägenheter bibehållas. Ett upphävande därav skapar även en del andra problem.

Det kan med fog ifrågasättas, hurvida en fastighetsägare, som skaffar sig en avsevärd ökning i sina hyresinkomster genom höjning av affärshyrorna, bör komma i åtnjutande av full generell hyreshöjning för bostadslägenheterna. Avsikten med den generella hyreshöjningen enligt 5 § är ju att kompensera hyresvärdarna för de totalt sett ökade utgifter för fastighetsförvaltningen, som de på grund av hyreskontrollen icke ha möjlighet att få täckning för genom individuella hyreshöjningar eller särskilda tillåtna tillägg. Det problem, som skulle uppstå vid ett genomförande av majoritetens förslag, är ingalunda lättlost. En begränsning av rätten att i dessa fall uttaga generell hyreshöjning för bostäderna skulle knappast kunna praktiskt genomföras. Den höjning av det genomsnittliga hyresvärdet, som skulle bli en följd av hyresstegringarna för affärslokaler, måste givetvis tas i beräkning vid bedömande av behovet av generell hyreshöjning. Därigenom skulle emellertid en stor orättvisa ske mot de fastighetsägare, som ha bostadshus utan några egentliga affärslokaler.

En annan konsekvens av majoritetens förslag är den i betänkandet förut-

sedda benägenheten hos fastighetsägarna att söka frigöra bostadslägenheter för uthyrning till andra ändamål och då närmast till kontor. Även om man måste medge att det för närvarande föreligger ett uppdämt behov av kontorsutrymmen, får man vara klar över att ett tillgodoseende därav i större omfattning måste motverka strävandena att söka lindra bostadsbristen.

I betänkandet förklaras, att hantverkare och mindre företagare, som hyra billiga lokaler i saneringsmogna hus i centralt belägen äldre stadsbebyggelse, icke böra få hindra saneringsprojektens genomförande. Detta må vara riktigt, men erfarenheten visar att det icke för den skull är nödvändigt att upphäva hyresregleringslagen. Bortrivandet av äldre fastighetsbestånd kan i ett samhälle som vårt icke få ske utan att skälig hänsyn toges till de medborgare, som direkt komma att beröras därav. De hyresreglerande myndigheternas prövning av uppsägningar i anledning av förestående rivning innebär i själva verket endast en garanti för att dessa hyresgäster komma att behandlas human. I de flesta av de hus, som rivits å Nedre Norrmalm i Stockholm i och för tunnelbanans framdragande

och för att möjliggöra önskvärda gatubreddningar, ha varit inrymda lokaler för mindre rörelseidkare och hantverkare. De ha icke förhindrat denna väldiga stadsombildning och det har visat sig möjligt — ofta naturligtvis efter stora ansträngningar från stadens sida — att på olika sätt ordna permanenta eller provisoriska ersättningslokaler för flertalet av dem. Det är sålunda felaktigt att tro, att hyresregleringen lägger en förlamande hand över saneringsverksamheten. Vad man däremot måste räkna med vid ett upphävande av hyreskontrollen för affärlägenheter är en avsevärd stegring av fastighetsvärdena, vilket i sin tur måste komma att verka hämmande och fördyrande på saneringsprojektet.

På grund av vad jag här ovan anfört måste jag reservera mig mot kommitténs förslag i denna del och föreslår att hyresregleringen bibehållas även för denna kategori av lägenheter. I och för sig skulle det väl kunna tänkas att från lagstiftningens tillämpningsområde undantaga fristående kiosker, bensinstationer och liknande hyresobjekt, men då dessa kvantitativt sett äro av underordnad betydelse avstår jag från att här komma med något förslag.

Översynen

1. Dödsbos överlåtelse av hyresrätt (7 §)

Det är icke ovanligt att efter ena makens död den andra maken kommer att sitta med en lägenhet, som är för stor och/eller för dyr. Ett klart behov av att få använda lägenheten för byte föreligger i en sådan situation och jag vill därför föreslå, att i dessa fall en överlåtelse till en utomstående skall jämföras med de fall, där enligt kommitténs förslag en sakprövning och intresseavvägning skall äga rum.

2. Uppsägning jämlikt 2 kap. 38 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom (7 §)

Genom avgöranden i hyresrådet har intagits den ståndpunkten, att en framställning om ogiltigförklaring av sådan uppsägning skall göras inom fjorton dagar från det hyresgästen fått kännedom om uppsägningen och att den avser avflyttning. Detta ställningstagande, som måhända kan synas svårörenligt med den nuvarande ordalydelsen i 7 §, är klart i hyresregleringslagstift-

ningens anda. Syftet att skydda hyresgästen mot en obillig uppsägning skulle helt förfelas om fristen för ansökan om ogiltigförklaring skulle räknas från den tidpunkt, då jämlikt 2:38 uppsägning skall anses ha skett, men hyresgästen lever i fullständig okunnighet därom. Risken för rättsförluster är uppenbar med tanke på de numer vanliga bilsemestrarna och utlandsvistelserna. Det är vid sådana tillfällen ofta ej lätt att ordna med eftersändning av rekommenderade försändelser och för många människor föreligger i övrigt icke något behov av sådana försiktighetsåtgärder. Ännu ovanligare torde det vara att ställa ombud för sig vid sådan bortovaro.

Kommitténs förslag att vid dylika uppsägningar fristen skall utsträckas till fyra veckor kan sannolikt förhindra en del rättsförluster men säkerligen icke alla. Angivandet i lagen av två olika tidsfrister kan också tänkas förorsaka missförstånd och leda till att framställning göres för sent i fall då fjortondagarsfristen skolat iakttagas.

Alla risker för rättsförluster skulle ha varit undanröjda, om det lagts på hyresvärden att ta initiativet till prövning av verkställd uppsägning genom att hos hyresnämnden ansöka om dess godkännande. Då emellertid det nuvarande systemet tillämpats under tretton år vill jag icke föreslå någon ändring därav utan förordar i stället att 7 § erhåller en lydelse, som bringas i klar överensstämmelse med ovan anmärkta avgöranden i hyresrådet.

3. Rätt att övertaga lägenhet (§ 8 a)

Det har från hyresrådets sida ifrågasatts huruvida det icke borde beredas möjlighet för den, som levat tillsammans med lägenhetsinnehavaren under äktenskapsliknande förhållanden, att i vissa situationer övertaga hyresrätten.

Enligt min mening är detta ett önskemål som bör tillgodoses. Det förekommer icke så sällan att två personer flytta samman i avsikt att ingå äktenskap — ibland är det av den anledningen de erhållit bostaden — men att det senare uppstår sådana motsättningar att planerna på äktenskap måste överges. Den som kanske av en ren tillfällighet kommit att underteckna hyreskontraktet försöker då antingen avlägsna den andre ur lägenheten eller också bringar han hyresavtalet med fastighetsägaren att upphöra i avsikt att på det sättet ställa kontrahenten utan bostad. Icke alldeles ovanligt är det heller att en sådan lägenhetsinnehavare förverkar sin hyresrätt, exempelvis genom försummad hyresbetalning eller störande leverne inom fastigheten, och att kvinnan utan att vara skuld till förseelserna berövas möjligheten att kvarbo. Förhållandena kunna vara sådana, att det framstår som ytterst stötande att vederbörande skall tvingas lämna lägenheten. De fall jag kommit i kontakt med ge mig icke anledning att oreserverat instämma i uttalandet att pretendentens bostadsfråga ofta nog torde bli löst genom att hyresvärden frivilligt går med på en uthyrning eller också erbjuder vederbörande en annan lägenhet. Hyresvärden har oftast intresse av att på annat sätt förfoga över den ledigblivna lägenheten.

I motsats till majoriteten vill jag därför föreslå, att § 8 a gives en lydelse som ger den, vilken sammanbott med hyresgästen under äktenskapsliknande förhållanden, möjlighet att efter rövning av hyresnämnden få övertaga hyresrätten till lägenheten.

4. 9 § första stycket

Det har framhållits att denna bestämmelse ofta överträdes och visat sig in-

effektiv och det är obestridligt, att en del bostadslägenheter utan tillstånd tagits i anspråk för andra ändamål och att det i praktiken visat sig svårt att återföra dem till bostadsmarknaden. Därav behöver dock icke nödvändigt dras den slutsatsen, att bestämmelsen är utan betydelse. Vetskapen om att förbud råder avhåller säkerligen de flesta från att genomföra dylika förfoganden och därför bör bestämmelsen också kunna bibehållas. Under inga förhållanden anser jag den kunna avvaras i den situation, som skulle uppstå därest det av majoriteten framlagda förslaget om omedelbart upphävande av hyresregleringen för affärslägenheter genomfördes. Möjligheten att mot högre hyresvederlag kunna uthyra bostadslägenheter för annat ändamål skulle säkerligen begagnas i en sådan utsträckning att

— som jag tidigare antytt — resultatet skulle bli en decimering av bostadsbeståndet, som i nuvarande läge icke kan anses försvarlig.

5. Överlåtelse av bostadsrätt (6 § kontrollagen)

Ehuru jag icke vill motsätta mig kommitténs förslag till ändrad värderingsmetod, vill jag dock anmärka, att fördelen med en sådan omläggning icke är alldeles odiskutabel. De hittills tillämpade värderingsgrunderna torde nämligen bättre ansluta sig till den prissättning, som med stöd av stadgarna företages inom de större välorganiserade föreningarna, bl. a. i alla till HSB anslutna föreningar. I dessa fall har hyresnämndernas granskning kunnat göras tämligen summarisk och strängt taget varit onödig.

Harald Dickson: Sannolika verkningar i vissa hänseenden av hyresregleringens avveckling

I. Utredningsuppdragets och framställningens uppläggning

Riktlinjer för utredningen har uppdragits i en bilaga till skrivelse den 17 februari 1955 från kommitténs sekreterare. Kompletteringar och modifieringar har sedan skett i samband med muntliga diskussioner.

Den hyresreglering, vars eventuella avveckling skall studeras i fråga om sina verkningar, förutsätts vara utformad enligt nu gällande grunder, alltså med i stort sett 1942 års hyresnivå för de "äldre" husen och "självkostnads-hyror" för de nyare och därjämte i båda fallen generell hyreshöjning, var- till kommer ett starkt uppsägnings- skydd. Avvecklingen antages ske så, att hyreskontrollen och uppsägnings- skyddet slopas samtidigt. Den antages emellertid icke gälla den speciella reg- lering, som avser statligt belånade hus och administreras genom bostadssty- relsen.

Den förutsatta avvecklingen tänkes ske regionalt. I normalfallet omfattar den en hel hyresreglerad ort. Beträf- fanade bristsituationen i den ifrågava- rande orten bör två fall beaktas: *dels* det fallet, att det råder utpräglad brist på lägenheter utan tendens till lätt- nad, *dels* den situationen, att brist vis- serligen fortfarande råder men unge- färlig överensstämmelse mellan till- gång och efterfrågan kan beräknas uppkomma inom två å tre år även om hyresregleringen skulle bibehållas.

Utredningen bör ge synpunkter på frågan om avvecklingens verkningar i följande avseenden:

- 1) Hyresnivån och hyresrelationerna
- 2) Omflyttningen mellan bostäderna
- 3) Bostadsstandarden för olika kate- gorier av boende
- 4) Fastighets- och kreditmarknaden
- 5) Nybyggnadsverksamheten
- 6) Konsumentprisindex (direkt) och arbetsmarknaden (via konsument- prisindex)
- 7) Konsumtionsvaruefterfrågan (di- rekt) och penningvärdet (via ar- betsmarknaden och konsumtions- varuefterfrågan)

Den första av dessa sju punkter (verkningarna på hyresnivån och hy- resrelationerna) bör behandlas särskilt utförligt. Först diskuteras frågan under förutsättningen att hyrorna är mycket rörliga, så att de hastigt anpassar sig till ett läge vid vilket det för alla lä- genhetstyper råder överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan utom i fråga om de hus för vilka hyresreg- lering kvarstår. Sedan modifieras slut- satserna med hänsyn till vissa tröghets- faktorer.

Vid bedömning av de hyresföränd- ringar som skulle krävas för omedel- bar överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan (s. k. temporär jäm- vikt) bortses från att tillgången på lägenheter kan tänkas vara i någon mån beroende av hyrorna. Uppmärk- samheten koncentreras sålunda helt på

efterfrågans beroende av hyrorna. Beträffande denna fråga har starka meningsmotsättningar gjort sig gällande i den efter kriget förda bostadspolitiska diskussionen. Man har därvid skilt mellan å ena sidan efterfrågan räknad i antal lägenheter, oavsett typ, och å andra sidan denna efterfrågans fördelning på olika lägenhetstyper. Meningsmotsättningarna har huvudsakligen gällt den förstnämnda frågan, och utredningen bör belysa den teoretiska och empiriska grunden för de motsatta åsiktsriktningarna — å ena sidan att efterfrågans elasticitet med avseende på hyresförändringar är betydande, så att en relativt måttlig hyresstegring vore tillräcklig för att reducera efterfrågan till överensstämmelse med tillgången, och å andra sidan att elasticiteten är obetydlig, så att jämvikt inte kan åstadkommas utan att hyrorna stiger till en nivå högt ovanför den som svarar mot nyproduktionens "självkostnader".

Med hänsyn till det utredningsupdrag, för vilket redogörelse nu lämnats, har framställningen disponerats på följande sätt.

Den första av de sju uppräknade punkterna behandlas i de fyra närmast följande kapitlen (II—V). I kap. II studeras efterfrågan på lägenheter, oavsett typ, och vissa delar av den efter kriget förda diskussionen analyseras relativt grundligt. I kap. III behandlas efterfrågans fördelning på olika lägenheter och denna fördelnings beroende av hyrorna. På grundval av dessa två kapitel diskuteras i kap. IV frågan, vilka hyresförändringar som krävs för överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan, och därvid behandlas också den fortsatta utvecklingen i det fallet då jämvikt inom några få år skulle ha uppnåtts även under förutsättningen av fortsatt hyresreglering

enligt nuvarande principer. I kap. V modifieras resultaten med hänsyn till vissa tröghetsfaktorer, och i samma kapitel redovisas vissa erfarenheter från andra länder, särskilt Finland.

Sedan den första av de sju punkterna sålunda behandlats i kap. II—V, behandlas den andra och tredje (omflyttningar och standardförändringar) i kap. VI, den fjärde och femte (fastighetsvärden och byggnadsverksamhet) i kap. VII och de två sista (verksamhet på samhällsekonomin) i kap. VIII.

II. Lägenhetsefterfrågan räknad i antal lägenheter oavsett typ

Lägenhetsefterfrågan räknad i antal lägenheter (i motsats till lägenhetsfrågan räknad i t. ex. kronor eller kvadratmeter) kan grovt definieras på följande sätt: antalet faktiska lägenhetsinnehavare plus antalet personer som vid rådande hyresläge omedelbart skulle skaffa sig lägenhet om det finnes tillräcklig tillgång på lägenheter av önskad typ och i önskat läge. Strängt taget bör definitionen modifieras med hänsyn å ena sidan till att det kan finnas personer, som innehar eller skulle vilja inneha mer än en lägenhet, och å andra sidan till att det kan finnas personer, som skulle vilja upphöra att inneha lägenheter som de faktiskt innehar.

A. Den nuvarande situationen

När det gäller att bilda sig en uppfattning om dagens situation, måste man givetvis utgå från uppgifter som gäller tidpunkter belägna åtminstone några månader — delvis ett eller flera år — tillbaka i tiden.

I fråga om den otillfredsställda efterfrågan kan man få vissa hållpunkter genom de undersökningar, som bo-

stadsstyrelsen på grundval av uppgifter från förmedlingsorganen i vissa kommuner gjort för hösten vart och ett av åren 1950—54. Jag har använt mig av bostadsstyrelsens "P.M. angående bostadsmarknadsläget hösten 1954" (stencil 23.11.54). Förutom uppgifter för 233 kommuner 1954 innehåller den också vissa uppgifter för och jämförelser med 1953, avseende 209 kommuner. I de 233 kommunerna var folkmängden vid början av år 1954 ca 4 054 000 och antalet inom resp. kommuner bosatta personer utan egen lägenhet, som på hösten var bostadssökande i samma kommun, ca 101 000. Bostadsstyrelsen framhåller emellertid, att den sistnämnda uppgiften är behaftad med stora svagheter (s. 2 f.):

"I de fall, då alla eller praktiskt taget alla nybyggda lägenheter uthyrs genom förmedlingen, kan förmodas att registreringen av sökande till hyreslägenheter är tämligen fullständig, medan i de fall, då endast ett fåtal lägenheter förmedlas av kommunala organ, de hos dessa förda registren får förmodas vara mindre fullständiga... Vidare är kontrollen av uppgifternas aktualitet icke lika noggrann i alla kommuner... mycket unga sökande ingår bland dem som söker lägenhet för att ingå äktenskap. Jämförelser mellan antal bostadssökande i denna kategori och totala antalet ogifta personer i de vanligaste giftermålsåldrarna visar också att antalet sökande är orimligt stort, om redovisningen skulle avse enbart personer som omedelbart önskar ingå äktenskap.

"Antalet bör reduceras — sannolikt högst avsevärt — på grund av oegentligheter i redovisningen. Vidare bör en antagligen betydande reduktion göras med hänsyn till... sökande vilka först om någon tid önskar lägenhet... även med hänsyn till sökande utan ekonomiska förutsättningar att hyra egen lägenhet. Å andra sidan bör antalet ökas med en viss del av antalet sökande, som bor i andra kommuner än den där de söker lägenhet, samt ett okänt antal icke registrerade bostadssökande."

I fråga om antalet befintliga lägen-

heter (som i huvudsak är lika med antalet lägenhetsinnehavare) i de 233 nämnda kommunerna har jag varit hänvisad till en mycket lös uppskattning. Med utgångspunkt från bostadsbeståndet i tätorter med minst 1 000 invånare enligt 1945 års bostadsräkning har man inom bostadsstyrelsen gjort ett försök att beräkna motsvarande bestånd vid slutet av år 1954 genom att lägga till produktionen 1946—54 i städer, köpingar och municipalsamhällen och draga ifrån den uppskattade avgången genom rivning. Enligt denna kalkyl skulle antalet lägenheter i tätorterna vid slutet av år 1954 ha uppgått till ca 1 508 000 ($= 1\,181\,000 + 342\,000 - 15\,000$). Därvid har ingen hänsyn tagits till avgång genom överföring av bostadslägenheter till annan användning.

Den i uppskattningen av bostadsbeståndet medräknade kommungruppen sammanfaller inte helt med den grupp om 233 kommuner som avses i undersökningen rörande efterfrågeöverskottet, ty beträffande den undersökningen gäller å ena sidan att inte alla tätorter med minst 1 000 invånare är medräknade och å andra sidan att en del orter med mindre invånarantal har tagits med. Trots detta kanske det ej är helt utan intresse att konstatera, att den på dessa lösa grunder beräknade lägenhetsefterfrågan i tätorterna uppgår till 1 609 000 ($= 1\,508\,000 + 101\,000$) och att det redovisade efterfrågeöverskottet (101 000) uppgår till 6 % därav.

Möjligen kan det också vara av intresse att jämföra efterfrågeöverskottet med det genomsnittliga årliga lägenhetstillskottet under de nio åren 1946—54. Det totala uppskattade lägenhetstillskottet under dessa år var ca 327 000 ($= 342\,000 - 15\,000$), alltså drygt 36 000 per år. Det redovisade efterfrågeöverskottet (101 000) var allt-

Tillgång och efterfrågan på lägenheter hösten 1953

Ort eller ortsgrupp	a	b	c	d	e
	Antal kommuner	Antal lägenheter (tusental)	Efterfrågeöverskott (tusental)	Efterfrågan (b + c)	c i % av d
Stockholm	1	288	41,6	330	13
Göteborg	1	130	13,2	143	9
Malmö	1	73	5,6	79	7
Tätorter med					
30 000—100 000 inv. ..	16	295	17,6	313	6
10 000—30 000 inv. ..	57	285	14,9	300	5

så nära tre gånger så stort som det genomsnittliga årliga nettotillskottet enligt nämnda beräkning.

I bostadsstyrelsens nämnda "P.M. angående bostadsmarknadsläget hösten 1954" är efterfrågeöverskottet fördelat på följande orter och ortsgupper: 1) Stockholm, 2) Göteborg, 3) Malmö, 4) kommuner med 30 000—100 000 invånare, 5) med 20 000—30 000 invånare, 6) med 10 000—20 000 invånare, 7) med 5 000—10 000 invånare och 8) med högst 5 000 invånare. Någon motsvarande fördelning av det beräknade bostadsbeståndet vid slutet av år 1954 har inte kunnat erhållas. Däremot har jag från bostadsstyrelsen erhållit uppskattningar för vissa orter och ortsgupper vid slutet av år 1953. Dessa kan så som visas ovan sammanställas med uppgifter om efterfrågeöverskottet hösten 1953 i nämnda P.M.

Siffrorna i sista kolumnen, där "efterfrågeöverskottet" (närmare bestämt antalet personer utan egen lägenhet som söker lägenhet i samma kommun) har uttryckts i procent av hela "efterfrågan" (dvs. antalet lägenheter plus efterfrågeöverskottet) stämmer

med det intryck man i allmänhet har, nämligen att bostadsbristen är större i större städer än i mindre — och detta inte bara absolut utan också relativt (i förhållande till hela efterfrågan).

Beträffande efterfrågeöverskottets storlek och fördelning på olika kategorier av bostadssökande utan egen lägenhet ger bostadsstyrelsens P.M. möjligheter till jämförelser mellan 1953 och 1954. Uppgifter finns för 209 kommuner, men för tre av dem (Hälsingborg, Södertälje och Härnösand) anses uppgifterna för 1953 och 1954 inte jämförbara, varför uppgifter också lämnats för de 206 kommuner som återstår, sedan de tre nämnda fråndragits. Uppgifterna nedan avser dessa 206 kommuner:

Totalt kan en mindre ökning av efterfrågeöverskottet konstateras, men för kategorien med minderåriga barn har av siffrorna att döma en liten förbättring ägt rum.

Det vore av intresse att ställa de anförda uppgifterna rörande efterfrågeöverskottet i relation till den totala efterfrågan inom var och en av de fyra kategorierna. Sådana beräkningar har emellertid inte kommit till utförande.

Kategorier av bostadssökande utan egen lägenhet, 209 kommuner

	1953	1954	Förändr.
Personer utan egen lägenhet, som söker lägenhet i den kommun där de är bosatta	95 322	97 493	+ 2 171
Med minderåriga barn	23 912	23 028	— 884
Övriga gifta	8 101	8 196	+ 95
Ikke gifta som avser att ingå äktenskap	31 688	32 215	+ 527
Övriga ikke gifta	31 621	34 054	+ 2 433

B. Hur skulle den i antal lägenheter räknade efterfrågan påverkas av en hyreshöjning?

Beträffande frågan, hur en hyreshöjning skulle inverka på efterfrågan, räknad i antalet efterfrågade lägenheter, har motsatta åsikter kommit fram i diskussionen. Enligt den ena åsiktsriktningen (företräd av bl. a. dr Sven Rydenfelt i "De bostadslösa och samhället", 1952) skulle efterfrågans känslighet för en hyresstegring vara avsevärd, enligt den andra riktningen (företräd av bl. a. 1951 års bostadsutredning i dess år 1952 avgivna betänkande) skulle den vara obetydlig. Frågan har också behandlats av uppsalastatistikerna Sune Strömbeck och Carl Johan Åberg i en maskinskriven uppsats, varav ett sammandrag har författats av Åberg och publicerats i tidskriften Balans 1954: 3 s. 114. I det följande skall de olika argumenten granskas.*

1. Rydenfelt

För år 1952 gör R. följande kalkyl (s. 161):

Antal hyreslägenheter	800 000
Bostadsbrist (efterfrågeöverskott)	100 000
Total efterfrågan på hyresmarknaden	900 000

Vid oförändrade inkomster skulle en höjning av bostadskostnaderna med 10 % medföra en minskning av efterfrågan på hyresmarknaden med ca 9 %, alltså med ca 80 000 lägenheter. En sådan höjning av bostadskostnaderna skulle vid oförändrade bränslekostnader kräva en generell hyreshöjning med ca 15 %. En sådan hyreshöjning skulle alltså vara tillräcklig för att minska antalet efterfrågade hyreslägenheter med ca 80 000. "Var och en förstår", säger R., "vad en minskning av

efterfrågan med 80 000 lägenheter i nuvarande bristläge skulle betyda."

En i denna kalkyl mycket viktig punkt är påståendet, att en höjning av bostadskostnaderna med 10 % vid oförändrade inkomster skulle medföra en minskning av efterfrågan på hyresmarknaden med ca 9 %. Det grundar sig dels på den omständigheten, att en sådan förändring innebär vad R. kallar "en relativ höjning av bostadskostnaderna med 10 procent" eller "en relativ sänkning av inkomsterna med 9 procent" (dvs. en sänkning med 9 % av inkomsterna i förhållande till bostadskostnaderna), dels på följande två förutsättningar:

1) En viss relativ sänkning av inkomsterna har samma effekt på efterfrågan, oavsett om den uppkommer genom en sänkning av inkomsterna vid oförändrade bostadskostnader eller genom en höjning av bostadskostnaderna vid oförändrade inkomster.

2) Den i lägenheter räknade bostadsefterfrågan på hyresmarknaden har en inkomstelasticitet lika med 1, vilket bl. a. innebär, att en inkomstminskning med 9 % vid oförändrade bostadskostnader minskar bostadsefterfrågan med 9 %.

Den första av dessa förutsättningar är i R:s framställning endast underförstådd. Den skall diskuteras nedan i samband med artikeln av Åberg. För ögonblicket skall endast påpekas, att dess verklighetstrohet inte är självklar.

Den andra förutsättningen — att inkomstelasticiteten är 1 — är däremot

* Till den stencilerade avhandling, "Bostadsefterfrågan med hänsyn till hushållens inkomster och sammansättning", som författats av Stig Rydorff och i juni 1955 offentliggjordes av Industriens utredningsinstitut, har hänsyn ej hunnit tagas i nämnvärd utsträckning. Den innehåller emellertid både teoretiska resonemang och empiriska data av intresse i detta sammanhang.

inte underförstådd hos R., som skriver (s. 160): "I ett tidigare avsnitt (s. 46 ff.) har vi visat, att bostadsefterfrågans inkomstelasticitet torde ligga någonstans i närheten av 1." Går man tillbaka till det angivna avsnittet, visar det sig emellertid att denna uppfattning om inkomstelasticitetens storlek är mycket löst grundad. R. hänvisar till vissa hushållsundersökningar, som tyder på att efterfrågan *räknad i kronor* skulle ha en inkomstelasticitet i närheten av 1,* men sedan framhåller han, att detta resultat inte säger oss någonting bestämt om inkomstelasticiteten hos efterfrågan *räknad i lägenheter*. Bristen på uppgifter beträffande denna efterfrågans beroende av inkomsterna ger honom anledning till följande medgivande: "Förutsättningarna för en kvantitetsmässigt preciserad elasticitetsanalys av den svenska bostadsmarknaden saknas sålunda." Avsnittet avslutas dock med följande ord (s. 49):

"Varken erfarenheterna från den amerikanska bilmarknaden eller den svenska bostadsmarknaden tyder emellertid enligt vår mening på att efterfrågeelasticiteten gentemot inkomst- eller prisändringar för kvalitetsdifferentierade förnödenheter i allmänhet skulle vara mindre i kvantitetsheter räknat än i kronor räknat. I fortsättningen räknar vi därför *hypotetiskt* med en generell inkomstelasticitet för bostäder omkring 1."

Ett försök att precisera innebörden av detta antagande skall nu göras. Först skall uppmärksamheten riktas på förhållandena på marknaderna för sådana bostäder som vid sidan av bostad hos anhöriga kan utgöra alternativ till hyreslägenheter, nämligen främst *egnahem och inneboenderum*. Därefter diskuteras vissa konsekvenser av att efterfrågeelasticiteten inte är densamma för gifta och ogifta. Slutligen behandlas frågan huruvida den elasticitet som R.

talar om antages gälla på kort eller lång sikt.

a. Betydelsen av förhållandena i fråga om egnahem och inneboenderum

När man i nationalekonomisk teori talar om elasticiteten i efterfrågan på en viss nytthet, är elasticiteten vanligen definierad under förutsättningen att priserna på alla andra nyttheter är konstanta och att tillgången på dessa andra nyttheter är tillräcklig för att efterfrågan skall bli tillgodosedd. Då man t.ex. kommer fram till tämligen höga elasticiteter för smör, beror detta bl. a. på att priset på margarin tänkes vara konstant och att den som så önskar kan övergå till att köpa margarin om smörpriset stiger eller inkomsten sjunker. Analogt skulle man, när det gäller hyreslägenheter, förutsätta att bostadskostnaderna i *egnahem och inneboenderum* är konstanta och att tillgången på sådana bostäder är så riklig, att ingen brist skulle uppstå även om en del av den bostadsefterfrågan, som nu riktas mot hyreslägenheter, skulle riktas mot *egnahem och inneboenderum*.

Vad *egnahem* beträffar torde det vara klart att R. inte förutsätter denna rikliga tillgång. Han räknar sålunda inte med att den som får sin hyra höjd skall ha möjlighet att i stället bosätta

* Det finns dock en erfarenhetssats, som kallas "Schwabes hyreslag" och som säger, att utgiften för hyra i procent av inkomsten i allmänhet är mindre ju större inkomsten är. I sin stencilerade avhandling av år 1955 ("Bostadsefterfrågan med hänsyn till hushållens inkomster och sammansättning", utg. av Industriens utredningsinstitut, s. 11) säger Rydorff, att denna lag har verifierats omsorgsfullt på tidigare svenskt och utländskt material. Det finns sålunda anledning förmoda, att inkomstelasticiteten är något mindre än 1. Se härom även H. W. Singer, "Income and rent. A study of family expenditure" (Review of Economic Studies 1936—37 vol. IV.

sig i eget hus. Efterfrågeminskningen skulle i stället bestå i att en del av dem som nu efterfrågar hyreslägenheter skulle vilja bo hos anhöriga eller hyra möblerade rum i andra hand. Bl. a. skulle en hyreshöjning motverka sådan hushållssprängning som R. (s. 47) illustrerar med exemplet att ett hushåll som består av fem personer — man och hustru, två vuxna ogifta barn samt inneboende svärmoder — efter en kraftig relativ hyressänkning kommer att efterfråga fyra lägenheter i st. f. en, genom att såväl de båda vuxna barnen som svärmoder vill flytta ut och skaffar sig egna lägenheter.

Hur R. tänker sig hyrorna för möblerade rum och utbudet av sådana rum är inte alldeles klart. I förstone förefaller det ju antagligt att de som hyr ut sådana rum skulle höja hyrorna, samtidigt som de får sina egna lägenhetshyror höjda. Men å andra sidan framhålls sambandet mellan lägenhetshyror och utbud av möblerade rum. Sålunda påpekas, att antalet lägenhetsinnehavare som är villiga att hyra ut rum minskas genom en hyressänkning, eftersom fler lägenhetsinnehavare finner sig ha råd att själva disponera alla rummen (s. 57). Vidare anser R., att hyresregleringen för möblerade rum på olika sätt har verkat återhållande på utbudet av sådana rum. Detta framgår av följande citat (s. 57 f.):

”Om en hyresvärd sedan 1939 höjt hyran för ett möblerat rum någorlunda i takt med penningvärdeförsämringen, kan han riskera, att hyresnämnden ingriper och dekreterar, att hyran skall sänkas. Till på köpet stämplas han mer eller mindre officiellt som ockrare...”

”Situationen på rumsmarknaden har ytterligare försämrats av det faktum, att en uppsägning kan ogiltigförklaras av hyresnämnden. Att ta in en främmande person som hyresgäst inom det egna hemmets väggar är en utomordentligt allvarlig sak...”

Det finns sålunda anledningar räkna med att en hyreshöjning för lägenheter och ett upphävande av hyresregleringen för möblerade rum skulle öka utbudet av sådana rum, och det är tänkbart (men inte säkert), att utbudsökningen bleve tillräcklig för att täcka efterfrågan utan höjning av rumshyrorna. Eftersom en höjning under sådana förhållanden skulle medföra ett utbudsöverskott, skulle den förmodligen inte bli bestående; genom konkurrensen skulle rumshyrorna pressas ner till sin nuvarande nivå. Den effekt på lägenhetsfrågan, som en höjning av lägenhetshyrorna skulle få, vore i så fall större än om man hade att räkna med att denna hyreshöjning skulle föra med sig en höjning av rumshyrorna. Men vare sig man räknar med den ena eller den andra möjligheten i fråga om marknaden för inneboenderum måste sägas, att Rydenfelts elasticitetsantagande är mycket löst grundat.

b. Olika elasticitet för gifta och icke gifta

Vid studiet av lägenhetsefterfrågans beroende av inkomster och bostadskostnader är det viktigt att skilja mellan olika kategorier bland de personer som efterfrågar lägenheter. Bl. a. är det lämpligt att skilja mellan gifta och icke gifta. De icke gifta kan eventuellt delas upp i ogifta och förut gifta. Dessutom kan klassifikation efter t. ex. ålder och socialklass vara av värde. R:s elasticitetsantagande är inte differentierat på detta sätt utan gäller den samlade efterfrågan, men på ett annat ställe i boken betonar R. mycket starkt den väsentliga skillnaden mellan gifta och ogifta när det gäller lägenhetsefterfrågans elasticitet (s. 178):

”Hellre än att dela lägenhet med någon annan familj eller att bo i möblerat rum för relativt billigt pris, skulle säkerligen

många gift par offra både 30 och 40 procent av sin inkomst för en egen lägenhet. En ogift däremot skulle inte ett ögonblick reflektera på ett sådant anbud. I ekonomiska termer brukar detta uttryckas så att de giftas efterfrågeelasticitet är låg, medan de ogiftas är hög.

Påståendet att hyreshöjningar skulle driva bort de gifta från lägenheterna är uppenbart orimligt. En familj släpper aldrig kravet på en egen lägenhet, och på en hyreshöjning reagerar den antingen med inknappningar på andra områden eller med att söka sig till en billigare lägenhet."

Av detta citat framgår, att de giftas efterfrågeelasticitet enligt R. är praktiskt taget lika med noll; en höjning av bostadskostnaderna med 10 % skulle inte i någon nämnvärd grad minska de giftas efterfrågan på lägenheter. Men för att den samlade efterfrågans elasticitet då skall vara lika med 1 måste de icke giftas efterfrågeelasticitet vara betydligt större än 1. Följande grova kalkyl ger en antydning om storleksordningen. Enligt 1945 års bostadsräkning, tab. 77, fanns i tätorterna med minst 1 000 invånare 1 173 300 hushåll. Bland dem fanns ungefär 807 000 där hushållsföreståndaren var gift och sam-bodde med sin hustru. Antalet hushåll av andra kategorier (nästan alla med antingen ogift eller förut gift hushållsföreståndare) uppgick alltså till omkring 366 000. När det gäller att uppskatta de icke giftas efterfrågan på hyreslägenheter år 1952 (det år som R:s kalkyl gäller) bör detta tal korrigeras i olika avseenden. Å ena sidan bodde en del av de 366 000 hushållen inte i hyreslägenheter. Å andra sidan förekom redan 1945 en viss otillfredsställd efterfrågan på hyreslägenheter, vartill kommer, att efterfrågan vuxit sedan dess. Det är troligt att de sistnämnda omständigheterna mer än uppväger den förstnämnda och att de icke giftas efterfrågan på hyreslägenheter

år 1952 alltså var större än 366 000. Antag t. ex. att den var 400 000. För att en höjning av bostadskostnaderna med 10 % skulle ha minskat efterfrågan med 80 000, alltså till 320 000, fordras då att efterfrågeelasticiteten är 2,5 (kvoten $80/320$ dividerad med kvoten $10/100$). Beträffande frågan om rimligheten av antagandet, att de ogiftas efterfrågeelasticitet skulle vara så hög, hänvisas till diskussionen nedan av Åbergs artikel.

c. Olika elasticitet på kort och lång sikt

Nästa fråga beträffande elasticitetsantagandet var, huruvida inkomstelasticiteten 1 för den samlade efterfrågan på hyreslägenheter antages gälla på kort eller lång sikt. Att man måste skilja mellan dessa två begrepp sammanhänger bl. a. med att man har anledning att räkna med att elasticiteten med avseende på en hyreshöjning är mindre inom en grupp av personer som redan vid hyreshöjningen innehar lägenhet än inom en i övrigt likartad grupp som inte innehar lägenhet. Denna olikhet mellan lägenhetsinnehavare och andra framhålls av R. i annat sammanhang (s. 179), där han om de ogifta vuxna gör följande uttalande:

"Visserligen är de i regel inte benägna att offra mer än en ganska begränsad del av sina inkomster på egna lägenheter, men har de en gång skaffat sig sådana, möblerat dem och vant sig vid friheten och oberoendet i dem, är det sannolikt, att flertalet skulle stanna även vid rätt kraftiga hyreshöjningar.

Det gäller dock inte här främst att driva bort dessa som redan har lägenheter... Huvudsaken är i stället att bryta den nu pågående utvecklingen och för framtiden stoppa de ensamstående invasionen."

Detta uttalande tyder på att den elasticitet som R. åsyftar är elasticiteten på lång sikt. På kort sikt är det endast bland de 100 000 bostadssökandena utan egen lägenhet, som en hyreshöj-

ning skulle få full effekt. Om elasticiteten inom denna grupp är 1, skulle en hyresstegring med 15 % och därmed en höjning av bostadskostnaderna med 10 % minska lägenhetsefterfrågan inom gruppen med ca 9 %, alltså med ca 9 000 lägenheter. Bland de 800 000 personer som redan har lägenhet (enligt R:s uppskattning för 1952) skulle effekten bli relativt liten, och sammanlagt skulle efterfrågeminskningen bli långt mindre än 80 000. Men de som nu innehar lägenhet kommer en gång i framtiden att vara borta. Alla de som *då* efterfrågar lägenheter är personer som *nu* inte innehar lägenhet och vilkas efterfrågan därför är relativt elastisk med avseende på de hyror som har rått under mellantiden. Beträffande efterfrågan vid denna avlägsna tidpunkt skulle enligt R:s antagande gälla, att den skulle vara 9 % mindre om bostadskostnaderna omedelbart höjs med 10 % och sedan hålls fast på denna högre nivå än om de bibehålls på nuvarande nivå.

R. gör dock andra uttalanden som tyder på en tro att effekten av en hyreshöjning åtminstone i huvudsak skulle infinna sig snabbt. Så t. ex. avslutar han sin skrift med följande förutsäggelse om verkningarna av ett frisläpande av hyrorna (s. 197): "Redan efter ett år skulle en avgörande förbättring av situationen ha inträtt. Efter två år skulle bristen ha förvandlats till ett jämförelsevis oskyldigt knapphetstillstånd. Efter tre år skulle bostadsbristen i stort sett vara ett minne blott."

Av det föregående har framgått, dels att R:s elasticitetsantagande knappast har något nämnvärt stöd i det statistiska material som anföres, dels att man, om detta antagande vore giltigt på lång sikt, har anledning att räkna med en avsevärt mindre elasticitet på kort sikt. R. inser också själv, att läsaren har skäl

att ställa sig skeptisk till den kalkyl, enligt vilken en höjning med 15 procent av hyrorna i förhållande till inkomsterna skulle minska efterfrågan på lägenheter med 80 000 lägenheter. Han skriver (s.161):

"Skulle alltså en reel hyreshöjning med 15 procent räcka för att bringa större delen av den nuvarande bostadsbristen ur världen? Det låter väl ändå alldeles för bra för att vara sant? Det finns bara ett sätt att pröva halten i vårt antagande — att höja hyrorna med 15 procent."

2. 1951 års bostadsutredning

Inom 1951 års bostadsutredning (i det följande kallad BU) hade majoriteten en uppfattning om efterfrågeelasticiteten, som starkt avvek från Rydenfelts hypotes, och den praktiska slutsatsen var, att hyreshöjning avvisades (del I s. 234 f.):

"Om man kunde vara förvissad om eller hålla för i hög grad sannolikt, att en allmän hyreshöjning inom måttliga gränser skulle snabbt och effektivt bidra till att bostadsbristen avvecklades och hyresmarknaden kunde fungera normalt, vore detta ett mycket starkt skäl för en sådan hyreshöjning. Statistisk analys av bostadsmarknadens utveckling och överväganden rörande elasticitetsförhållandena för bostadsefterfrågan, mätt i antal lägenheter, göra det emellertid icke möjligt att hysa denna förvissning eller räkna med denna sannolikhet. Det praktiska problemet kan därför ses sålunda: Effekten av en höjning av den allmänna hyresnivån inom nu praktiskt tänkbara gränser på lägenhetsunderskottets storlek är osäker men sannolikt ringa i förhållande till exempelvis de förändringar i tillskottet av nya lägenheter, som kunna komma till stånd inom den närmaste framtiden. Effekten på möjligheterna för familjehushållen att skaffa sig bostäder av någorlunda tillfredsställande utrymmesstandard av en hyreshöjning är däremot sannolikt betydande; 15 à 20 procents hyreshöjning motsvarar nära nog hyresskillnaden mellan en tvårums- och en trerumslägenhet. Osäkra och sannolikt ringa verkningar på kort sikt skulle kunna åtföljas av bestående skador på lång

sikt för den allmänna utrymmesstandardens utveckling."

Den statistiska analys och de överväganden som hade lett BU till uppfattningen att effekten på lägenhetsunderskottets storlek av en hyreshöjning med 15 à 20 procent (tydligt ansågs en sådan höjning ligga inom då "praktiskt tänkbara gränser") sannolikt var ringa i förhållande till de förändringar i tillskottet av nya lägenheter, som kunde komma till stånd inom den närmaste framtiden, skall nu granskas.

Den statistiska analysen får ses mot bakgrunden av följande uttalande (s. 231 f.):

"Det göres gällande, att bostadsbristen ... skulle ha som huvudsaklig 'orsak', att den relativa hyressänkningen framkallat ny efterfrågan från grupper, som eljest icke skulle ha uppträtt på marknaden och efterfrågat självständiga lägenheter, framför allt ogifta vuxna, som enligt tidigare förekommande hushållsbildningsvanor skulle bott kvar hos föräldrarna, bott som inneboende o. s. v. Sänkningen i relativ hyresnivå skulle ha framkallat 'hushållsprängning'.

Analysen går främst ut på att pröva hållbarheten av denna förklaring till bostadsbristens uppkomst, och av den anledningen koncentreras uppmärksamheten på de ogifta vuxna. För fem särskilt undersökta städer är dessa uppdelade på män och kvinnor i åldrarna 20—25, 25—30, 30—40, 40—50, 50—65 och 65—w år, och för var och en av de så erhållna 12 kategorierna är *hushållskvoten* (dvs. den procentuella andelen lägenhetsinnehavare) angiven för åren 1940, 1945 och 1949 (s. 23). En jämförelse mellan 1940 och 1949 visar en nästan genomgående stegring av hushållskvoterna under 1940-talet — detta trots att endast den tillfredsställ-

da efterfrågan är medräknad i kvoternas täljare. (Endast för män i åldern 25—30 år och kvinnor i åldern 40—50 år redovisas smärre minskningar, nämligen från 17,0 till 16,9 % resp. från 42,9 till 41,1 %.) BU konstaterar denna förskjutning uppåt av hushållskvoterna bland de ogifta vuxna och ställer frågan, "i vilken grad denna förskjutning betingats av den under 40-talet inträffade relativa hyressänkningen" (s. 232 f.). Svaret och dess motivering sammanfattas på följande sätt (s. 233 f.):

"Ökningen av hushållskvoterna för ogifta vuxna är ju icke unik för 1940-talet. Den har förekommit sedan årtionden som ett uttryck för vissa sidor av den fortskridande omvandlingen av sociala institutioner i den moderna samhällsutvecklingen. Det framgår av redovisningen i kapitel 1, att så långt man kan finna av tillgängligt statistiskt material tillväxten i hushållskvoterna för ogifta vuxna under 1940-talet icke i påtaglig grad avvikit från den utvecklingslinje för denna faktor, som utmärkte 1930-talet. Skillnaden i relativ hyressänkning mellan de två decennierna är betydande, men denna skillnad har icke i hittills tillgängligt material gett utslag i någon skillnad i fråga om utvecklingstendensen för de ogifta vuxnas hushållsbildningsvanor. Det förefaller under sådana omständigheter svårt att tillmäta den relativa hyressänkningen under sistförflutna årtionde någon avgörande roll i dessa sammanhang."

Före granskningen av den redovisning i kapitel 1, som nämnes i citatet, skall en kontroll göras av uppgiften att skillnaden i relativ hyresutveckling mellan 1930-talet och 1940-talet är betydande. Följande indextal (1935 = 100) ger en antydning om utvecklingen. Indextalen för löner t. o. m. 1949 grundar sig på uppgifter om vuxna manliga industriarbetares årslöner, erhållna från socialstyrelsen. Talen för löner

	1930	1934	1936	1939	1940	1945	1949	1950	1951	1952
Lön	103	98	103	115	123	158	219	228	276	328
Bost.kostn.	105	101	99	101	101	118	124	123	137	145
B/L	102	103	96	88	82	75	57	54	50	44

1950—52 grundar sig på uppskattningar i BU s. 185. Talen för bostadskostnader fr. o. m 1935 är direkt hämtade ur Soc. medd. 1954: 8 s. 516. Talen för bostadskostnader före 1935 är beräknade ur uppgifter på samma sida jämte vikterna 510 och 145 för bostad (exkl. bränsle och lyse) resp. bränsle och lyse. Den rad som betecknats med B/L avser ett slags relativa bostadskostnader, nämligen indextalet för bostadskostnader (inkl. bränsle och lyse) i förhållande till de vuxna manliga industriarbetarnas genomsnittliga årslön. Från 1930 till 1940 sjönk dessa relativa bostadskostnader med 20 %. Från 1940 till 1950 sjönk de med 34 %. Om uppgifterna kan anses representativa, är det sålunda riktigt, att den relativa hyressänkningen var betydligt större under 1940-talet än under 1930-talet.

Den redovisning i kap. 1, som åsyftas i citatet, torde vara avsnitt 4 ("Hushållskvoterna") på s. 18—28. Där ges emellertid inga uppgifter om hushållskvoterna för ogifta vuxna under 1930-talet. Den avdelning som följer närmast efter de inledande styckena på s. 18 f., gäller endast utvecklingen under 1940-talet i Göteborg och fem andra städer. Nästa avsnitt (s. 25—27) gäller Stockholm, och det enda som där sägs beträffande tiden före 1940 är, att i den kommunala bostadsräkningen år 1935 redovisats en mycket låg hushållskvot för *gifta*. Det därpå följande avsnittet börjar med följande ord (s. 27):

"För samtliga städer och D-kommuner tillhopa företog... bostadsstyrelsen år 1950 vissa beräkningar, vilka synas visa, att den genomsnittliga ökningen av de faktiska hushållskvoterna under 1940-talet varit mindre än under åren 1936—39. Med beaktande även av den icke tillgodosedda efterfrågan beräknades emellertid att vid tillräcklig tillgång på lägenheter hushållskvoterna skulle ha stigit något snabbare under 1940-talet än under åren 1936—39."

Därefter följer vissa kalkyler, vilkas resultat sammanfattas på följande sätt (s. 27):

"Om tillgången på lägenheter varit tillräcklig, skulle enligt denna beräkning hushållstillskottet ha blivit 25 000 å 30 000 större än om hushållskvoterna stigit i samma takt som under åren 1936—39."

Så långt tyder ju uppgifterna snarast på att hushållskvoterna skulle ha vuxit snabbare under 1940-talet än under 1936—39. Men omedelbart efter det nyss citerade modifieras slutsatsen på följande sätt:

"Med hänsyn dels till vad ovan sagts om underskattningen av äktenskapsbildningen och inflyttningen till tätorterna, dels de på senaste tid vunna erfarenheterna beträffande redovisningen av antalet bostatslösa, vilka synas visa att bostadsbristen år 1950 överskattats, synes detta antal böra reduceras avsevärt."

De slutsatser, som man från detta kan dra om tillväxten av hushållskvoterna för ogifta vuxna under 1930-talet måste anses mycket löst grundade. För det första avser kalkylen inte bara ogifta vuxna utan även gifta och förut gifta. För det andra avses inte hela 1930-talet utan endast tiden 1936—39, och det är mycket möjligt, att hushållskvoten under dessa år växte relativt hastigt, eftersom de år 1936 kanske fortfarande var låga till följd av de föregående årens depression.

BU medger också (s. 28), att beräkningen beträffande utvecklingen under 1930-talet är mycket osäker till följd av bristen på statistiskt material, men fortsätter:

"Det kan dock icke betvivlas att även under 1930-talet skett en höjning av hushållskvoterna. Det synes icke heller kunna göras sannolikt, att ökningen i hushållskvoterna under 1940-talet skulle ha varit väsentligt större än ökningen under 1930-talet ens om hela den icke tillgodosedda bostadsefterfrågan blivit tillgodosedd.

...Då höjningen av hushållskvoterna innebär fortsättandet av en utveckling, som påbörjats redan tidigare, synes anledning icke finnas att söka förklaringen härtill i några för 1940-talet speciella förhållanden. ... Frågan om vilka förändringar i samhällsstrukturen, som varit drivkraften bakom höjningen av hushållskvoterna, torde icke kunna tillfredsställande besvaras med mindre särskilda undersökningar härom företagas."

Tanken är alltså följande. Under 1930-talet försiggick vissa till sin beskaffenhet icke kända förändringar i samhällsstrukturen, som medförde en höjning av hushållskvoterna. Det är antagligt att dessa strukturförändringar fortsatte med i genomsnitt ungefär samma hastighet under 1940-talet (ett tillfälligt avbrott i utvecklingen ägde rum under kriget men kompensterades genom en så mycket snabbare förändring under årtiondets senare hälft). Därför är det också antagligt, att höjningen av hushållskvoterna skulle ha fortskridit med ungefär samma hastighet som under 1930-talet, om den relativa hyressänkningen hade fortgått med samma tämligen låga hastighet som då. *Faktiskt* var emellertid den relativa hyressänkningen betydligt hastigare under 1940-talet än under 1930-talet. Om denna relativa hyressänkning hade haft någon avsevärd effekt på hushållskvoterna, skulle dessa alltså förmodligen ha stigit betydligt fortare under 1940-talet än under 1930-talet. Men såvitt man kan se av det mycket bristfälliga statistiska materialet var detta inte fallet.* Alltså kan man inte med stöd av detta material påstå, att den relativa hyressänkningen hade någon avsevärd effekt på hushållskvoterna.

Till grund för denna slutsats ligger sålunda bl. a. antagandet att vissa förändringar i samhällsstrukturen skulle ha pågått under både 1930- och 1940-talet och att dessa förändringar i och för sig (vid oförändrade relativa bo-

stadskostnader) skulle ha medfört en höjning av hushållskvoterna, som i genomsnitt skulle ha blivit lika stor under 1940-talet som under 1930-talet. I kap. 1, varur det senast givna citatet är hämtat, sägs ingenting om dessa strukturförändringars beskaffenhet, men i kap. 5 nämns vissa faktorer: dels "en exceptionellt gynnsam utveckling av sysselsättning och realinkomster för de stora löntagargrupperna", dels "den ökade självständigheten i yrkeshänseende för kvinnorna på arbetsmarknaden (s. 233).

Till de två av BU nämnda faktorerna skulle man kunna foga två andra, som nämns i fru Thornells bilaga till Hyresregleringskommitténs betänkande I (s. 230):

"Den fulla sysselsättningen har ... skärpt konkurrensen om arbetskraften, vilket föranlett företagen att i ökad omfattning ställa bostad till förfogande för de anställda. Flyttningarna från landsbygd till tätorter ha bland annat medfört, att ogifta skilts från sina anhöriga och hänvisats till att förhyra egna lägenheter."

Beträffande dem som flyttar in från landsbygd till tätorter bör dock observeras, att de i regel inte uteslutande är hänvisade till att hyra lägenheter. Att hyra rum i andra hand är en annan och i regel billigare möjlighet, som skulle tillgripas i större utsträckning vid högre hyror. Vid högre relativa lägenhetshyror skulle förmodligen också utbudet av rum till hyra i andra hand bli större. Detta framhålls både av Hyresregleringskommittén (s. 102)

* I detta sammanhang skall påpekas, att hushållskvoterna varken kan sjunka under 0 % eller stiga över 100 % och att ändringar i sådana faktorer, som inverkar på efterfrågan, kan antagas få mindre effekt, ju närmare hushållskvoterna ligger någon av dessa yttergränser. De nu ifrågakommande hyreskvoterna ligger emellertid såpass långt ifrån yttergränserna, att saken här förmodligen ej har någon avsevärd betydelse.

och av BU (s. 231). Men BU har dessförrinnan anförut statistik, som tyder på att uthyrning av rum i andra hand inte är så stort som kanske många har föreställt sig (s. 230 f.):

"...i hyreslägenheter i Stockholm, byggda före 1942, om fyra rum och kök eller större beboddes år 1945 5700 av hushåll om högst tre personer. Antalet dylika fall hade till år 1951 ökat till 7200. I Göteborg ökade motsvarande antal från 2200 år 1945 till 2500 år 1950. Denna ökning på 1500 respektive 300 i angiven mening 'underutnyttjade' hyreslägenheter kan lämpligen jämföras med hela tillväxten i antalet bebodda lägenheter under den mellanliggande perioden, som utgjorde 42 000 i Stockholm och 15 500 i Göteborg... Med hänsyn till den pågående tillväxten av befolkningen i högre åldrar synas de anförda siffrorna för ökningen i 'underutnyttjade' enligt här använd i och för sig godtycklig bestämning, tämligen låga."

I samband med rumsuthyrning nämner BU sammanläggning av mindre lägenheter till större. Byggnadsstatistiken säges ge vid handen, att detta förekommit "i endast mycket ringa grad" (s. 231). "Relativt störst betydelse torde sammanläggning av lägenheter ha haft i fråga om egnahem, i vilka tidigare en del av huset varit uthyrt."

Efter denna analys av BU:s argumentering är det möjligt att bättre bedöma det i början av detta avsnitt givna citatet från s. 234 f. Där sägs bl. a., att statistisk analys av bostadsmarknadens utveckling och överväganden rörande elasticitetsförhållandena för bostadsefterfrågan, mätt i antal lägenheter, icke gör det möjligt att "vara förvisad om eller hålla för i hög grad sannolikt, att en allmän hyreshöjning inom måttliga gränser skulle snabbt och effektivt bidra till att bostadsbristen avvecklades". Man torde kunna ge BU rätt i denna negativa sats, men av det föregående torde framgå, att det analyserade statistiska materialet

är så bristfälligt, att följande negativa sats är lika berättigad: Den statistiska analysen av bostadsmarknadens utveckling gör det icke möjligt att vara förvisad om eller hålla för i hög grad sannolikt, att en allmän hyreshöjning inom måttliga gränser *icke* skulle snabbt och effektivt bidra till att bostadsbristen avvecklades. Kort sagt: analysen av det ifrågavarande statistiska materialet lämnar oss i nästan fullständig okunnighet om hushållskvoternas beroende av inkomster och bostadskostnader. Därtill kommer, att ingen hänsyn har tagits till den inverkan på inflyttningen från landsbygd till tätorter, som bostadskostnaderna i tätorterna möjligen kan ha.

Den av BU anförda statistiken skall slutligen kompletteras med några uppgifter rörande *Stockholm*, sammanställda i nedanstående tabell.

Under de två femårsperioderna 1935—40 och 1940—45 växte hushållskvoterna enligt tabellen för både ogifta, gifta och förut gifta. Uppgifterna är dock tämligen osäkra. Särskilt finns det anledning misstänka, att talet 86,9 för gifta år 1935 är för lågt. (Till denna uppfattning ansluter sig t. ex. BU:s ordförande, generaldirektör Alf Johansson, i tidskriften "att bo" 1953:3 s. 129.) Det är sålunda troligt, att tillväxten i hushållskvoten för gifta 1935—40 i verkligheten var mindre än enligt tabellen. Beträffande hushållskvoten för ogifta meddelas i den artikel, varur uppgifterna för 1935—45 är hämtade, att det genom kalkyler på grundval av fördelningen på åldersklasser konstaterats, att ökningen i huvudsak beror på åldersförskjutning: de högre åldersklasserna, som har högre hushållskvoter, har ökat i förhållande till de lägre.

I fråga om perioden 1945—50 kan däremot konstateras, att den synner-

Hushållskvoter för Stockholm 1935—1950

Enligt Stat. månadsokr. för Stockholms stad 1949:8 s. 6*				
Ålder 20 — w år	Ogifta	Gifta män	Förut gifta	Samtliga
1935	31,6	86,9	63,2	54,7
1940	33,6	92,5	67,2	60,9
1945	34,0	93,4	67,9	64,2

Enligt Stat. årsbok för Stockholms stad 1954 s. 112						
Ålder 20 — w år	Ogifta		Gifta män	Förut gifta		Samtliga
	män	kv.		män	kv.	
1945	21,4	35,2	94,7	62,1	79,7	64,1
1950	28,2	47,0	91,4	69,9	78,7	69,3
20 — 24 år						
1945	3,8	7,6	67,7	—	15,2	
1950	5,4	11,9	68,5	—	29,9	
25 — 29 år						
1945	14,2	17,8	89,2	37,7	44,3	
1950	20,4	29,1	87,2	27,4	62,9	
30 — 39 år						
1945	26,3	35,4	94,8	50,5	70,1	
1950	34,5	44,3	92,1	57,8	71,1	
40 — 49 år						
1945	41,4	46,8	96,6	56,8	82,6	
1950	51,9	57,4	94,1	62,2	80,2	
50 — 64 år						
1945	45,6	55,6	97,4	64,1	84,8	
1950	56,7	65,8	92,4	76,5	85,4	
65 — w år						
1945	62,2	65,4	97,4	70,1	79,1	
1950	66,3	72,8	89,9	79,0	75,7	

ligen kraftiga ökningen i hushållskvoterna för ogifta (från 21,4 till 28,2 för män och från 35,2 till 47,0 för kvinnor) i huvudsak *icke* beror på åldersförskjutning. De åldersdifferentierade uppgifterna i tabellen visar nämligen i stort sett nästan lika stora ökningar som de icke åldersdifferentierade. Även för de förut gifta, särskilt de yngre åldersklasserna, visar tabellen i stort sett en ökning i hushållskvoterna under denna period. Däremot visar den en avsevärd minskning för de gifta (från 94,7 till 91,4), som sålunda tycks ha blivit i viss mån utträngda av de icke gifta.

Sammanfattningsvis kan sägas, att de anförda uppgifterna för Stockholm talar emot BU:s förmodan, att höjningen av hushållskvoterna under 1940-talet

i huvudsak innebär fortsättandet av en utveckling, som pågick även under 1930-talet. Trots att den otillfredsställda efterfrågan inte är medräknad, visar statistiken en långt hastigare ökning i de åldersdifferentierade hushållskvoterna för ogifta i Stockholm under 1940-talet än under 1930-talets senare hälft. Att detta åtminstone till stor del beror på att inkomsterna stigit i förhållande till hyrorna torde vara svårt att bestrida. Huruvida liknande förhållanden gäller för rikets övriga tätorter kan inte sägas med bestämdhet, men i varje fall är de av BU anförda uppskattningarna inte tillräckliga för att bevisa motsatsen — något som BU inte heller har påstått, även om man kanske vid mindre noggrann läsning kan få det intrycket.

3. Åberg

I sin artikel "Efterfrågeanalys på bostadsmarknaden" (Balans 1954:3 s. 114—118) skiljer Carl Johan Åberg mellan två alternativ för empirisk bestämning av efterfrågeelasticiteter. Det ena alternativet kallas *tidsserieanalys* och grundar sig på tidsserier över utvecklingen av lägenhetsefterfrågan, inkomster, hyror m. m. Det andra alternativet kan kallas *tvärsnittsanlys* och grundar sig på statistik över olika personers inkomster och efterfrågeinriktning under ett och samma år.

a. Kritik av tidsserieanalys

Beträffande tidsserieanalysen säger Å. (s. 116) att den inte kan användas för det här ifrågavarande problemet, och han motiverar denna uppfattning dels med att det måste "betraktas som omöjligt att erhålla uppgifter om hyrorna på de faktiskt omsatta lägenheterna under 1940-talet", dels med "svårigheterna att bestämma efterfrågans förändringar".

Anledningen till att Å. intresserar sig speciellt för hyrorna på de faktiskt omsatta lägenheterna (de som nyproducerats eller bytt innehavare) framgår av närmast föregående stycke, där han skriver:

"...man har med två hyresbegrepp att göra vid en analys av efterfrågan, dels de hyror som betalas av dem som redan har en lägenhet, dels hyrorna på de lägenheter som utbjuds på marknaden, de s. k. marginalhyrorna. Vid en sänkning av hyresnivån är det givetvis endast marginalhyrorna som har någon betydelse för efterfrågan. Vid bestämmingar av den relativa hyressänkningen under 1940-talet har detta för det mesta icke beaktats. Eftersom större delen av de lägenheter som utbjuds på marknaden är nyproducerade, och hyrorna för dessa legat över genomsnittet, så har man om detta icke beaktats överskattat den relativa hyressänkningen, som kan ha haft betydelse för efterfrågan i antal lägenheter räknat."

Påståendet att det vid en sänkning av hyresnivån endast är hyrorna för de lägenheter som utbjuds på hyresmarknaden (vad Å. med ett kanske mindre lämpligt uttryck kallar "marginalhyrorna") som har någon betydelse för efterfrågan är inte alldeles korrekt. Även hyrorna på upptagna (och därför inte utbudna) lägenheter har utan tvivel också en viss betydelse för efterfrågan. Det är t. ex. tämligen säkert, att en del äldre personer, som i verkligheten stannat kvar i egna lägenheter, skulle ha hyst in sig hos sina barn, om hyrorna i äldre hus under 1940-talet hade stigit i takt med inkomstnivån och den relativa hyressänkningen alltså hade uteblivit.

Å. förutsätter i det nyss citerade stycket, att "större delen av de lägenheter som utbjuds på marknaden är nyproducerade". Även om detta är riktigt (Å. anför inte någon statistik till stöd för denna förutsättning), vore det fel att vid en analys av det nu rådande efterfrågeöverskottets orsaker bortse från de äldre lägenheter som successivt blir lediga och utbudna på marknaden. Förmodligen finns det personer som efter hyresregleringens tillkomst flyttat till äldre lägenheter med låga hyror men som, om hyrorna i dessa lägenheter hade höjts till "paritet" med hyrorna i nya hus, skulle ha föredragit att inte hyra egen lägenhet. Det skulle därför bli missvisande att vid efterfrågeanalysen endast taga hänsyn till hyrorna i nybyggda hus. Man skulle komma till ett för lågt värde på den relativa hyressänkningen och därmed (om efterfrågeökningen kunde beräknas korrekt) till ett för högt värde på efterfrågans elasticitet vid en relativ hyressänkning.

Det sagda gäller en hyressänkning och är av intresse, när det gäller att avgöra, i vad mån den relativa hyres-

sänkningen efter 1939 har bidragit till det nu rådande efterfrågeöverskottet. Men det som har betydelse för bedömning av frågan om en avveckling av hyresregleringen är inte de verkningar, som den faktiskt skedda relativa hyressänkningen haft på den nuvarande lägenhetsefterfrågan, utan de verkningar som en hyreshöjning skulle få på den framtida lägenhetsefterfrågan. Med hänsyn därtill är följande av Å. (s. 116) framförda synpunkter av intresse:

”Om en priskänslighet existerar kan man vänta sig att denna är betydligt större vid en hyressänkning än vid en hyreshöjning, då förutsatt att en lägenhetsreserv finns, så att marknaden kan fungera normalt. När en hyressänkning inträffar får ett visst antal personer ett incitament att skaffa sig en egen lägenhet. Man skaffar sig möbler m. m. och inrättar sin livsföring efter den nyvunna friheten. För att sedermera dessa personer skall flytta ifrån sina lägenheter är det ju mycket rimligt att antaga att det fordras en hyreshöjning som är betydligt större än den ursprungliga hyressänkningen.”

Vad Å. säger om elasticiteten vid en hyreshöjning gäller emellertid endast elasticiteten på kort sikt. Ju längre tid som går, dess större är den del av efterfrågan som härrör från personer vilka inte innehade lägenhet vid hyreshöjningen.

b. Tvärsnittsanalys

Efter att ha deklarerat sin uppfattning att tidsserieanalys inte kan användas, övergår Å. till att diskutera tvärsnittsanalysens möjligheter. Detta alternativ lämnar, säger han ”inte information om priskänsligheten på bostadsmarknaden utan endast om inkomstelasticiteten, d. v. s. efterfrågans beroende av hushållens eller de presumtiva hushållsbildarnas inkomstförhållanden” (s. 116 f.). Därefter följer

ett teoretiskt resonemang rörande möjligheterna att från en statistiskt konstaterad inkomstelasticitet sluta sig till elasticiteten med avseende på hyrorna. Till detta resonemang skall vi återkomma. Först skall Å:s beräkning av inkomstelasticiteten beskrivas och analyseras.

Å. skiljer mellan gifta, förut gifta och ogifta. Beträffande de gifta tar han för givet, att elasticiteten måste bli lika med eller mycket nära noll (s. 115 f.). Beträffande förut gifta räknar han med en större elasticitet (s. 116), men något försök att beräkna denna elasticitet förekommer inte i artikeln. Undersökningen är sålunda begränsad till de ogifta. Den beskrivs på följande sätt (s. 117 f.):

”510 ogifta personer samplades ur taxeringslängderna för Enköpings stad och de inkomstuppgifter man därvid erhöll sammanställdes med boendeuppgifter ur hushållsförteckningarna till mantalsskrivningen den 1 nov. 1951. Ur dessa uppgifter kan man avgöra om en person är lägenhetsinnehavare eller inte....

Hänsyn till bristsituationen togs på så sätt att alla icke lägenhetsinnehavare, som stod anmälda på bostadsförmedlingen och som anförde något annat skäl än civilståndsförändring för ansökan, räknades som lägenhetsinnehavare. Det var sammanlagt 10 st. som på detta sätt kom att räknas som lägenhetsinnehavare.”

Vid beräkningen av inkomstelasticiteten togs hänsyn inte bara till inkomsten utan också till åldern (s. 118):

”...Eftersom åldern är en faktor som måste anses starkt påverka lägenhetsinnehavet i denna grupp, företogs en åldersindelning i klasserna 20—30 år, 31—50 år samt 51 år och däröver....

Ur det insamlade materialet beräknades inkomstelasticiteten för de olika åldersgrupperna där efterfrågan räknades i antalet lägenheter:

Ålder 20—30	31—50	51—w
0,998	0,274	0,223
Sammanvägt blev elasticiteten + 0,6.”		

Enligt Å:s beräkning* skulle alltså inkomstelasticiteten vara praktiskt taget lika med 1 i åldersklassen 20—30 år men betydligt mindre, omkring $\frac{1}{4}$, i de två högre åldersklasserna. Man måste emellertid vara försiktig, när det gäller att ur dessa resultat draga slutsatser om orsakssammanhanget mellan inkomster och lägenhetsefterfrågan. Det är nämligen tänkbart, att de erhållna positiva elasticitetstalen har sin grund i att vissa oredovisade faktorer påverkar både inkomsten och lägenhetsefterfrågan i samma riktning. Åldern inom de tre redovisade åldersklasserna samt kön och socialklass kan vara sådana faktorer. Följande schematiska tankeexperiment kan illustrera dessa möjligheter.

Antag att åldersklassen 20—30 år delas upp på två, 20—24 år och 25—30 år och att statistiska beräkningar leder till följande resultat: 1) inom var och en av klasserna är lägenhetsefterfrågans inkomstelasticitet lika med noll; 2) både den genomsnittliga inkomsten och hushållskvoten är större i den högre åldersklassen än i den lägre.

	1	2	3	4
Inkomster	100	90	100	100
Lägenhetshyror	100	100	111	111
Rumshyror	100	100	111	111
Priser för annan konsumtion ..	100	100	111	100
Lägenhetsefterfrågan	100	94	94	94

Slår man ihop de två klasserna till en, 20—30 år, och beräknar inkomstelasticiteten, kommer man då till ett positivt tal, men detta beror då inte på att en inkomstökning skulle medföra en höjning av hushållskvoten utan på att både inkomst och hushållskvot växer med stigande ålder.

Liknande tankeexperiment kan göras i fråga om faktorerna kön och socialklass. Det är tänkbart att den genomsnittliga inkomsten i en åldersklass är större bland män än bland kvinnor

och att männen i en viss inkomstklass har större hushållskvot än kvinnorna i samma inkomstklass. Det är också tänkbart att dessa olikheter gäller vid en jämförelse mellan socialklasserna 1 och 2 å ena sidan och socialklass 3 å andra sidan. Om så är fallet, skulle en differentiering med hänsyn till kön och socialklass medföra en minskning av elasticitetstalen.

Efter dessa påpekanden av vissa svagheter, som de erhållna elasticitetstalen är behäftade med, skall undersökas, hur Å. tänker sig att man från uppgifter om inkomstelasticiteten skall kunna draga slutsatser om elasticiteten med avseende på bostadskostnaderna. Själv utgår Å. från en formel för sambandet mellan efterfrågans inkomstelasticitet och dess elasticitet med avseende på dels lägenhetshyrorna, dels hyrorna för inneboenderum, dels slutligen priserna för annan konsumtion. Här skall de bakomliggande tankarna redovisas på ett mindre abstrakt matematiskt sätt. Detta skall ske genom en jämförelse mellan följande fyra olika fall:

Fall 1 kan betecknas som utgångsläget. För detta fall gäller indextalet 100 för både inkomster, lägenhetshyror (inkl. bränsle och lyse), rumshyror, priser för annan konsumtion och lägenhetsefterfrågan. I fall 2 är inkomsterna

* Den statistiska teknik, som används vid elasticitetsberäkningarna, är i huvudsak den, för vilken en redogörelse lämnas i kap. 14:1 av Herman Wold, Demand Analysis (1952). Beträffande de antaganden, som ligger till grund för denna teknik, skall här endast nämnas, att elasticiteten antages vara oberoende av inkomstens höjd.

10 % lägre, och i enlighet med det av Å. erhållna elasticitetstalet 0,6 för ogifta antages lägenhetsefterfrågan vara 6 % lägre, så att indextalet sjunker från 100 till 94. Fall 3 skiljer sig från fall 2 däri, att både inkomster, lägenhetshyror, rumshyror och priser för annan konsumtion är 11 % högre. Det antages, att lägenhetsefterfrågan inte påverkas av en sådan proportionell, inkomst-, hyres- och prisförändring. Fall 4 skiljer sig från fall 3 däri, att priserna för annan konsumtion än bostadsnyttjande är 10 % lägre: 100 i st. f. 111. Det antages, att inte heller denna förändring påverkar lägenhetsefterfrågan. En jämförelse mellan detta fall och utgångsläget visar, att en höjning av lägenhets- och rumshyror med 11 % vid oförändrade priser för annan konsumtion och oförändrade inkomster medfört en minskning av lägenhetsefterfrågan med 6 %.

Sedan Å. med i huvudsak liknande antaganden kommit till elasticitetstalet 0,6 för lägenhetsefterfrågan, ställer han följande fråga (s. 118):

"Kan den på detta sätt bestämda antalselasticiteten nu verkligen tolkas kausalt? Med andra ord kan man säga att om hyrorna i Enköping höjes med 10 % så kommer de ogiftas hushållskvot att minska med 6 %, eller innebär kalkylen endast en rent formell sammanställning som enbart ger en beskrivning?"

Själv ger han följande svar:

"Det är klart att elasticiteten i det här fallet inte är en ren formalism, utan har en kausal innebörd, även om slutsatserna inte har samma grad av säkerhet som i ett naturvetenskapligt experiment."

Osäkerheten ligger bl. a. i en del av de antaganden som ligger till grund för uppfattningen att en hyreshöjning skulle minska lägenhetsefterfrågan praktiskt taget lika mycket som en procentuellt lika stor inkomstminskning. Ett av dessa antaganden är, att vid oförändrade inkomster och bostads-

kostnader en sänkning av priserna för övrig konsumtion inte skulle påverka lägenhetsefterfrågan. I själva verket kan det mycket väl tänkas, att den realinkomststegring, som detta prisfall innebär, skulle ge en del personer anledning att höja bostadsstandarden genom att övergå från att hyra rum till att hyra lägenhet. Lägenhetsefterfrågan i fall 4 skulle kanske bli 95 i st. f. 94. Detta skulle i så fall innebära, att en höjning av lägenhets- och rumshyror med 11 % skulle ha en mindre effekt på lägenhetsefterfrågan än en sänkning av inkomsterna med 10 %, trots att båda förändringarna innebär en lika stor höjning av de s. k. relativa hyrorna.*

Ett annat antagande som ligger till grund för Å:s slutsats beträffande den effekt, som en höjning av lägenhetshyror skulle ha på lägenhetsefterfrågan, är att rumshyror stiger proportionellt mot lägenhetshyror. Detta bör, säger han, vara ett realistiskt antagande, "då ingen accentuerad bristsituation föreligger" (s. 117). Men f. n. råder som bekant i de flesta tätorter en accentuerad bristsituation för lägenheter, medan däremot rumshyror, som inte är föremål för lika sträng hyresreglering, torde ha stigit tillräckligt mycket för att efterfrågan på inneboenderum inte i nämnvärd grad skall överstiga tillgången. Man har därför anledning räkna med att en höjning av lägenhetshyror inte skulle medföra en proportionellt lika stor höjning av rumshyror. Som tidigare påpekats, kan det t. o. m. tänkas, att rumshyror inte alls skulle stiga — detta eftersom en höj-

* Rydorff går i sin ovan nämnda stencilerade avhandling t. o. m. så långt att han säger, "att man endast utifrån mycket orealistiska antaganden kan uttrycka priselasticiteten i inkomstelasticiteten, och att tidigare försök i den vägen har givit felaktiga resultat" (s. 17).

ning av lägenhetshyrorna inte bara ökar efterfrågan på rum utan också ökar utbudet. Med hänsyn till detta bör vi till fall 4 i ovanstående uppställning foga ett femte fall, som skiljer sig från det fjärde däri, att rumshyrorna är lägre än 111, kanske endast lika med 100. Denna förändring skulle rimligtvis åtföljas av en omriktning av bostadsefterfrågan från lägenheter till inneboenderum; lägenhetsefterfrågan skulle alltså bli mindre än enligt Å:s antagande rörande rumshyrorna reaktion.

De här gjorda kommentarerna till det sätt, på vilket Å. kommit fram till elasticitetstalet 0,6 för ogifta, pekar i olika riktningar. Frånvaron av åldersdifferentiering inom åldersklassen 20—30 år tyder på att talet är för högt, och detsamma gäller möjligen också om frånvaron av differentiering med hänsyn till kön och socialklass. Kanske också antagandet att bostadsefterfrågan inte påverkas av en förändring i priserna för annan konsumtion har verkat i riktning mot för högt elasticitetstal. Men å andra sidan har antagandet att rumshyrorna varierar proportionellt mot lägenhetshyrorna otvivelaktigt verkat i motsatt riktning. Någon slutsats huruvida denna negativa missvisning är större eller mindre än den sammanlagda positiva missvisningen kan inte dragas utan grundligare undersökning.

4. Kompletterande synpunkter

a. Hänsyn till den särskilda hyresregleringen för statligt belånade fastigheter

I den hittills förda diskussionen om de sannolika verkningarna på lägenhetsefterfrågan av en hyreshöjning har förutsatts, att bostadskostnaderna skulle

stiga procentuellt ungefär lika mycket för alla lägenheter. Med hänsyn till den särskilda hyresreglering, som gäller för statligt belånade fastigheter, finns det emellertid anledning att också diskutera ett annat hyreshöjningsfall, nämligen att hyrorna bibehålls på nuvarande nivå i dessa fastigheter och att hyreshöjningen sålunda endast gäller de fastigheter som icke är statligt belånade. Även en sådan partiell hyreshöjning skulle förmodligen medföra en minskning av lägenhetsefterfrågan; en del av den lägenhetsefterfrågan från icke gifta, som nu riktas mot lägenheter i icke statligt belånade fastigheter skulle sannolikt försvinna och lämna rum för familjehushåll. Men till stor del skulle effekten komma att bestå i en omriktning av efterfrågan från de fördyrade till de icke fördyrade.

b. Pensionärslägenheter

En av de kategorier, för vilka hushållskvoten stigit särskilt mycket under 1940-talet, är de ogifta männen över 65 år. I städerna Norrköping, Västerås, Gävle, Kalmar och Kristianstad växte hushållskvoten för denna kategori från 39,6 år 1940 till 58,2 år 1949 (BU s. 23). Sannolikt beror denna stegring delvis på tillkomsten av pensionärshem. BU framhåller (s. 232), att hushållsprängning i denna form direkt åsyftats av den förda bostadspolitik.

Räknat netto är bostadskostnaderna i pensionärshem mycket ringa, eftersom bruttohyrorna i huvudsak täcks genom bostadstillägg till pensionerna. En avsevärd kö av sökande till sådana lägenheter föreligger, men till denna efterfrågan har ingen hänsyn tagits i de ovan redovisade uppgifterna. En höjning av hyrorna i det äldre fastighetsbeståndet skulle möjligen medföra ett ytterligare tillskott till denna kö.

III. Efterfrågans fördelning på olika lägenhetstyper

A. Den nuvarande situationen

Vid ett klargörande av hur lägenhetsefterfrågan fördelar sig på olika lägenhetstyper kan man — i den mån det statistiska materialet tillåter — utgå från hur befolkningen faktiskt bor och sedan korrigera med hänsyn till hur de skulle vilja bo vid rådande hyror och inkomster.

I bostadsstyrelsens under II A nämnda uppskattning av bostadsbeståndet vid 1954 års slut har lägenheterna indelats i fyra storleksklasser. Resultatet framgår av följande uppställning.

Till uppgifterna har följande viktiga reservation fogats:

”Den ’avgång’ som man i detta sammanhang räknat med avser endast avgång ur bostadsbeståndet genom rivning och är även som mått härpå närmast att betrakta

gans fördelning på lägenheter av olika storlek bör de anförda siffrorna korrigeras med hänsyn dels till efterfrågeöverskottets inriktning, dels till de lägenhetsinnehavare som önskar flytta till lägenhet av annan storlek. Uppgifter härom har inte kunnat erhållas för samtliga tätorter. För de 233 kommuner, som avses i bostadsstyrelsens ”P.M. angående bostadsmarknadsläget hösten 1954”, redovisas följande bostadssökande:

Inom kommunen bosatta sökande med egen lägenhet	117 502
Inom kommunen bosatta sökande utan egen lägenhet	100 915
Sökande, som bor i kommunen men har familj i annan kommun	6 760
Sökande som bor i annan kommun	35 167

Däremot innehåller promemorian inga uppgifter om hur denna otillfredsställda

	Antal lägenheter	därav			
		enkelrum, kokvrålg. m. m.	1 rum och kök	2 rum och kök	3 o. flera rum o. kök
Bostadsbestånd 1945 ¹ ..	1 180 808	188 929	343 615	355 423	292 840
%	100	16,0	29,1	30,1	24,8
Produktion 1946—1954 ²	341 836	46 719	28 765	129 239	137 113
%	100	13,7	8,4	37,8	40,1
Avgång 1946—1954 ³	15 000	2 850	5 655	3 825	2 670
Bostadsbestånd 1/1 1955	1 507 644	232 798	366 725	480 837	427 283
%	100	15,4	24,3	31,9	28,4

¹ 1945 års bostadsräkning, tätorter med mer än 1 000 inv. — tab. 48.

² Enl. socialstyrelsens resp. bostadsstyrelsens statistik över bostadsbyggandet — städer, köpingar och municipalsamhällen. För år 1954, uppskattad fördeln.

³ Uppskattat totalantal. Fördelningen = rivna 1949—1952 inom städer, köpingar, municipalsamhällen.

som en gissning. Avgång genom ändrad användning av bostadslägenheter har inte kunnat beaktas.”

Utan tvivel är det dock riktigt, att en kraftig relativ förskjutning från lägenheter om 1 rum och kök till större lägenheter har ägt rum under de ifrågavarande nio åren.

När det gäller att beräkna efterfrå-

efterfrågan fördelade sig på olika lägenhetsstorlekar eller om storleken av de lägenheter som innehades av dem som ville flytta till annan lägenhet. (De sistnämnda lägenheterna bör ju dragas av som minusposter i efterfrågan för resp. storleksklasser.)

För de tre största städerna har mer detaljerade uppgifter kunnat erhållas.

Stockholms stads bostadsförmedling. Aktuella ansökningar den 31/12 1954. 1/10 sampling.

Nuvarande lägenheter	Efterfrågade lägenheter								I allt	
	Enkelrum		Dubl. m kokanordn.	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk		6 o. fl. rk
	utan kokanordn.	med kokanordn.								
Enkelrum										
utan kokanordn.	10	380	—	290	200	—	—	—	—	880
med ”	—	1 230	—	2 440	2 210	210	60	10	—	6 170
2 o. fl. rum										
utan kokanordn.	—	—	—	10	10	—	—	—	—	20
med ”	—	20	20	90	320	150	30	—	—	630
1 rum med kök	—	640	10	3 400	7 590	1 740	110	—	—	13 490
2 ” ” ”	—	300	10	1 430	3 760	3 010	780	90	20	9 400
3 ” ” ”	—	50	—	150	790	1 120	750	330	50	3 240
4 ” ” ”	—	20	—	20	100	140	270	110	20	680
5 ” ” ”	—	10	—	—	30	90	90	40	10	270
6 o. fl. rum med kök	—	—	—	—	20	30	20	30	20	120
Sök med läg, i allt	10	2 650	50	7 830	15 030	6 490	2 110	610	120	34 900
Sök utan läg, i allt	30	12 660	60	14 290	16 330	1 750	260	80	10	45 470
Samtliga sökande	40	15 310	110	22 120	31 360	8 240	2 370	690	130	80 370

Tabellen rörande Stockholm visar dels hur de vid senaste årsskifte aktuella ansökningarna fördelade sig på lägenheter av olika storlek, dels storleken av de sökandes nuvarande bostad. Bland annat visar tabellen följande. Av de 34 900 sökandena med lägenhet sökte närmare hälften, 15 030, till lägenhet med 2 rum och kök. Större delen av dessa sökande, 10 000, bodde i ett rum med kök eller i enkelrum. Av hela antalet sökande med egen lägenhet bodde närmare 40 %, 13 490,

i ett rum med kök. Bland dem ville större delen, 9 440, flytta till större lägenhet.

I nästa tabell har vissa uppgifter ur den nyssnämnda Stockholms-tabellen sammanställts med motsvarande uppgifter för Göteborg. För Stockholm visar tabellen efterfrågeöverskott för samtliga storlekskategorier. För Göteborg visar den däremot ett mindre efterfrågeunderskott i fråga om smålägenheterna (1 rum med kök eller mindre). Beträffande båda städerna

Jämförelse mellan vid bostadsförmedlingen efterfrågade och tillgängliga lägenheter, fördelade efter storlek, enligt kvarstående ansökningar den 31/12 1954.

	Stockholm			Göteborg		
	Efterfråg. lghtr	Tillgängl. lghtr	Efterfrågeöverskott	Efterfråg. lghtr	Tillgängl. lghtr	Efterfrågeöverskott
Enkelrum m. m.	15 460	7 700	+ 7 760	2 300	2 319	— 19
1 rum och kök	22 120	13 490	+ 8 630	10 390	10 570	— 180
2 ” ” ”	31 360	9 400	+ 21 960	18 631	5 115	+ 13 516
3 ” ” ”	8 240	3 240	+ 5 000	3 908	1 179	+ 2 729
4 ” ” ”	2 370	680	+ 1 690	764	256	+ 508
5 eller flera rum och kök	820	390	+ 430	216	100	+ 116
Summa	80 370	34 900	+ 45 470	36 209	19 539	+ 16 670

redovisas störst efterfrågeöverskott för lägenheter med två rum och kök. I stort sett kan man för de båda städerna konstatera en strävan från mindre lägenheter till större. Även uppgifter från Malmö visar en klar tendens i denna riktning, och samma tendens gäller sannolikt i stort även för övriga tätorter.

Beträffande Göteborg har uppgifter också erhållits om de vid bostadsförmedlingen efterfrågade och tillgängliga lägenheternas fördelning efter utrustning. Som nedanstående tabell visar var efterfrågeöverskottet huvudsakligen lokaliserat till lägenheter med värmeledning och badrum, medan däremot antalet tillgängliga lägenheter utan värmeledning var mångdubbelt större än efterfrågan på sådana lägenheter. Även från Malmö har meddelats, att ansökningarna nästan uteslutande gäller moderna lägenheter.

derm tvårummare eller en omodern trerummare skulle, efter hyreshöjningen kanske föredra att stanna kvar där han bor. En person som nu bor i en omodern trerummare och är nöjd därmed, kanske skulle finna den nya hyran för hög och vilja flytta till en omodern tvårummare. En viss förskjutning i efterfrågan från bättre till sämre belägna bostäder skulle kanske också uppstå i den mån hyrorna är lägre i de sämre belägna. Beträffande hyrornas variation med läget bör emellertid observeras, att, såsom BU uttrycker saken (s. 236),

”hyressättningen icke i den grad, som vid en framtida normaliserad hyresmarknad kan komma att visa sig erforderligt, tagit hänsyn till lägesolikheter, vilkas betydelse vuxit i och med det senaste årtiondets exceptionellt starka stadsexpansion.”

Till den nu nämnda omriktningen av lägenhetsefterfrågan vid en hyreshöj-

Jämförelse mellan vid bostadsförmedlingen i Göteborg efterfrågade och tillgängliga lägenheter, fördelade efter utrustning, enligt kvarstående ansökningar den 31/12 1954.

	Efterfrågade lägenheter	Tillgängliga lägenheter	Efterfråge- överskott
Möblerad lägenhet eller lägenhet för viss kategori	53	~160	— 107
Med värmeledning och badrum	23 344	5 670	+ 23 674
Med värmeledning utan badrum	6 805	5 596	+ 1 209
Utan värmeledning	530	7 448	— 6 918
Obesvarat	177	665	— 488
Summa	36 909	19 539	+ 17 370

B. Hur skulle lägenhetsefterfrågans inriktning påverkas av en hyreshöjning?

Svaret på rubrikens fråga är givetvis beroende av hur den ifrågavarande hyreshöjningen är sammansatt. En proportionell höjning med t. ex. 15 % av hyrorna i lägenheter av alla kategorier skulle inverka olika på olika personer. I huvudsak torde man kunna skilja mellan följande fall:

1) Somliga personer skulle rikta om sin efterfrågan till billigare lägenheter. En person, som nu vill flytta till en modern trerummare från t. ex. en mo-

ning kommer det under II B behandlade förhållandet, att somliga personer skulle upphöra att efterfråga lägenheter.

2) Somliga personer skulle efter hyreshöjningen efterfråga samma lägenhetstyp som nu och finansiera de ökade hyresutgifterna genom att hyra ut rum. Även detta förhållande har behandlats under II B.

3) Somliga personer skulle efterfråga samma lägenhetstyp som nu utan att finansiera de ökade hyresutgifterna genom att hyra ut rum. Dessa personer

skulle minska sitt sparande i den mån de inte inskränker på andra konsumtionsutgifter eller skaffar sig ökade inkomster t. ex. genom ökat övertidsarbete.

Frågan hur reaktionerna i verkligheten skulle komma att fördela sig på dessa tre fall kan på sin höjd bli föremål för lösa gissningar. Och även om man visste, hur många som skulle rikta om sin efterfrågan till billigare lägenheter (fall 1), vore det svårt att bilda sig någon detaljerad uppfattning om hur denna omriktning skulle vara beskaffad. Möjligen skulle man gissningsvis kunna utgå från antagandet att utgiftselasticiteten är lika med noll, vilket betyder att hyran på den lägenhet som efterfrågas efter hyreshöjningen då skall vara lika med den nuvarande hyran på den lägenhet som nu efterfrågas, men därmed är man inte hjälpt, om det gäller att avgöra i vad mån de som nu efterfrågar moderna lägenheter skulle rikta om sin efterfrågan till moderna men mindre lägenheter eller till omoderna och ungefär lika stora lägenheter. Möjligen skulle man kunna våga gissningen att av två familjer, som nu bor i liknande lägenheter, den större familjen är den som är minst benägen att flytta till en mindre lägenhet, men något statistiskt stöd för denna gissning torde man inte kunna få utan ingående undersökningar.

Trots dessa svårigheter förefaller det obestridligt, att en proportionell hyreshöjning skulle påverka efterfrågan i riktning mot en större överensstämmelse med den nuvarande tillgången. Under A anförda uppgifter tyder på att efterfrågeöverskottet främst gäller moderna och relativt stora lägenheter, medan det åtminstone på vissa håll råder ett efterfrågeunderskott på omoderna lägenheter i den meningen att de som vill flytta till sådana lägenheter

är färre än de som vill flytta därifrån. En proportionell hyreshöjning skulle med största sannolikhet medföra en viss utjämning i detta avseende, och ännu fullständigare skulle utjämningen förmodligen bli, om hyreshöjningen bleve större för moderna lägenheter än för omoderna.

En hyreshöjning, som endast gäller de icke statligt belånade fastigheterna, skulle få en väsentligt avvikande effekt. De statligt belånade fastigheterna är ju moderna, och hela beståndet av omoderna lägenheter befinner sig alltså inom den kategori för vilka hyrorna skulle stiga. Resultatet skulle bli att de som nu bor i omoderna lägenheter i ännu större utsträckning skulle vilja flytta över till moderna lägenheter i statligt belånade hus. I större eller mindre utsträckning skulle efterfrågan också riktas om från halvmoderna och moderna lägenheter i icke statligt belånade hus till moderna lägenheter i statligt belånade hus. Beträffande de sistnämnda icke statligt belånade husen bör emellertid observeras, att en del av dem f. n. torde ha hyror som är lägre än "pariteten" med andra hyror skulle kräva. Denna uppfattning kommer till synes i följande uttalande, som är hämtat från BU (s. 236):

"Särskilt i fråga om en grupp av hus synes en markerad avvikelse från de allmänna genomsnitten föreligga, nämligen de äldre, till större delen före första världskriget byggda, för ekonomiskt välsituerade avsedda hus, som under mellankrigstiden moderniserats där de inte från början försetts med 'moderna bekvämligheter'. Det förefaller som om hyrorna i dessa hus hade släpat efter i den allmänna hyresutvecklingen och genom hyresregleringen fastlöst i ett läge, som framstår som lågt i jämförelse med den hyresnivå, som varit normerande för hyressättningen under 1940-talet, d. v. s. — när det gäller statligt belånade hus — hyresnivån i nyproduktionen under de sista åren före andra världskriget."

Om detta är riktigt, skulle det f. n. råda ett betydande efterfrågeöverskott beträffande sådana äldre men moderniserade lägenheter, och en viss hyreshöjning skulle kunna ske utan att antalet personer som skulle vilja flytta därför bleve större än antalet personer som skulle vilja flytta dit. Hur stor denna hyreshöjning är kan inte förutses.

Den omfördelning av efterfrågan, som skulle uppkomma vid en hyreshöjning i icke statligt belånade hus, skulle inte bara gå i riktning mot lägenheter i statligt belånade hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter; även egnahem skulle ju bli förhållandevis billigare, och en del av lägenhetsefterfrågan skulle därför riktas om från hyreslägenheter till egnahem.

IV. Vilka förändringar krävs för en allmän överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan?

A. Under förutsättning att bostadsbristen skulle bli bestående vid fortsatt hyresreglering

1. Den genomsnittliga hyresnivån

Frågan hur mycket hyrorna skulle stiga, om de släpptes fria, har diskuterats av bl. a. Rydenfelt (s. 159—161). Denne citerar först Richard Sterner, som i en artikel 1951 talade om "den allvarliga risk för en dryg fördubbling i hyrorna, som skulle följa, om hyresregleringen hävdes, medan bostadsbristen ännu består". Sedan citeras Gunnar Ekdahls bok av år 1950 (Bostadsbristen och den ekonomiska politiken, s. 36 f.): "Det är inte uteslutet att höjningen blev både 30 och 40 %."

När R. sedan skall diskutera rimligheten av dessa prognoser, börjar han med en jämförelse mellan stegringen från 1935 i indextalen för å ena sidan

de totala levnadskostnaderna och å andra sidan bostadskostnaderna inkl. bränsle och lyse. Han nämner, att levnadskostnadsindex i december 1951 hade stigit med 104 % (från 100 till 204), och gör sedan en kalkyl som leder fram till resultatet att bostadskostnaderna skulle ha stigit med 85 å 90 % (alltså från 100 till 185 å 190). "Redan detta är", säger R., "tillräckligt för att visa halten av Sterners och Ekdahls 'skräcksiffror'", ty: "Ingenting talar för att bostadskostnaderna skulle stiga mer än övriga levnadskostnader." R. anser sig alltså med sina siffror ha visat, att hyresnivån inte behöver stiga med så mycket som 30 % (den lägsta av de citerade "skräcksiffrorna") för att kostnaderna för bostad inkl. bränsle och lyse skall uppnå samma indextal som levnadskostnaderna i övrigt.

Det av R. anförda indextalet 204 för levnadskostnaderna i december 1954 har kontrollerats och befunnits stämma med socialstyrelsens uppgift. Där emot måste indextalet 185 å 190 för de totala bostadskostnaderna betecknas som felaktigt. R. utgår från följande två förutsättningar: 1) Den verkliga stegringen av de totala bostadskostnaderna (inkl. den "dolda" stegringen) 1935—1950 uppgick till 50 %. 2) Stegringen från 1950 till december 1951 motsvarade en indexhöjning från 130 till 170 och uppgick alltså till ca 30 %. Om indextalet ökas med 30 % från 150, blir resultatet 195. R. har alltså gjort en från sina förutsättningar försiktig kalkyl, då han stannar vid 185 å 190. Men frågan är, om förutsättningarna är godtagbara.

Beträffande indextalet 150 för år 1950 hänvisar R. till Ekdahls nyss nämnda bok av detta år. Som R. själv framhåller, är detta tal betydligt högre än det som man kan komma fram till genom sammanvägning av socialsty-

relsens indextal för bostad och dess indextal för bränsle och lyse. Men därmed är inte sagt, att det i detta sammanhang skulle vara felaktigt att använda det från Ekdahl (s. 33) hämtade talet. Medan socialstyrelsens nämnda tal avser den s. k. *hyresnivån* (med hänsyn tagen till lägenheternas standard), avser Ekdahls tal den genomsnittliga hyran *per lägenhet* (oavsett standard), och detta tal (som på grund av standardstegringen är betydligt högre än indextalet för hyresnivån) förefaller mer relevant, när man främst intresserar sig för den i antal lägenheter räknade efterfrågan.

Däremot kan man påvisa, att förutsättningen nr 2 är grundad på en felkalkyl. Efter det att R. skrev sin bok, har socialstyrelsen börjat publicera indextal för kombinationen bostad—bränsle—lyse och har därvid kommit fram till talen 123 och 144 för år 1950 resp. december 1951 (Soc. medd. 1954:5 s. 314), vilket innebär en stegring med 17 %. R., som inte hade tillgång till dessa siffror, räknade sig däremot fram till talen 130 och 170 och drog därav (slutsatsen att stegringen var ca 30 %. Avvikelserna från socialstyrelsens sedermera publicerade tal är så stora, att man har anledning undersöka vad de beror på. Uppmärksamheten skall därvid först riktas på talen för år 1950 (123 enligt socialstyrelsen, 130 enligt R.)

Socialstyrelsen har i huvudsak använt den s. k. *kedjeindexmetoden*. Denna metod är ganska arbetskrävande och fordrar dessutom uppgifter beträffande konsumtionsutveckling, som R. inte kan ha haft tillgång till när han skrev sin bok. För honom hade det varit lämpligt att använda den formel, som har uppkallats efter *Laspeyres*. Utmärkande för denna formel är, att den avser kostnaden för de kvantiteter

som konsumeras *under basåret*: kostnaden för dessa kvantiteter enligt de priser som rådde vid den tid som indextalet avser uttrycks i procent av kostnaden vid 1950 års priser för 1953 under basåret.* I detta fall skulle alltså kostnaden vid 1950 års priser för 1945 års konsumtion av bostad, bränsle och lyse uttryckas i procent av kostnaden för samma konsumtion vid 1935 års priser. Följande prövning visar emellertid, att det indextal, som man på detta sätt erhåller, t. o. m. är något lägre än socialstyrelsens kedjeindextal och alltså betydligt lägre än det av R. nämnda talet 130.

I 1935 års indexbudget ingår posten "bostad" med 509 kronor och posten "bränsle och lyse" med 113 kronor.** Kostnaderna år 1950 för samma konsumtion erhålles genom att 1935 års nämnda kostnadstal multipliceras med

$$\frac{107}{100} \text{ resp. } \frac{186}{100}, \text{ där } 107 \text{ och } 186 \text{ är}$$

1950 års prisindextal för bostad resp. bränsle och lyse (1935 = 100). Genom att dividera kostnaderna år 1950 med kostnaderna år 1935 och multiplicera kvoten med 100 erhåller man det sökta indextalet för kombinationen bostad—bränsle—lyse:

$$\frac{509 \cdot \frac{107}{100} + 113 \cdot \frac{186}{100}}{509 + 113} \cdot 100 = 121$$

Hur har då R. kommit fram till ett indextal omkring 130? På förfrågan har han meddelat, att han vid sammanvägningen av de två indextalen (107 och 186) inte har använt sig av de här be-

* Se t. ex. SOU 1943:8 (Betänkande angående levnadskostnadsindex) s. 15.

** Se Soc. medd. 1739:9 s. 647. Vad jag här kallat "bränsle och lyse" kallas där endast "bränsle". Vid den redogörelse för 1935 års indexbudget, som senare lämnats i SOU 1943:8, s. 119, kallas samma post emellertid "bränsle och lyse".

gagnade vikterna (de belopp, 509 och 113 kr, varmed posterna ingick i 1935 års indexbudget) utan i stället har använt de belopp, 809 och 352 kr, varmed de (enligt Statistisk årsbok 1951 s. 195) ingick i 1950 års konsumtionsutgifter. Med dessa vikter erhålles mycket riktigt ett indextal, som är ungefär lika med 130:

$$\frac{809 \cdot \frac{107}{100} + 352 \cdot \frac{186}{100}}{809 + 352} \cdot 100 = 131$$

Avvikelsen beror sålunda på att R. har låtit bränsle och lyse, som stigit förhållandevis mycket i pris, ingå med en vikt som är för stor i förhållande till den för posten bostad använda vikten.

R. har förklarat, att han ansett sig på detta sätt komma fram till indextalet enligt en i indexteorien välkänd formel, nämligen *Paasches*. Denna skiljer sig från Laspeyres' däri, att den inte avser kostnaden för de kvantiteter som konsumerades under basåret utan i stället kostnaden för de kvantiteter, som konsumerades *vid den tid som indextalet avser* i det här aktuella fallet alltså inte 1935 utan 1950). Som redan nämnts, ingår de två posterna i 1950 års indexbudget med 809 och 352 kronor. Kostnaderna år 1935 för samma konsumtion erhålles genom att 1950 års nämnda kostnadstal multipliceras med

$$\frac{100}{107} \quad \text{resp.} \quad \frac{100}{186}$$

alltså med kvoter, som uttrycker 1935 års priser i förhållande till 1950 års. Genom att dividera kostnaderna år 1950 med kostnaderna år 1935 och multiplicera kvoten med 100 erhåller man det sökta sammanvägda indextalet:

$$\frac{809 + 352}{809 \cdot \frac{100}{107} + 352 \cdot \frac{100}{186}} \cdot 100 = 123$$

Korrekt tillämpad ger *Paasches* formel

sålunda ett indextal som stämmer väl överens med det som socialstyrelsen erhållit genom kedjeindexmetoden. Den av R. använda metoden, som ger ett betydligt högre tal, är indextekniskt felaktigt.

Genom samma indextekniska fel har talet för december 1951 också blivit felaktigt. Det i detta sammanhang viktiga är, att felet blivit förhållandevis större för den sistnämnda tidpunkten och att den procentuella stegringen alltså har överskattats. Detta beror på att stegringen var större för bränsle och lyse än för bostad och att posten bränsle och lyse givits vikter som är för stora i förhållande till dem som tilldelats posten bostad — och detta i särskilt hög grad i beräkningen för 1951. På detta sätt har R. kommit fram till en stegring med inte mindre än 30 % mot endast 17 % enligt socialstyrelsens senare publicerade siffror.

Om man accepterar det från Ekdahl lämtade indextalet 150 för år 1950 och socialstyrelsens nämnda stegringstal, 17 %, för tiden till december 1951, kommer man för sistnämnda tidpunkt inte högre än till 176. För att indextalet för de totala bostadskostnaderna skulle komma upp i 204 fordrades alltså en stegring med 16 %. Men därmed skulle inte dessa kostnader ha kommit i nivå med levnadskostnaderna, ty talet 204 gäller under förutsättningen att talet för de totala bostadskostnaderna är 144. En höjning till 204 skulle höja levnadskostnadsindex med åtskilliga enheter, och en ytterligare höjning av bostadskostnaderna skulle krävas för "paritet". Därtill kommer, att en stegring av bostadskostnaderna inkl. bränsle och lyse med t. ex. 20 % kräver en betydligt större procentuell stegring av bostadskostnaderna exkl. bränsle och lyse, förutsatt att priserna för bränsle och lyse hålls oförändrade. Med hänsyn

till allt detta förefaller Ekdahls siffror — en stegring med 30 å 40 % — inte orimliga, om man utgår från antagandet att indextalet för bostadskostnaderna inkl. bränsle och lyse i jämförelse med år 1935 skulle stiga till samma nivå som levnadskostnaderna.

Efter sin nu kritiserade kalkyl säger emellertid R., att det förefaller sannolikt att bostadskostnaderna i jämförelse med 1935 skulle stiga mindre än levnadskostnaderna. Som stöd för detta anför han följande (s. 160):

”Man kan erinra om att hyrorna under åren 1935—1941, då hyresmarknaden var fri, steg med endast 1 procent, medan livsmedel steg med 49 och kläder och skodon med 64 procent enligt socialstyrelsens levnadskostnadsindex. Den främsta förklaringen till den fasta hyresnivån under dessa år torde få sökas i det utomordentligt livliga bostadsbyggandet. Detta ledde till en relativt ökad tillgång på bostäder, och en sådan relativ ökning har alltid — vare sig det gäller bostäder eller andra förnödenheter — en pristryckande effekt. Man bör även hålla i minne, att också i dag avsevärt fler lägenheter står till vårt förfogande i förhållande till folkmängden än före kriget. Bostäderna har under de senaste tio åren ökat med 20 procent men befolkningen endast med 10.”

R:s fortsatta resonemang grundar sig på förutsättningen att lägenhetsefterfrågan räknad i antal lägenheter, oavsett typ, har en inkomstelasticitet lika med 1 och har kritiserats under II B 1 ovan. Men medan detta resonemang är av föga eller intet värde för bedömningen av frågan, hur mycket hyrorna i genomsnitt skulle behöva stiga för att överensstämmelse mellan utbud och efterfrågan skulle uppnås, kan det nyss citerade påpekandet om det stora lägenhetstillskottet sedan år 1935 ge ett uppslag till ett tankeexperiment.

Som ett preliminärt och mycket grovt uttryck för den genomsnittliga bostadskostnadsnivån kan man använda bostadskostnaden per lägenhet oavsett

storlek, standard och läge. Denna bostadskostnad är lika med summan av bostadskostnaderna för alla lägenheter dividerad med antalet lägenheter. Beträffande antalet lägenheter föreligger ungefärliga uppgifter. Svårare är att avgöra, hur mycket som sammanlagt skulle komma att ges ut i bostadskostnader, om hyrorna släpptes fria och anpassades på ett sådant sätt att var och en finge just en sådan lägenhet som han helst vill ha med hänsyn dels till sina inkomster, dels till bostadskostnaderna i olika lägenheter. Möjligen skulle man kunna utgå från uppgifter om nuvarande inkomster och räkna fram hypotetiska bostadskostnadssummor genom att multiplicera med bostadskostnadens relativa andel i hushållens budget före kriget, då ingen bostadsbrist förelåg. Eventuellt kunde man därvid differentiera med hänsyn till inkomst- och socialklass, kanske också med hänsyn till antalet barn. Naturligtvis skulle resultatet av en sådan kalkyl vara föga tillförlitligt, men kanske den ändå skulle ge en ungefärlig uppfattning om storleksordningen av den genomsnittliga hyresnivå som skulle uppnås.* Vid beräkningen kunde olika alternativ prövas i fråga om hyresprocenten. Man kunde t. ex. räkna inkomsten både före och efter skatt. Vidare kunde hänsyn tagas till de årskostnader för egnahem, som hushåll under de senaste åren visat sig villiga att betala. Även de belopp, som i strid mot bestämmelserna i lagen betalas ”under bordet” vid övertagande av lägenheter, skulle kun-

* Med hänsyn till Schwabes hyreslag (nämnd i fotnot till s. 127 ovan) kan man snarast räkna med att kalkylen skulle ge en något för hög genomsnittlig hyresnivå. Realinkomsterna har ju vuxit sedan före kriget, och de relativa andelar av inkomsterna, som skulle gå till hyror, är därför sannolikt något mindre än 1930-talets hyreskvoter.

na vara till ledning i den mån tillförlitliga uppgifter härom kunde erhållas.

2. Paritetsfrågan

Den s.k. paritetsfrågan, dvs. frågan om "jämviktsförhållandet på hyresmarknaden mellan hyresnivån i olika grupper av hus" besvaras inte genom en kalkyl av nyss antytt slag. Den behandlas emellertid av BU (särskilt s. 211 f. och s. 242—252). Där sägs bl. a. (s. 242):

"Om... hyresbildningen lämnas fri, innan en reserv på bostadsmarknaden finnes, föreligger risken, att hyresnivån stiger icke endast genom nivellering uppåt av hyrorna i det tidigare byggda beståndet till av nyproduktionens kostnader betingad nivå utan därutöver på hyresmarknaden som helhet på grund av otillräcklig reserv.

Det skulle sålunda kunna uppkomma en "hyressplittring" motsatt den som anses råda för närvarande. Nu är lägenheter i äldre, moderniserade hus förmodligen relativt billiga i den meningen att efterfrågeöverskottet är relativt stort. Men om hyresregleringen bleve upphävd för äldre hus, samtidigt som den bibehölles för nybyggda hus, skulle hyrorna i de äldre husen stiga så högt, att efterfrågeöverskottet skulle försvinna i fråga om de äldre husen och bli helt lokaliserat till de hus som fortfarande vore underkastade hyresreglering; hyresnivån i de äldre husen skulle m. a. o. stiga till en nivå, som med hänsyn till standarden vore högre än hyresnivån i nybyggda hus.

Det nämndes, att hyrorna i de äldre husen skulle stiga så högt, att efterfrågeöverskottet skulle försvinna i fråga om dessa hus. Men det kan också tänkas, att hyrorna för många lägenheter — och därmed även den genomsnittliga hyresnivån — skulle stiga mer än som är nödvändigt för att denna effekt skall uppnås. En av de faktorer

som möjliggör detta, nämligen behovet av en reserv av lediga lägenheter, skall behandlas under V A. Här skall endast en annan faktor framhållas, nämligen de kostnader, som är förenade med flyttning från en bostad till en annan. Dessa kostnader kan ge en hyresgäst anledning att stanna kvar i sin lägenhet, även om hyran för lägenheten skulle ha höjts över den nivå vid vilken efterfrågeöverskottet är eliminerat i den meningen, att det inte längre vid sidan av hyresgästen finns någon annan som vore villig att betala den begärda hyran för att få disponera över lägenheten. Flyttningskostnaderna binder sålunda hyresgästen vid hans lägenhet på ett sätt, som i många fall gör det möjligt för hyresvärden att utan att förlora hyresgästen höja hyran över den nivå som är nått och jämt tillräcklig för att eliminera efterfrågeöverskottet. Det är svårt att förutse, i vilken mån fastighetsägarna efter ett upphävande av hyresregleringen skulle utnyttja denna möjlighet att ta ut hyror, som marknadsmässigt är s. a. s. onödigt höga.

B. Under förutsättning att bostadsbristen snart skulle vara upphävd även vid fortsatt hyresreglering

I föregående avsnitt förutsattes, att bostadsbristen skulle bli bestående under lång tid, om hyresregleringen bibehålles. I det följande skall i stället förutsättas, att bostadsbristen även vid fortsatt hyresreglering skulle vara upphävd redan efter 2 å 3 år. För detta fall skall två alternativ diskuteras: (1) att hyresregleringen upphävs omedelbart, (2) att hyresregleringen bibehålls ända tills bostadsbristen är upphävd i den meningen, att efterfrågan kan bli tillfredsställd beträffande alla lägenhetskategorier utan

någon höjning av den genomsnittliga hyresnivån över den nivå som nu råder.

Beträffande fallet att hyresregleringen upphävs omedelbart förutsätts tills vidare att hyrorna omedelbart anpassas på ett sådant sätt, att det uppstår allmän överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan. (Vissa tröghetsfaktorer kommer att behandlas i nästa kapitel.) Den genomsnittliga hyresnivån skulle sålunda komma att stiga enligt de grunder som beskrevs under A. Men vid de nya högre hyrorna skulle tillgången snart komma att överstiga efterfrågan, och konkurrensen skulle pressa ner hyresnivån på ett sådant sätt, att efterfrågan kunde hålla jämna steg med tillgången. På grund av flyttningsskostnaderna finns det, som nyss påpekades, ett visst intervall, inom vilken hyresnivån kan ligga var som helst utan att efterfrågan vare sig överstiger eller understiger tillgången. Det förefaller mest antagligt, att den under nedgångsperioden skulle hålla sig i den övre delen av detta intervall — hyresvärdarna skulle vara inriktade på att inte sänka hyrorna mer än som är nödvändigt för att få lägenheterna uthyrda, och hyresnivån skulle därför komma att ligga högre än som är nödvändigt för att efterfrågan inte skall överstiga tillgången.

Om i stället hyresregleringen bibehålls ända tills efterfrågan nått och jämnt kan bli tillfredsställd beträffande alla lägenhetskategorier utan någon höjning av den genomsnittliga hyresnivån, förefaller det troligt, att hyresvärdarna inte i samma utsträckning skulle utnyttja sina möjligheter att ta ut hyror, som är "marknadsmässigt onödigt höga". Om man skulle draga kurvor för hyresutvecklingen i de två fallen, vore det sålunda rimligt att rita dem så, att kurvan för det förra fallet

(omedelbart upphävande av hyresregleringen) komme att ligga något ovanför kurvan för det senare fallet även för en del av tiden *efter* den vid vilken hyresregleringen upphävs i det senare fallet.

På längre sikt skulle dock en utjämning ske, och 1951 års bostadsutredning ger vissa synpunkter på det jämviktsläge man på längre sikt har att räkna med. Efter hänvisning till enkätundersökningar som tyder på "en mycket kraftigt framträdande strävan i riktning från omoderna till moderna, från mindre och mot större lägenheter" säger BU (s. 244):

"Det finns skäl att räkna som möjligt, att i den fortsatta utvecklingen, allteftersom balansen i stort kan återupprättas på bostadsmarknaden, de inbördes knapphetsförhållandena i fråga om olika lägenhetskategorier kunna bli väsentligt annorlunda än de tidigare rådande. ... Även om det är omöjligt att med någon säkerhet i förväg uppskatta, hur marknadens jämviktslägen i en framtid komma att utbilda sig, synes det dock rimligt att räkna med att en viss höjning av hyrorna i lägenheter med helt modern utrustning och planlösning i förhållande till hyrorna för omoderna eller halvmoderna lägenheter icke kommer att betyda avvikelser från på längre sikt hållbara paritetsförhållandena."

Utvecklingen i detta avseende är emellertid beroende av den allmänna hyresnivån. Om man släpper subventionerna och därmed höjer bostadskostnadsnivån, blir utvecklingen förmodligen en annan än om man bibehåller subventionerna (s. 245):

"En höjning av hyrorna i nya hus till den nivå, som motsvarar de nuvarande byggnadskostnaderna, skulle kunna betyda en viss återgång i jämviktsförhållandena mellan hyrorna för moderna respektive omoderna lägenheter i riktning mot förkrigsförhållandena, även om det icke förefaller sannolikt, att denna återgång skulle bli särdeles stark."

V. Kompletterande synpunkter beträffande hyrornas förändringar

A. Hyrornas trögrörlighet

I föregående avsnitt diskuterades bl. a. frågan hur hyrorna behöver förändras för att allmän överensstämmelse mellan tillgång och efterfrågan omedelbart skall uppstå för lägenheter av olika typer. I praktiken skulle anpassningen till ett sådant temporärt jämviktsläge inte bli ögonblicklig. Här om sägs följande i BU (s. 248):

”Det har hävdats, att risken för stegring av hyrorna i förut byggda hus icke skulle vara stor, även om hyrorna i nya hus höjdes och om hyresregleringen avskaffades. Hyrespriserna höra överhuvud till de mera trögrörliga priserna, bundna som de äro av kontrakt på som regel minst ett år samt av i många fall varaktiga personligt präglade förhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst; i en ej obetydlig del av lägenhetsbeståndet i flerfamiljshus är vidare hyressättningen i princip grundad på självkostnader eller liknande bestämningsgrunder (kommunägda fastigheter, arbetsgivarlägenheter, bostadsrättslägenheter o. s. v.).”

I det fall, då bostadsbristen även vid fortsatt hyresreglering skulle vara upphävd redan efter 2 å 3 år, kan också en annan tröghetsfaktor bli aktuell. Det kan tänkas, att en del fastighetsägare i detta fall räknar med att marknaden visserligen för ögonblicket tillåter en avsevärd hyreshöjning men att konkurrensen snart skulle tvinga fram en sänkning till ungefär den rådande nivå. Det kan också tänkas, att en del av de fastighetsägare, som bedömer utsikterna på detta sätt, skulle avstå från hyreshöjningen i tanke att det kortvariga inkomstillskottet inte skulle uppväga nackdelarna i form av försämrade goodwill bland hyresgäster och myndigheter.

Beträffande hyrornas trögrörlighet skall enligt riktlinjerna för föreliggan-

de utredning också följande faktorer beaktas: 1) verkan av att det föreligger eftersatt underhåll i de äldre husen, 2) betydelsen av att hyresinkomsternas realvärde minskat under hyresregleringen.

Båda dessa faktorer torde i någon mån motverka trögheten i hyrornas rörlighet uppåt. Men de hyreshöjningar som underlättas är av olika karaktär. Om en hyreshöjning motiveras med att underhållet är eftersatt och att kostnader skall läggas ner på att sätta fastigheten i stånd, kommer hyreshöjningen åtminstone i många fall att åtföljas av en standardhöjning för de fördyrade lägenheterna. Med hänsyn till standardhöjningen kanske man inte ens alltid kan anse att en höjning av hyresnivån äger rum. Om däremot en hyreshöjning motiveras med att en fastighetsägare, lika väl som exempelvis en löntagare, bör få kompensation för penningvärdets fall, uppstår en egentlig höjning av hyresnivån — i den mån inte tillskottet till hyresinkomsterna faktiskt blir använt till en höjning av standarden.

Det sagda gäller hyrornas trögrörlighet uppåt. Men hyrorna är också trögrörliga nedåt. När en lägenhet har blivit ledig, brukar ju inte hyran anpassas på ett sådant sätt, att en ny hyresgäst erhålles omedelbart. På en fri marknad är det ju tvärtom normalt, att lägenhetsbeståndet är ledigt till en eller annan procent. Vid sidan av denna outnyttjade tillgång finns visserligen en otillfredsställd efterfrågan (det finns personer som efterfrågar lägenheter utan att ännu ha hunnit få någon), men vid stabil hyresnivå är denna otillfredsställda efterfrågan förmodligen i regel mindre än lägenhetsreserven. Detta innebär att ett tillgångsöverskott inte behöver framkalla en hyressänkning. På en fri marknad är ett visst tillgångs-

överskott kanske tvärtom en nödvändig betingelse för att inte hyresnivån skall stiga.

B. Erfarenheter från vissa främmande länder

I vissa främmande länder har hyresregleringen blivit helt eller delvis upphävd, och erfarenheterna därifrån kan delvis vara av intresse i detta sammanhang, fastän man givetvis måste vara försiktig, när det gäller att från dessa erfarenheter dra slutsatser om de verkningar, som ett upphävande av hyresregleringen i Sverige skulle få.

I en bilaga till hyresregleringskommitténs betänkande III lämnas bl. a. uppgifter om hyresregleringens avveckling i USA. För ett antal städer, där hyreskontrollen hade upphävts före slutet av år 1953, anges den genomsnittliga hyreshöjningen under tiden 1950—1953 (s. 138). Hyresstegringsprocenten varierar mellan 10 och 27. Det vore önskvärt att dessa tal bleve jämförda med uppgifter om bostadsbristens storlek. Sådana uppgifter har emellertid ej varit tillgängliga.

Den 1 april 1954 upphävdes hyresregleringen för ett flertal orter i Finland, och från socialministeriet har

vissa uppgifter erhållits beträffande bl. a. hyresstegringen under perioden mars—oktober 1954. För tio orter har uppgifter också erhållits om antalet bostäder och antalet kvarstående bostadsansökningar vid utgången av år 1953. Dessa uppgifter har sammanställts i nedanstående tabell. Där har också antalet bostadsansökningar uttryckts i procent av antalet bostäder, och denna "ansökningsprocent" har använts som ett grovt mått på bostadsbristens styrka. Städerna har ordnats efter bostadsbristens på detta sätt uttryckta styrka. Sålunda har Lovisa, som hade lägst ansökningsprocent (3,6), placerats överst i tabellen och Nurmes, som hade högst ansökningsprocent (17,2), placerats nederst.

Som man kan vänta sig, visar tabellen i stort sett ett positivt samband mellan ansökningsprocent och hyresstegring. Så t. ex. steg hyresnivån med 10—12 % i Lovisa och med inte mindre än 26—28 % i Nurmes. Men oregelbundenheter kan också konstateras. Särskilt påfallande är, att hyresnivån i Nystad endast steg med 3—4 %, trots att ansökningsprocenten var så hög som 10,5. Någon förklaring till detta har inte kunnat erhållas.

Särskilda uppgifter om antalet sö-

Efterfrågeöverskott och hyresstegring i 10 finska orter, där hyresregleringen upphävts.

a Ort	b Antal bostäder	d Bostadsansökningar 31.12.53			f Hyresstegring mars—okt. 1954
		c Bråds- kande	Totalt	e d i % av b	
Lovisa	1350	16	49	3,6	10—12 %
Mäntä	1497	24	58	3,9	19—21 %
Brahestad	1000	6	46	4,6	20—23 %
Karis	1440	40	92	6,4	19—21 %
Kristinestad	797	16	68	8,5	20—23 %
Lieksa	706	40	70	9,9	19—21 %
Nystad	1356	68	143	10,5	3—4 %
Grankulla	600	30	64	10,7	26—28 %
Ekenäs	1722	99	202	11,7	16—18 %
Nurmes	413	24	71	17,2	26—28 %

kande utan lägenhet har inte heller kunnat erhållas. Däremot innehåller tabellen en särskild kolumn med uppgifter om antalet bråds-kande ansökningar. Beträffande innebörden härav har socialministeriet lämnat följande upplysning:

”Såsom bråds-kande anses ansökningar från personer, som äro i oundgängligt behov av bostad. Dock bör icke person, som i sin besittning har bostadslägenhet eller del av lägenhet och denna bostad i beaktande av den på orten rådande bostadsbristen skäligen kan anses tillfredsställa behovet av bostad, ej heller person, som förlorat sin bostad uppenbarligen av egen orsak, anses vara i oundgängligt behov av bostad. Beträffande vem som skall anses vara i oundgängligt behov av bostad har de lokala hyresnämnderna prövningsrätt. Såsom direktiv har socialministeriet i sitt cirkulär n:o 1/1955 uttalat, att minimifordring beträffande bostad bör anses vara att familjer med barn har kokmöjligheter.”

Som kommentar till uppgifterna rörande Finland kan slutligen påpekas, att hyresstegringsprocenten under perioden mars—oktober 1954 i nio fall av de tio var avsevärt större, i regel två å tre gånger större än ansökningsprocenten. Detta gäller, trots att samtliga bostadsansökningar, inte bara de bråds-kande har tagits med vid ansökningsprocentens beräkning. Även om denna jämförelse inte säger någonting bestämt om efterfrågeelasticiteten, vare sig denna räknas i antal lägenheter eller i t. ex. bostadsutrymme, så torde man kunna säga att den tyder på elasticitetstal som ligger betydligt under 1.

Även i *Belgien* har hyresregleringen börjat avvecklas. Med hänsyn till att tätortsbefolkningen inte har vuxit på långt när lika hastigt i *Belgien* som i Sverige, är det troligt, att den bostadsbrist som rådde i *Belgien*, när man började avveckla regleringen, var betydligt mindre än den som råder i Sverige. Tyvärr har denna förmodan ej hunnit kontrolleras, och ej heller

har några uppgifter om hyresstegringen i *Belgien* hunnit anskaffas.

VI. Omflyttningar och standardförändringar

I riktlinjerna till denna utredning ställdes bl. a. följande fråga:

”Kan något uttalande göras om i vad mån avvecklingen som sådan kommer att för-anleda ökat antal flyttningar (omvänt: i vad mån själva hyresregleringen medfört fastläsning av hyresmarknaden)?”

Denna fråga kan delvis besvaras genom hänvisning till det som ovan sagts om avvecklingens inverkan på hyror-na (kap. IV och V) och om hyresförändringars inverkan på efterfrågan (kap. II och III). Den hyreshöjning, som utan tvivel skulle uppstå, skulle medföra en större eller mindre omflyttning från dyrare lägenheter till billigare, vartill kommer att en del lägenhetsinnehavare skulle övergå till att hyra rum i andra hand eller hysa in sig hos anhöriga. Å andra sidan skulle en del av dem som nu söker lägenhet få tillfälle att tillgodose sin efterfrågan; detta skulle både gälla sökande utan egen lägenhet och sökande från sämre till bättre lägenhet. Som det föregående visar, är det svårt att göra en uppskattning av denna omflyttnings storlek.

Hyreshöjningen skulle vidare påskynda uppkomsten av en reserv av lediga lägenheter och skulle även på detta sätt bidra till omflyttning. Det är nämligen otvivellaktigt, att den nästan fullständiga frånvaron av bostadsreserv för närvarande åstadkommer en s. k. fastläsning. Visserligen förekommer byten i stor utsträckning, men lägenhetsbyten är ofta komplicerade affärer, och det urval som kan erbjudas på den vägen är dessutom mindre än det som en normal bostadsreserv brukar ge.

Fastlåsningen tar sig uttryck på olika sätt. Den som får tjänstgöring på annan ort men räknar med att komma tillbaka inom några få år vågar kanske inte göra sig av med sin lägenhet med tanke på svårigheten att vid återkomsten få en likvärdig bostad, och den som skulle vilja flytta till en annan bostad inom samma ort kanske drar sig för allt besväret i samband med den kanske långa kedja av byten, som skulle bli nödvändig. Särskilt i Stockholm är det påfallande, att många har sitt arbete i ena ändan av staden och sin bostad i andra ändan. Å andra sidan vore det felaktigt att förutsätta, att de långa resorna till arbetet i samtliga fall är resultatet av hyresmarknadens fastlåsning; i ett okänt antal fall förhåller det sig så, att makarna har förvärvsarbete i olika stadsdelar och att den enes långa resor till arbetet beror på att bostad valts i närheten av den andra makens arbetsplats.

Vid bedömning av frågan i vad mån avveckling av hyresregleringen skulle medföra större rörlighet bör hänsyn också tagas till de möjligheter att uppnå detta resultat med bibehållen hyresreglering, som eventuellt föreligger. Möjligen kan de s. k. kedjebytten, som nu planeras av Stockholms bostadsförmedling, visa sig vara så effektiva, att det bidrag till fastlåsningens upphävande, som hyresregleringens avveckling skulle medföra, vore relativt obetydligt. Det är för tidigt att yttra sig med bestämdhet om denna fråga.

VII. Fastighetsvärden och byggnadsverksamhet

A. Värdeförändringar och kreditförhållanden

Den hyresstegring som skulle åtfölja ett upphävande av hyresregleringen skulle givetvis verka stegrande på de

berörda fastigheternas marknadsvärden. Det är emellertid inte säkert att effekten skulle bli särdeles stor. I stor utsträckning torde värdena redan nu ligga på en nivå överstigande den som svarar mot rådande hyror. Delvis kan detta kanske förklaras som ett uttryck för den allmänna "flykt till sakvärdet", som sammanhänger med den fortgående penningvärdeförsämringen. Men därtill kommer, att man i stor utsträckning räknar med att hyresregleringen inom ett relativt litet antal år skall avvecklas, så att fastighetsägarna blir fria att höja hyrorna i den omfattning som marknadsläget kommer att tillåta. Hyresregleringens avveckling skulle med andra ord delvis vara anteciperad, och den skulle därigenom i motsvarande grad redan ha gjort sin verkan på fastighetsvärdena.

I den mån avvecklingen skulle medföra en ytterligare stegring av fastigheternas marknadsvärden, kan det tänkas att också belåningsvärdena skulle stiga — något som skulle kunna tänkas medföra en ökad belåning av äldre fastigheter. Skulle hyrorna och fastighetsvärdena sedan sjunka i samband med bostadsbristens försvinnande kunde resultatet bli finansiella svårigheter för både låntagare och långivare. Med de förhållanden som numera råder på den svenska kreditmarknaden är det emellertid inte troligt att sådana olägenheter skulle få någon större omfattning.

B. Inverkan på byggnadsverksamheten

Någon större inverkan på byggnadsverksamhetens omfattning skulle en avveckling av hyresregleringen knappast kunna få i Sverige, så länge som byggnadsregleringen sätter en gräns för bostadsproduktionen. Däremot kan det tänkas, att produktionens inriktning

skulle påverkas. Eftersom hyrorna i icke statligt belånade hus sannolikt skulle stiga relativt mycket för mindre lägenheter (i synnerhet kanske 2 rum med kök och enkelrum med kokanordning), är det möjligt att den icke statligt finansierade produktionen särskilt skulle riktas in på sådana lägenheter.

Den fortgående stegring av levnadsstandarden, som är att vänta, gör det emellertid antagligt att familjernas bostadsefterfrågan i allt större utsträckning kommer att riktas om från lägenheter med ett eller två rum och kök till större lägenheter. Med hänsyn till dessa framtidsutsikter skulle förmodligen många byggmästare bygga husen på ett sådant sätt, att det bleve möjligt att med jämförelsevis små kostnader slå ihop små lägenheter till större. Kanske också s. k. kombinationslägenheter, d. v. s. lägenheter där ett av rummen är så placerat att det lämpar sig för uthyrning i andra hand, skulle komma att byggas i större utsträckning.

Det kan tänkas att en avveckling av hyresregleringen skulle gynna nyproduktionen av bostäder efter den tidpunkt, då bostadsbristen skulle vara upphävd även vid bibehållande av hyresregleringen. Som påpekats under IV B skulle avvecklingen sannolikt resultera i en något högre hyresnivå för de äldre och icke hyresreglerade husen. Därigenom skulle efterfrågan komma att något fortare riktas om från dessa hus till de nybyggda husen. Lägenhetsreserven skulle sålunda komma att lokaliseras till de äldre husen, och därigenom skulle produktion av nya bostäder komma att bli mer lönande.

VIII. Verknningar på samhällsekonomin i övrigt

Beträffande frågan, hur en avveckling av hyresregleringen skulle inverka

på samhällsekonomin i övrigt, skall följande synpunkter här beaktas:

A) Hyrorna ingår i levnadskostnaderna och en hyreshöjning vid lika konsumentpriser i övrigt medför en höjning av konsumentprisindex. En sådan höjning kan tänkas skärpa kraven på lönestegringar.

B) En hyreshöjning skulle öka fastighetsägarnas inkomster och köpkraft men kan å andra sidan tänkas minska hyresgästernas efterfrågan på konsumtionsvaror i övrigt. Dessa förändringar påverkar "den samhällsekonomiska balansen" i olika riktningar.

A. Konsumentprisindex och arbetsmarknad

För att bilda sig en föreställning om konsumentprisindextalets beroende av posten bostad (exkl. bränsle och lyse) kan man exempelvis ställa följande fråga: Hur stor procentuell stegring av indextalet för bostad behövs för att konsumentprisindextalet skall stiga med 1 %? Frågan kan besvaras på följande sätt.

För utgångsläget används indextalet 100 för både bostad och övriga priser, och även konsumentprisindex är alltså 100. Talet för bostad skall stiga till ett sådant värde, x , att konsumentprisindex stiger till 101. Eftersom vikterna för bostad och övriga poster är 0,0855 resp. 0,9145 (enligt Soc. medd. 1955:2 s. 85), kan x beräknas ur följande ekvation:

$$0,0855 x + 0,9145 \cdot 100 = 101$$

varav $x = 111,7$. Detta innebär, att en höjning av posten bostad med 11,7 % höjer konsumentprisindex med 1 %.

Eftersom kombinationen av bostad, bränsle och lyse har antagits vara av särskild betydelse för bostadsefterfrågan, är det av intresse att undersöka, hur mycket indextalet för denna kombination stiger, när talet för bostad

stiger med 11,7 %. Eftersom vikten för bränsle och lyse är 0,0435, finner man svaret på följande sätt:

$$\frac{0,0855 \cdot 111,7 + 0,0435 \cdot 100}{0,0855 + 0,0435} = 107,8$$

Det sammanvägda talet för bostad, bränsle och lyse skulle alltså stiga med 7,8 %.

De anförda siffrorna tyder på att en stegring av hyrorna med 10 å 25 % kan tänkas ge anledning till krav på lönestegringar med 1 å 2 %. En annan fråga är, i vad mån dessa krav skulle komma att bli tillgodosedda. Svaret på den frågan är bl. a. beroende av den allmänna ekonomiska politik som kommer att föras. Om den fulla sysselsättningen uppfattas som garanterad, får lönestegringskraven givetvis större möjlighet att slå igenom än om arbetsmarknadens parter räknar med att en lönestegring skulle medföra arbetslöshet och förluster.

B. Hyresregleringen och "den samhällsekonomiska balansen"

En vanlig uppfattning är, att hyresregleringen har bidragit till den pågående inflationen genom att för annan konsumtion frigöra pengar, som vid oreglerade hyror skulle ha använts till bostadsutgifter. Den styrka, som denna effekt högst kan tänkas ha, framgår av följande uppgifter. För 1954 uppgår försörjningsbalansens hela belopp (privat och offentlig inhemsk bruttoinvestering plus export av varor och tjänster plus privat och offentlig konsumtion) till omkring 55 000 miljoner kronor. Därav utgöres omkring 2 250 mil-

joner kronor av utgifter för bostad. Enligt en inom konjunkturinstitutet gjord mycket ungefärlig uppskattning utgöres 55 % eller drygt 1 200 miljoner kronor av hyror. En höjning av alla hyror (även de i statligt belånade hus) med 20 %, d. v. s. med cirka 250 miljoner, skulle alltså innebära en ökning av hyresutgifterna med ett belopp något mindre än ½ % av försörjningsbalansens hela summa.

Man kan inte förutsätta, att denna ökning i hyresutgifterna skulle medföra en lika stor minskning i det rådande inflationstrycket. Ökningen i utgifter för hyresgästerna motsvaras ju av en lika stor inkomstökning för hyresvärdarna (varav dock en stor del går till skatt), och därigenom ökas dessas möjligheter till både konsumtion och investeringar. Bl. a. kan man räkna med att investeringarna i form av ökat fastighetsunderhåll skulle öka. Vidare är det inte säkert att hyresgästerna skulle begränsa sina utgifter för andra ändamål med ett belopp lika med utgiftsökningen för hyror. Sannolikt skulle hyreshöjningen medföra ett minskat sparande bland hyresgästerna, samtidigt som den skulle öka fastighetsägarnas sparande. Om man till detta lägger det under A nämnda förhållandet, att en hyreshöjning under vissa förutsättningar skulle kunna påverka lönerna i stegrande riktning, är det ingalunda säkert att en avveckling av hyresregleringen skulle få en på det hela taget inflationsdämpande effekt.

Stockholm i juni 1955.

Harald Dickson

Författningsförslag

Förslag till lag

om ändring i vissa delar av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m.m.

Härigenom förordnas, att 9 § första stycket lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall upphöra att gälla samt att lagen i övrigt skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

Gällande lydelse

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

Vad nedan — — — å municipalsamhälle,

Föreslagen lydelse

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola, där ej meddelats förordnande, varom i andra stycket första punkten förmäles, äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

Konungen äger förordna, att lagen skall upphöra att gälla i viss ort som ovan nämnts eller del därav. När skäl därtill äro, må Konungen förordna, att lagen åter skall gälla i orten.

Vad nedan — — — å municipalsamhälle.

2 §.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Samma lag vare beträffande lägenhet, som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§.

Vad i första stycket stadgas skall icke gälla i fråga om lägenhet i hyresvärden tillhörigt hus, som uppförts med stöd av tertiärlån, beviljat enligt kungörelsen den 29 juni 1946 om tertiärlån och tillägglån för flerfamiljshus eller senare författning i samma ämne, så länge lånet ej uppsagts till betalning.

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omförmälda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Var hyran — — — skäligt belopp.

Höjning av — — — parterna avtalat.

Hyresvärden må — — — är stadgat.

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omförmälda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. *Erfordras bestämmande av grundhyra för lägenhet i hus, varom i 2 § andra stycket förmäles, må nämnden fastställa grundhyran till belopp, som med hänsyn till omständigheterna finnes skäligt.*

Var hyran — — — skäligt belopp.

Höjning av — — — parterna avtalat.

Hyresvärden må — — — är stadgat.

6 §.

Är lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, äger hyresnämnden nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra och tredje styckena stadgas äga motsvarande tillämpning.

Vid meddelande — — — därtill fastställer.

Är i möblerat skick uthyrd lägenhet, omfattande minst två rum och avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, äger hyresnämnden nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra och tredje styckena stadgas äga motsvarande tillämpning.

Vid meddelande — — — därtill fastställer.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hy-

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal *rörande lägenhet, som är avsedd att helt eller*

resgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

till väsentlig del nyttjas till bostad och, där lägenheten uthyrt i möblerat skick, omfattar minst två rum, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig eller, där fråga är om lägenhet, som enligt 2 § andra stycket är undantagen från reglering, skäligen bör utgå, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Har dödsbo efter avliden hyresgäst satt annan i sitt ställe, skall i fråga om uppsägning, som skett till den tidigaste dag därefter då hyresförhållandet kunnat bringas att upphöra, vad i första stycket sägs icke äga tillämpning med mindre

1) hyresvärden underlåtit att inom en månad samtycka till framställning om hyresavtalets upphörande eller

2) såsom ny hyresgäst inträtt den avlidnes vid dödsfallet i lägenheten boende make, eller den, som sedan avsevärd tid sammanbott med den avlidne under äktenskapsliknande förhållanden, eller ock den, vilken såsom anförvant, husföreståndarinna eller vårdare stått den avlidne nära och bott i lägenheten sedan minst sex månader före dödsfallet.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande. *Har uppsägning innefattande meddelande som nu sagts skett i den ordning, varom i 2 kap. 38 § tredje stycket lagen om nyttjanderätt till fast egendom stadgas, må dock framställningen göras inom fyra veckor från uppsägningen.*

8 §.

Är hyresavtal slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, på framställning av hyresgästen förordna därom, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådan förlängning skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning som — — — av avtalet.

Är hyresavtal rörande lägenhet som i 7 § första stycket sägs slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, på framställning av hyresgästen förordna därom, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådan förlängning så ock i fråga om förlängning av hyresförhållande sedan dödsbo efter avliden hyresgäst satt annan i sitt ställe skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Om det av särskild anledning finnes skäligt, må nämnden giva hyresvärd tillstånd att till hyresgäst, som före förhyrningen underrättats därom, uthyra lägenhet utan rätt för hyresgästen att påkalla förordnande enligt första stycket.

Framställning som — — — — av avtalet.

8 a §.

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Vill make i anledning av hemskillnad eller äktenskapsskillnad eller eljest övertaga lägenhet, som av andra maken är förhyrd till bostad, och bor den förre själv i lägenheten, skall vad i första stycket stadgas äga motsvarande till-

Skall hyresförhållande rörande lägenhet som i 7 § första stycket sägs och som förhyrts av två eller flera gemensamt, upphöra på grund av åtgärd eller underlåtenhet av någon av dem, och vägrar hyresvärden annan, som har del i hyresrätten, att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning av den senare förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

Vill make — — — i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av andraakens död, äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken

lämpning, ändå att han icke har del i hyresrätten.

Har make genom bodelning eller skifte i anledning av äktenskapets återgång, hemskillnad eller äktenskapsskillnad tillagts hyresrätten till lägenhet, som av andra maken eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga om hyresvillkoren vid övertagande av lägenhet enligt bestämmelserna här ovan skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmåles i första eller andra stycket skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

eller av båda makarna är förhyrd till bostad för gemensamt bruk, och vägrar hyresvärden den förre att övertaga lägenheten, äger hyresnämnden på framställning förordna därom, såframt hyresvärdens vägran finnes vara obillig.

I fråga — — — motsvarande tillämpning.

Framställning varom förmåles i första eller andra stycket skall göras inom *den i 7 § stadgade tid* från det hyresvärden i samband med uppsägning eller eljest tydligt meddelat sökanden, att hyresförhållandet skall upphöra. Skall i fall som avses i tredje stycket hyresförhållandet upphöra, skall ock framställning som där sägs göras inom nämnda tid.

18 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Där genom särskild författning eller beslut av (statens byggnadslånebyrå) bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom reköm-

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. *Ansökan om tillstånd varom i 8 § andra stycket förmåles må prövas utan att parterna kallats till sammanträde inför nämnden.* Där genom särskild författning eller beslut av *statligt lånebeviljande organ* bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller

menderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger — — — inför nämnden.

Nämnden eller — — — förelägga vite.

hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger — — — inför nämnden.

Nämnden eller — — — förelägga vite.

20 §.

Hyresnämndens beslut — — — nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.

Nämndens beslut — — — beträffande lägenheten.

Hyresnämndens beslut — — — nämndens beslut.

Part, som är missnöjd med nämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs. *Mot beslut, varigenom ansökan om tillstånd jämlikt 8 § andra stycket bifallits, må talan ej föras.*

Nämndens beslut — — — beträffande lägenheten.

22 §.

Finner hyresnämnden — — — om rättelse.

Då väsentligt — — — ny prövning.

Finner hyresnämnden — — — om rättelse.

Då väsentligt — — — ny prövning.

Vad i denna paragraf stadgas äger icke tillämpning med avseende å ärende, vari ansökan om tillstånd jämlikt 8 § andra stycket bifallits.

23 §.

Den som bryter mot vad i 3 § första eller fjärde stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med dagsböter eller fängelse.

Den som bryter mot vad i 3 § första eller fjärde stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 §, straffes med dagsböter eller fängelse.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i hotell eller pensionatrörelse, i den mån pris-

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av lägenhet i hus, som uppförts utan stöd av lån beviljat enligt kungörelsen den 30 juni 1948 om tertiärlån och tilläggs lån för

regleringslagen erhållit tillämpning *flerfamiljshus och som färdigställt efter den 30 september 195. , ej heller på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse.*

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 195..

Med avseende å lagens ikraftträdande och giltighet skall, med upphävande av vad lag eller författning innehåller däremot stridande, vidare gälla:

1:o. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av bestämmelse, vilken genom denna lag upphävs, äge, utom i nedan angivna fall, icke tillämpning efter den 30 september 195..

På förseelse, som begåtts mot sådan bestämmelse, skall vad därom är stadgat äga tillämpning även efter det bestämmelsen upphört att gälla.

2:o. I ärende, som avser tillämpning av bestämmelse som i punkt 1 sägs och den 30 september 195. är anhängigt hos hyresnämnd eller statens hyresråd, skall beslut meddelas, såframt det icke är uppenbart, att beslutet skulle bliva utan verkan. I sistnämnda fall skall ärendet avskrivas.

3:o. För tid efter den 30 september 195. skall i hyresförhållande, beträffande vilket regleringen jämlikt 3—6 §§ upphört att gälla, erläggas den hyra — däri inräknat hyreshöjning jämlikt 5 § lagen om hyresreglering m. m. — som nämnda dag utgick, eller enligt hyresnämnds eller hyresrådets sedermera meddelade beslut skulle ha utgått, såframt ej parterna genom avtal, som särskilt avser sådan tid, annat överenskommit. Vad sålunda stadgas skall, med det undantag som i 4 mom. sägs, äga motsvarande tillämpning med avseende å övriga hyresvillkor. Beslut, varigenom ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § bifallits, skall lända till efterrättelse även efter den 30 september 195..

4:o. Oavsett uppsägning från hyresvärdens sida skall, där hyresrätten ej är förverkad, hyresförhållande, som angår lägenhet, vilken icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, upphöra att gälla tidigast å den laga fardag, som inträffar näst efter ett år från uppsägningen, såframt ej parterna om annat överenskomma. Vad sålunda stadgas skall gälla även om uppsägningen skett före den 1 oktober 195..

5:o. För beredande av frågor om förordnande som avses i 1 § andra stycket skall finnas en av Konungen utsedd nämnd. Närmare föreskrifter angående nämndens sammansättning och verksamhet meddelas av Konungen.

Förslag till lag

om ändring av 6 § lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

och överlåtelse av bostadsrätt m. m. skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §.

Överlåtelse av bostadsrätt må ej godkännas, om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som sva-

Överlåtelse av bostadsrätt må, där ej särskilda skäl annat föranleda, icke godkännas med mindre ersättningen för

rar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, utan så är att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde.

bostadsrätten bestämts till belopp, som kan anses skäligt med hänsyn till å ena sidan hyresvärdet för lägenheten och å andra sidan beloppet av de å lägenheten belöpande avgifter, som ej avse avbetalning av fastigheten åvilande skuld.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 195..

Vad i lagen stadgas skall äga tillämpning även vid prövning av överlåtelse som ägt rum dessförinnan.

Förslag till lag

om tillägg till lagen den 28 maj 1948 (nr 245) med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m.m.

Härigenom förordnas, att i lagen den 28 maj 1948 med vissa bestämmelser om hyresrätt vid hemskillnad eller äktenskapsskillnad m. m. skall efter första stycket inskjutas ett nytt stycke av den lydelse nedan anges.

Hava makar — — — behöva lägenheten.

Vad sålunda stadgas skall erhålla motsvarande tillämpning då äktenskap upplöses genom makes död.

Angående rätt — — — hyresreglering m. m.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 195..

Förslag till kungörelse

angående upphävande av kungörelsen den 14 april 1944 (nr 144) om skyldighet att lämna uppgift angående uthyrning av möblerad bostad.

Härigenom förordnas, att kungörelsen den 14 april 1944 om skyldighet att lämna uppgift angående uthyrning av möblerad bostad skall upphöra att gälla med utgången av september 195..

Förslag till lag

med vissa bestämmelser i anledning av att hyresregleringslagstiftningen skall upphöra att gälla i viss ort.

Härigenom förordnas, med ändring av vad lag eller författning innehåller däremot stridande, att för ort, beträffande vilken Konungen förordnat, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. skall upphöra att gälla, följande bestämmelser skola lända till efterrättelse.

Allmänna bestämmelser

1 §.

Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av ovannämnda lag eller lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., äge, utom i nedan angivna fall, icke tillämpning längre än lagen är gällande.

På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 25 § lagen om hyresreglering m. m., skall vad i lagen stadgas även därefter äga tillämpning.

2 §.

I ärende, som den dag då ovannämnda lagars giltighet upphör är anhängigt hos hyresnämnd eller statens hyresråd, skall beslut meddelas, såframt det icke är uppenbart, att detsamma skulle bliva utan verkan. I sistnämnda fall skall ärendet avskrivas.

Om hyresförhållanden

3 §.

Sedan hyresregleringen upphört att gälla, skall för lägenhet erläggas den hyra — däri inräknat hyreshöjning jämlikt 5 § lagen om hyresreglering m. m. — som utgick vid upphörandet eller enligt av hyresnämnd eller hyresrådet sedermera meddelat beslut då skulle ha utgått, såframt ej parterna genom avtal, som särskilt avser tid därefter, annat överenskommit. Vad sålunda stadgas skall äga motsvarande tillämpning beträffande övriga hyresvillkor.

4 §.

Beslut, varigenom ansökan om övertagande av lägenhet jämlikt 8 a § lagen om hyresreglering m. m. bifallits, skall lända till efterrättelse även efter hyresregleringens upphörande.

Om bostadsrätt m. m.

5 §.

På överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. upphör att gälla, skall nämnda lag ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § samma lag skola, såvitt angår överlåtelse, varå lagen är tillämplig, gälla även efter det tiden för lagens giltighet i orten utgått. Vad i lagens 10 § stadgas skall ock gälla, ändå att fardag som där sägs infaller efter sistnämnda tidpunkt. I sådant fall äge hyresnämnd i händelse av tvist fastställa hyresvillkoren.

Övriga bestämmelser

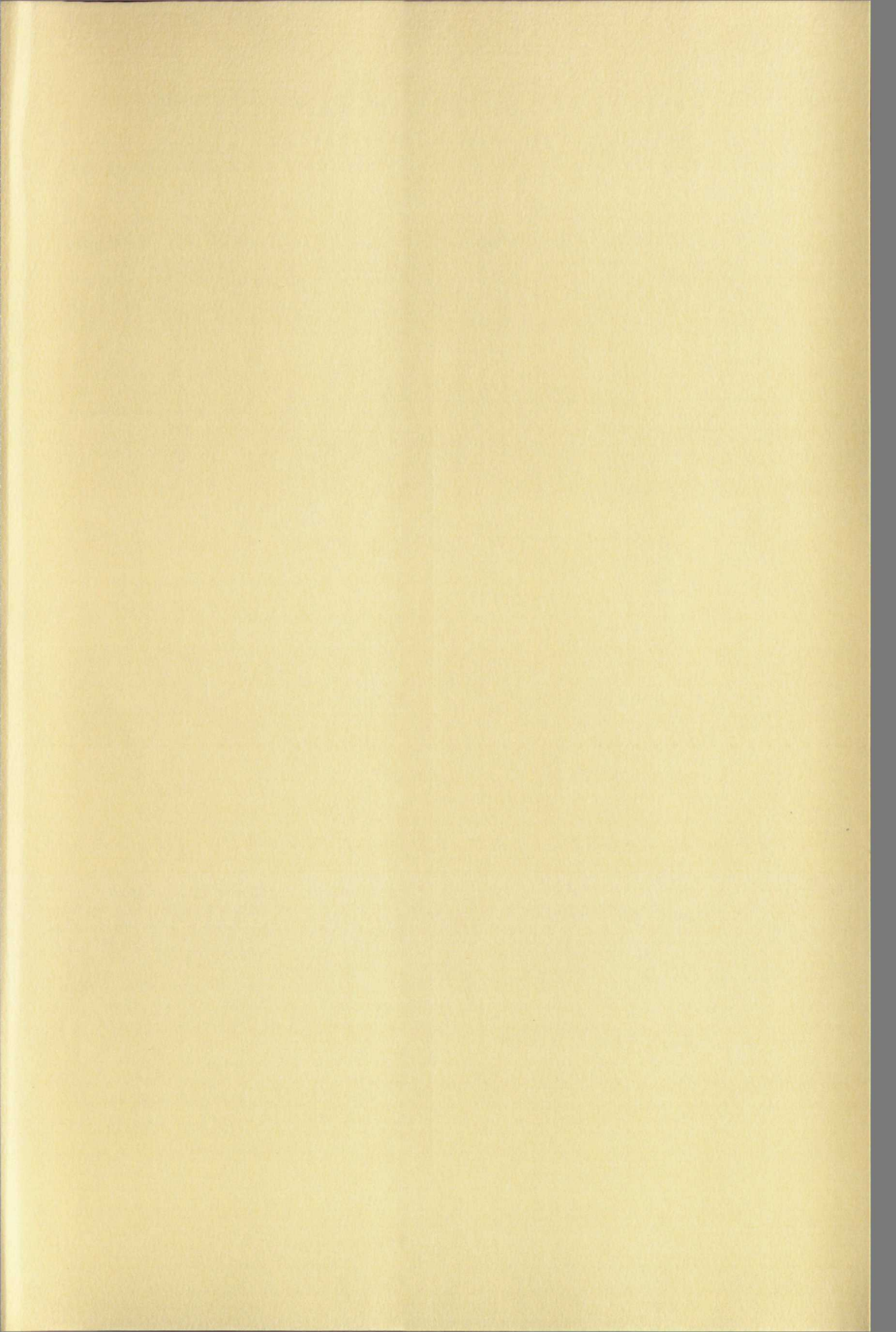
6 §.

På vederbörande kommun ankommer att vidtaga de åtgärder, som erfordras för avveckling av hyresnämndens verksamhet.

7 §.

Där Konungen förordnar, att lagen om hyresreglering m. m. åter skall gälla i orten, utfärdar Konungen tillika för tillämpning av förordnandet erforderliga föreskrifter. Därvid skall vad som stadgas om förfarandet, då nämnda lag första gången genom Konungens förordnande göres tillämplig i en ort, erhålla motsvarande tillämpning.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 195..



Statens offentliga utredningar 1955

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fängvård.

Vidlyftiga rättegångar. [10]
Sekreessen vid förundersökning i brottmål.
[17]
Ny bagerilag. Arbetstidsutredningens betänkan-
de. 6. [24]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Administrativt rättsskydd. [19]
Tjänstebostäder. [30]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Politi.

Nationalekonomi och socialpolitik.

Bostadskollektiva kommittén. 3. Tvätt. [8]
4. Samlingslokaler. [28]
Pennyvärdeundersökningen. 1. Utlandstrans-
aktionerna och den svenska ekonomin. [13]
Pris och prestation i handeln. [16]
Finanspolitikens ekonomiska teori. [25]
Förslag till ny förordning om erkända arbets-
löshetskassor m. m. [27]
Samhället och barnfamiljerna. [29]
Arbetskraftsbehovet inom offentlig verksam-
het. [34]
Hyresregleringskommitténs betänkande. 4.
Hyresregleringens avveckling m. m. [35]

Hälsö- och sjukvård.

Statens sjukhusutredning av år 1943. 8. Ratio-
nalisering av sjukhusdriften. [12]
Undersökningar rörande små avloppsreningsan-
läggningar. [18]

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binärningar.

Lag om jordbrukskasserörelsen m. m. [1]
Prissättningen på jordbruksprodukter. Bilaga 1.
[5]
Det mindre jordbrukets möjligheter att uppnå
bättre lönsamhet. [7]
Flygfotogrammetrisk verksamhet. [26]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Vattenvärden. [6]
Frågan om statsinlösen av stamaktierna i
LKAB. [9]

Industri.

Handel och sjöfart.

Stöd åt den mindre och medelstora skeppsfar-
ten. [2]

Kommunikationsväsen.

Elkraftutredningens redogörelse nr 2:20—21.
Detaljdistributörerna samt deras råkraft-
kostnader och priser vid distribution av
elektrisk kraft. Kopparbergs och Gävleborgs
län. [15] 22—24. Västerbottens, Jämt-
lands och Västerbottens län. [22]
Busslinjeutredningen. 2. Betänkande rörande
översyn av vissa bestämmelser i 1940 års
förordning angående yrkesmässig automobil-
trafik m. m. jämte förslag till lag angä-
ende företag, som driva yrkesmässig trafik
med omnibus. [23]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Allmän pensionsförsäkring. [32]

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen.

Andlig odling i övrigt.

Psykologisk utbildning och forskning. [11]
Handelsutbildningskommitténs betänkande och
förslag. 2. Yrkeskolornas handelsundervis-
ning m. m. [14]
Det döva barnets språk- och talutveckling. [20]
Tekniska skolutbildningen. [21]
Skolväsendets lokala och regionala ledning samt
lärartillsättningen. [31]

Försvarsväsen.

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Nordiska parlamentariska kommittén. 9 och
10. Nordiska post- och teletaxor. [3 o. 4]
11. Nordiska vägtrafikbestämmelser m. m.
[33]