

**Nr 94**

**Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag; given Stockholms slott den 14 april 1972.**

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden, föreslå riksdagen att bifalla det förslag om vars avlåtande till riksdagen föredraganden hemställt.

**GUSTAF ADOLF**

CARL LIDBOM

**Propositionens huvudsakliga innehåll**

Genom beslut av statsmakterna våren 1971 avvecklades hyresregleringen helt för lokaler, dvs. butiker, kontor, verkstäder och över huvud taget andra lägenheter än bostadslägenheter, med verkan fr. o. m. den 1 oktober 1972.

I propositionen läggs fram förslag till en kompletterande övergångsreglering i syfte att mildra övergången till marknadsmässiga lokalhyror på de orter där hyresregleringen fortfarande gäller. Hyresnämnden skall enligt förslaget, om hyresgästen begär det, kunna besluta om en successiv upptrappning av hyran under en övergångstid på högst fyra år, räknat från den 1 oktober 1972, till den nivå som parterna själva har kommit överens om. De nya övergångsreglerna föreslås gälla också hyresavtal som redan har ingåtts.

**Förslag till****Lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag**

Härigenom förordnas, att i övergångsbestämmelserna till lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag skall införas en ny punkt, 6 a, av nedan angivna lydelse.

6 a. Äger vid utgången av september 1972 lagen om hyresreglering m. m. tillämpning på hyresförhållande som avser annan lägenhet än bostadslägenhet, får hyresnämnden på begäran av hyresgästen besluta att hyra, som avtalats för tid därefter, får uttagas endast till viss del, om den nya hyran i betydande grad överstiger den som har utgått tidigare och det även i övrigt är skäligt. Beslut om sådan nedsättning av hyran får ej avse längre tid än till utgången av september 1976. Skall nedsättning gälla för längre tid än ett år, bestämmes nedsättningen så, att hyran stiger till det avtalade beloppet genom årliga höjningar.

Begäres ej nedsättning inom ett år efter det att den nya hyran började utgå, är rätten till nedsättning förlorad. Begäres nedsättning efter det att den nya hyran började utgå, gäller beslut om nedsättning från och med månaden efter den då prövningen påkallades.

I fråga om förfarandet i ärende som avses i första stycket äger lagen om hyresreglering m. m. motsvarande tillämpning. Mot hyresnämndens beslut i saken får talan dock ej föras.

---

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 14 april 1972.

*Närvarande:* Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena WICKMAN, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, ASPLING, NILSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LÖFBERG, LIDBOM.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga som rör *avvecklingen av hyresregleringen för lokaler och anför.*

## 1 Inledning

Lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (hyresregleringslagen) innehåller bestämmelser om hyrespriskontroll för bostadslägenheter och för andra lägenheter, vanligen betecknade lokaler, samt bestämmelser om direkt besittningsskydd för lokalhyresgäster. Enligt lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag (1971 års lag om ändring i hyresregleringslagen) skall emellertid hyresregleringen för lokaler avvecklas vid utgången av september 1972. Till följd härav kommer lokaler på de orter där hyresregleringen för dem f. n. gäller att fr. o. m. den 1 oktober 1972 vara underkastade bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) eller motsvarande äldre bestämmelser om s. k. indirekt besittningsskydd, dvs. hyresgästen får vid obefogad vägran från hyresvärdens sida att förlänga hyresavtalet rätt till ersättning av denne.

I prop. 1972: 70 med förslag till lag om ändring i jordabalken föreslås vissa ändringar i fråga om den ordning som hyresgästen skall iakttä, om han vill fordra ersättning för att han måste flytta.

Under innevarande vår, särskilt sedan början av mars, har uppgifter kommit in till justitiedepartementet vilka tyder på att hyresvärdarna på sina håll begärt mycket betydande hyreshöjningar för att gå med på fortsatt förhyrning efter utgången av september 1972 av lokaler som nu är underkastade hyresregleringen. Med anledning härav har jag hållit överläggningar med företrädare för lokalhyresmarknadens partsorganisationer och med företrädare för vissa större privata fastighetsförvaltningar

i Stockholm. Vid överläggningarna med organisationerna har Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges centrala restaurangaktiebolag, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges grossistförbund, Sveriges hantverks- och industriorganisation (SHIO), Sveriges hotell- och restaurangförbund och Sveriges köpmannaförbund varit representerade.

## 2 Historik

Hyresregleringslagen innehöll ursprungligen i huvudsak bestämmelser om reglering av hyrans storlek och om besittningsskydd avseende alla typer av lägenheter. Lagen gavs från början begränsad giltighetstid men denna har sedermera successivt förlängts. I samband med att de allmänna reglerna om hyra (allmänna hyreslagen), som då ingick som 3 kap. i lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom och som numera ingår i 12 kap. jordabalken, reformerades år 1968 vidtogs vissa ändringar i hyresregleringslagen, vars giltighetstid samtidigt förlängdes till utgången av år 1971. Den nya lagstiftningen trädde i kraft den 1 januari 1969.

Den reform som genomfördes år 1968 på hyreslagstiftningens område innebar i huvudsak följande. Hyresregleringen behölls i fråga om både bostadslägenheter och lokaler på de orter där regleringen gällde den 1 januari 1969. Vissa uppmjukningar i regleringen företogs dock. Bl. a. undantogs från regleringen lägenheter som färdigställdes efter utgången av år 1968, och det blev dessutom möjligt för hyresnämnd att besluta om undantag beträffande hus som undergått omfattande ombyggnad. Vidare genomfördes en nollställning av hyrorna per den 31 december 1968 genom att då utgående generella tillägg till grundhyrorna räknades in i de nya bashyror. Lagens besittningsskyddsregler upphävdes för bostadslägenheter och ersattes av bestämmelser i allmänna hyreslagen om förlängning av hyresavtal. För lokaler behölls däremot besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen. De kommunala hyresnämnderna avskaffades och deras arbetsuppgifter övertogs av statliga hyresnämnder, i princip en i varje län.

## 3 Gällande rätt

Hyresregleringslagen gäller f. n. i fråga om bostadslägenheter i 141 kommuner (i vissa fall endast del av kommun). I 16 kommuner omfattar regleringen även lokaler. Regleringen av hyran sker för flertalet lägenheter enligt ett system med s. k. bashyra. Denna är den hyra som gällde för lägenheten vid utgången av år 1968 enligt lagen i dess dåvarande lydelse eller enligt beslut av myndighet. Härutöver får vissa ersättningar och tillägg tas ut. Bl. a. får efter beslut av Kungl. Maj:t tas

ut särskilt tillägg till bashyran som kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen, s. k. generell hyreshöjning. Bortsett från sådana ersättningar och tillägg som är tillåtna enligt lagen får hyresvärden inte ta emot, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar bashyran. Överträdelse av bestämmelserna om högsta tillåtna hyra medför straffansvar och skyldighet att betala tillbaka vad som olovligen har uppburits. En lägenhets bashyra kan ändras endast genom beslut av hyresnämnden under förutsättningar som anges i lagen och efter prövning av omständigheterna i det enskilda fallet. För möblerade bostadslägenheter och vissa lokaler, nämligen sådana för vilka hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider, råder i princip avtalsfrihet i fråga om hyrans storlek. Är den hyra som har avtalats avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, kan emellertid hyresnämnden enligt 6 § hyresregleringslagen nedsätta hyran till skäligt belopp. I samband därmed kan hyresnämnden också föreskriva att lägenheten i fortsättningen skall vara underkastad den snävare hyreskontrollen enligt lagen.

Hyresregleringslagen innehåller också regler om tvångsförlängning av hyresavtal. Dessa regler gäller numera endast lokaler. För bostadslägenheter tillämpas som förut nämnts i stället hyreslagens besittningsskyddsregler. Enligt 7 § hyresregleringslagen kan hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara en uppsägning från hyresvärdens sida ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. En förutsättning är att hyresgästen inte har förverkat sin hyresrätt. Med hyresgästens samtycke kan nämnden också förlänga hyresförhållandet med vissa ändringar i de tidigare villkoren. I 8 a § finns bestämmelser om rätt för medhyresgäst att överta lägenhet i vissa fall. Föreligger det tvist mellan hyresvärd och lokalhyresgäst om fortsatt förhyrning av lägenheten, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han inte går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet göra framställning till hyresnämnden om att uppsägningen skall förklaras ogiltig. Meddelandet skall — fränsett viss avvikelse — lämnas i den ordning som gäller för uppsägning. Om hyresvärden har fullgjort vad som sålunda åligger honom, skall hyresgästens framställning göras inom den tid som angetts nyss. I fråga om förfarandet inför hyresnämnden i hyresregleringsärenden gäller lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder i tillämpliga delar. Fullföljd av talan mot nämndens beslut sker emellertid genom besvär hos statens hyresråd.

Under senare år har hyresregleringen avvecklats i vissa delar. Härvid gäller lagen (1956: 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört (övergångslagen). Har hyresregleringslagen varit tillämplig på hyresavtal, som även omfattar tid efter det att

hyresregleringslagen upphört att gälla, skall avtalet enligt 2 § första stycket övergångslagen anses upptaga den hyra som skolat utgå, då hyresregleringen upphörde, även om annat har bestämts i avtalet. Är annat hyresvillkor bestämt genom hyresnämndens beslut, skall avtalet i den delen anses ha det innehåll som framgår av beslutet. Dessa bestämmelser är enligt 2 § andra stycket modifierade för det fall att hyresavtalet är träffat för en tid av minst fem år. Kungl. Maj:t kan enligt 2 § tredje stycket förordna att, om hyra som utgår vid utgången av den hyrestid, som löper när hyresregleringslagen upphör att gälla beträffande lägenheten, understiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga, hyresgästen för att erhålla förlängning av hyresavtalet ej skall vara skyldig att godtaga höjning av hyran i vidare mån än vad som är skäligt för att hyran efter en övergångstid skall vara anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter. Har hyresnämnden förklarat uppsägning ogiltig eller förlängt hyresförhållande eller bifallit ansökan om medhyresgästs övertagande av lägenheten enligt 8 a § hyresregleringslagen, skall enligt 3 § övergångslagen beslutet lända till efterrättelse också efter det att hyresregleringslagen har upphört att gälla.

Bostadshyresgästen har i hyreslagen tillförsäkrats ett direkt besittningsskydd. Hyresgästen har alltså i princip rätt att vid hyrestidens utgång få avtalet förlängt. Vissa inskränkningar i besittningsskyddet har emellertid gjorts. Hyresgästens intresse av att få bo kvar anses nämligen böra vägas mot fastighetsägarens behov i vissa fall av att kunna disponera över lägenheten på annat sätt. Bestämmelser som närmare reglerar inskränkningarna i bostadshyresgästens besittningsskydd meddelas i 45 och 46 §§ hyreslagen. I 45 § anges vissa generella begränsningar och i 46 § regleras under vilka omständigheter besittningsskyddet bryts i det enskilda fallet.

För att besittningsskyddet för bostadshyresgäst skall bli fullgott behövs bestämmelser som hindrar att det sätts ur spel genom obilliga hyreskrav. Besittningsskyddet måste således förenas med normer för hyressättningen. Bestämmelser med sådant innehåll har tagits upp i 48 § hyreslagen.

Frågor rörande det direkta besittningsskyddet för bostadshyresgäst prövas i första instans av hyresnämnden.

Hyreslagen innehåller också besittningsskyddsbestämmelser för lokaler (56—60 §§). Dessa gäller endast i den mån hyresregleringslagen inte är tillämplig på avtalet. Besittningsskyddet för lokaler enligt hyreslagen är utformat efter en annan princip än den som gäller enligt hyresregleringslagen och i fråga om bostadslägenheter enligt hyreslagen. Uppsägning av hyresavtal som avser lokal leder sålunda till att hyresförhållandet upphör i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga avtalet. Om vägran från hyresvärdens sida att förlänga hyresförhållandet är obefogad, blir värden i stället skyldig att ersätta

hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Tvist om sådan ersättning prövas av domstol.

Liksom i fråga om besittningsskyddet för bostadshyresgäst görs vissa undantag från besittningsskyddsbestämmelsernas tillämpningsområde. Ersättning kan sålunda enligt 56 § första stycket hyreslagen över huvud inte komma i fråga, om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd eller upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller att ny säkerhet för hyresavtalets fullgörande inte ställts i fall som avses i 28 §, dvs. när pant eller borgen som har ställts för hyresavtalets fullgörande försämrats.

Hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om att rätt till ersättning inte skall kunna komma i fråga. Överenskommelsen måste ingås skriftligen och i särskilt upprättad handling. I vissa fall skall sådan överenskommelse godkännas av hyresnämnden för att bli giltig (56 § andra stycket hyreslagen).

Ersättning kan komma i fråga bara när hyresvärden utan befogad anledning vägrar att förlänga hyresförhållandet eller som villkor för förlängning kräver en hyra som inte är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt.

I vissa situationer har hyresvärden, som antytts, rätt att upplösa hyresförhållandet utan att ersättningsskyldighet uppkommer för honom (57 §). Sålunda är hyresvärden inte ersättningsskyldig, bl. a. när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det inte skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet eller hyresvärden i annat fall än som anges särskilt i hyreslagen har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet.

Bedöms hyresvärdens uppsägning vara obefogad, skall han i skälig omfattning ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör. Ersättningsskyldigheten omfattar i princip all den skada som hyresförhållandets upplösning medför. Beträffande begränsning av lokalhyresgästens rätt till ersättning i visst fall hänvisas till 57 § andra stycket hyreslagen.

I 58 § hyreslagen har meddelats särskilda bestämmelser om förfarandet, när hyresvärd har sagt upp hyresavtal angående lokal och hyresgästen önskar förlängning av avtalet. F. n. gäller att hyresgästen skall inom tre veckor från uppsägningen meddela hyresvärden att han önskar behålla lägenheten. Meddelandet skall lämnas i den ordning som gäller för uppsägning. Om hyresgästen underlåter att lämna sådant meddelande, förfaller hans rätt till ersättning. Sedan hyresgästen inom angiven tid har meddelat att han önskar behålla lägenheten, ankommer det på hyresvärden att inom tre veckor från det att hyresgästens meddelande lämnades underrätta hyresgästen om de villkor han uppställer för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar att medge förlängning. Om hyresvärden försummar att ge underrättelsen, blir han

skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust. I fråga om det nu angivna förfarandet föreslås vissa ändringar i prop. 1972: 70. Viktigast är att hyresgäst enligt förslaget skall bevara sin rätt till ersättning genom att hänskjuta tvisten till medling inom två månader efter uppsägningen. Ändringen är avsedd att träda i kraft den 1 juli 1972.

Som nämnts kan lokalhyresgästen inte hindra att hyresförhållandet upplöses efter uppsägning, om parterna inte kommer överens om fortsatt förhyrning. På hyresgästens begäran får hyresnämnden emellertid enligt 59 § hyreslagen under vissa förutsättningar medge uppskov med avflyttningen under skälig tid, högst ett år. Sådant uppskovsbeslut måste meddelas före hyrestidens utgång. Beträffande de närmare förutsättningarna för uppskov hänvisas till lagtexten.

#### 4 1971 års reform

Kungl. Maj:t uppdrog i januari 1969 åt statens hyresråd att inkomma med förslag i frågan om avveckling av hyresregleringen efter utgången av år 1971. I skrivelse den 4 december 1970 föreslog hyresrådet bl. a. att hyresregleringslagens giltighetstid inte skulle förlängas ytterligare. Beträffande det närmare innehållet i skrivelsen hänvisas till prop. 1971: 103 s. 19. Skrivelsen remissbehandlades (se prop. 1971: 103 s. 9 och 23).

De beslut som statsmakterna år 1971 fattade i fråga om hyresregleringen (prop. 1971: 103, CU 18, rskr 183) innebär att hyresregleringslagens giltighetstid förlängs till utgången av år 1974. Från lagens tillämpningsområde undantas bl. a. dels alla bostadslägenheter som har färdigställts efter utgången av år 1957, dels alla lokaler. Genom att lokalerna undantas från hyresregleringen har lagens bestämmelser om besittningsskydd kunnat utmönstras. Efter den 1 oktober 1972 upptar hyresregleringslagen således i huvudsak bestämmelser om reglering av hyrans storlek vid förhyrning av bostadslägenhet. Enligt huvudregeln får hyresvärden inte ta ut eller försöka ta ut högre hyra än bashyran. Med bashyra förstås det hyresbelopp som enligt lagen eller myndighets beslut gäller för lägenheten den 30 september 1972. De nuvarande bestämmelserna om generell hyreshöjning upphör att gälla. I stället skall bashyran kunna ändras, om hyresvärden har haft ökade omkostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller annars för fastighetens förvaltning. Höjning av hyran får dock inte ske över lägenhetens bruksvärde. Möjligheten för hyresnämnden att i fråga om vissa kategorier av lägenheter, för vilka avtalsfrihet i princip gäller, nedsätta hyran efter skälighet finns kvar men gäller delvis andra kategorier. Bashyra skall fastställas och ändras genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller fastighetsägareförening och å andra sidan hyresgästförening. Om parterna inte kan komma överens, liksom i en del andra fall, får hyresnämnden på

begäran pröva frågor om bashyra. De bestämmelser för vilka här har redogjorts översiktligt återfinns i 3 §, 3 a § och 6 § hyresregleringslagen i dess lydelse fr. o. m. den 1 oktober 1972.

När förslaget om fortsatt giltighet av och ändring i hyresregleringslagen lades fram våren 1971 förklarade sig chefen för justitiedepartementet instämma i den bedömning av läget på lokalhyresmarknaden som hans företrädare hade gjort i 1968 års lagstiftningsärende, nämligen att någon påtaglig brist på lokaler inte kunde sägas råda ens i storstadsområdenas centrala delar. Statens hyresråd hade i den skrivelse av den 4 december 1970, vari hyresrådet på uppdrag av Kungl. Maj:t tog upp frågan om hyresregleringens avveckling, uttalat samma uppfattning och departementschefen ansåg att den hade bekräftats vid remissbehandlingen av skrivelsen. Visserligen hade tillämpning av hyreslagens besittningsskyddsregler påkallats i ett förhållandevis stort antal fall under den senaste tiden, särskilt i Stockholm och Göteborg, men detta ansåg departementschefen inte utgöra något avgörande skäl mot en avveckling av hyresregleringen för lokaler, eftersom hyreslagen erbjuder ett starkt besittningsskydd för lokalhyresgäster. I lagstiftningsärendet hade från Sveriges köpmannaförbunds sida uttryckts farhågor för att en avveckling som bara gällde lokaler skulle kunna leda till att en större del av hyrorna i hus som inrymmer både bostäder och lokaler skulle vältras över på lokalhyresgästerna. Med anledning av detta uttalande framhöll departementschefen, att bostadslägenheter och lokaler bildar två olika marknader som i princip är oberoende av varandra. Eftersom lokalhyresmarknaden i huvudsak var balanserad och det sålunda inte fanns något utrymme för andra prishöjningar än sådana som föranleddes av en anpassning till lokalernas varierande marknadsvärde, behövde någon övervältring av det slag som hade antytts inte befaras vid en separat avveckling av hyresregleringen för lokaler (prop. 1971: 103 s. 40—41).

Riksdagens civilutskott (CU 1971: 18) anförde i fråga om hyrespriskontrollen för lokaler att utskottet funnit skäl beakta vad som i vissa motioner anförts om att denna hyresmarknad inte i alla delar kunde anses balanserad och att risk sålunda fanns för en övervältring av hyresanspråk om hyresregleringen inte avvecklades samtidigt för bostäder och lokaler. Dessa överväganden ledde utskottet till bedömningen att en hyrespriskontroll borde behållas också för lokaler. Utskottet ansåg dock att den strängare hyrespriskontrollen och förhandlingssystemet enligt hyresregleringslagen inte borde omfatta lokaler utan att hyrespriskontroll för lokaler borde ske i den form som avses i 6 § hyresregleringslagen. Också det redan tillämpade direkta besittningsskyddet för lokaler som är underkastade hyresregleringen borde enligt utskottets uppfattning behållas oförändrat. Sju reservanter i utskottet anslöt sig till propositionens ståndpunkt. Som framgår av vad jag förut anfört biföll riksdagen propositionen i denna del.

Kungl. Maj:t har genom beslut den 4 februari 1972 förordnat, att hyresregleringslagen skall upphöra att tillämpas den 1 oktober 1972 inom 98 kommuner. Till följd härav kommer hyresregleringen i fråga om bostadslägenheter att fr. o. m. nämnda dag gälla i 43 kommuner, varvid regleringen i enlighet med tidigare beslut i vissa fall omfattar endast del eller delar av kommunen.

## 5 Överläggningar med partsorganisationerna

Vid mina överläggningar med företrädare för lokalhyresmarknadens organisationer har bl. a. framkommit följande.

Från *Sveriges fastighetsägareförbunds* och *Stockholms fastighetsägareförenings* sida har man anfört att det är naturligt att vissa svårigheter uppkommer när man avvecklar en långvarig reglering. I den mån problem förekommer är de i huvudsak koncentrerade till Stockholm. De större fastighetsägareföreningarna i landet har träffat avtal om förhandlingsordningar med köpmannaförbundets och SHIO:s lokalorganisationer efter gemensam rekommendation av huvudorganisationerna. Stockholms fastighetsägareförening har i information till sina medlemmar framhållit att, om den utgående lokalhyran är så låg att en kraftig höjning måste ske för att en marknadsanpassad hyra skall kunna uppnås, det kan vara lämpligt att hyreshöjningen genomförs i två eller flera etapper. Genom Stockholms fastighetsägareförenings juridiska avdelning har redan träffats ungefär 1 000 avtal med lokalhyresgäster. Hyrorna har därvid för staden inom tullarna i stort sett nått upp till 50—70 kr per m<sup>2</sup> för lokaler i källarplanet, till 125—200 kr per m<sup>2</sup> för butikslokaler i bottenvåningen och till 90—125 kr per m<sup>2</sup> för kontorslokaler en trappa upp och högre. För lokaler med bästa läge i Stockholms city har kontorshyrorna i vissa fall höjts till 200—275 kr per m<sup>2</sup>. För butikslokaler vid t. ex. Hötorget i Stockholm har hyrorna redan tidigare uppgått till ca 600 kr per m<sup>2</sup> i den reglerade marknaden och i dessa fall har en ytterligare höjning skett nu med 50—150 kr per m<sup>2</sup>. För lokaler på Södermalm i Stockholm har sådana hyror som angetts nu inte kunnat tas ut, och endast mindre hyreshöjningar har kunnat göras. Föreningen känner inte till i vilken utsträckning avtal träffats utan föreningens medverkan. Troligen rör det sig om ett stort antal. Fastighetsägareförbundet vet inte hur många lokalhyresgäster som sagts upp före den 1 april men uppskattar antalet till någon procent av samtliga.

*Hyregästernas riksförbund* har uttalat, att problemen med hyresregleringens avveckling i fråga om lokaler framför allt gäller lokaler i de större städernas centralaste delar. Utanför denna lokalsektor synes avvecklingen ske i stort sett utan nämnvärda störningar. Förbundet anser det vara sannolikt, att många avtal redan har slutits om ny hyra som klart ligger över den marknadsmässiga hyresnivån. Den främsta anledningen

till det torde vara svårigheterna för den enskilde hyresgästen att bilda sig en uppfattning om vad som i hans fall är en marknadsmässig hyra. Därmed har också förutsättningarna för hyresgästen att i förväg bedöma utgången av en ersättningstvist ryckts undan.

Företrädare för *SHIO* och dess *lokalorganisation i Stockholm* har anförts, att man känner osäkerhet om det verkliga läget. Många hyresgäster har hellre skrivit på avtal om hyreshöjningar än tagit risken av en uppsägning. I Stockholm har man ca 3 500 medlemmar. Av dessa har ca 400 tagit kontakt med organisationen angående avvecklingen av hyresregleringen för lokaler. I ungefär 100 av dessa fall ligger de begärda hyreshöjningarna på 100 % eller däröver. De högsta hyreshöjningarna uppgår till 400 %.

Från *köpmannaförbundets* sida har anförts, att man skulle ha velat ha någon form av övergångsreglering. Informationen till lokalhyresgästerna har varit otillfredsställande. Många har skrivit på nya kontrakt för att undvika uppsägning vars konsekvenser man inte ansett sig kunna bedöma. I en del fall har avtal träffats om en hyra som ligger över en marknadsmässig nivå. I andra avtal har hyran för framtiden knutits till konsumentprisindex, vilket kan leda till att den med tiden kan komma att ligga över marknadshyran. Förbundet framhåller att hyreshöjningar på 100 % eller mer än relativt många.

*Hotell- och restaurangförbundet* har flera medlemmar i Stockholm som har ingått nya avtal, blivit uppsagda eller fortfarande förhandlar. Det är inte ovanligt med begärda eller godtagna hyreshöjningar på 100 % och det förekommer höjningar på 250 %. Åtskilliga restaurangägare har förklarat att de inte kommer att klara de begärda hyreshöjningarna.

## 6 Föredraganden

Hyresregleringslagen innehöll från början bestämmelser om direkt besittningsskydd och priskontroll både för bostadslägenheter och för andra lägenheter, vanligen kallade lokaler, dvs. butiker, kontor, verkstäder osv. Beträffande bostadslägenheter avlöstes reglerna om besittningsskydd i hyresregleringslagen år 1968 av permanenta bestämmelser i den allmänna hyreslagen. Denna lag ger hyresgästen rätt till förlängning av hyresförhållandet utom i vissa angivna situationer. Frågor om förlängning av hyresavtal prövas av hyresnämnden. För att inte besittningsskyddet skall kunna sättas ur spel genom obilliga hyreskrav finns i hyreslagen normer för hyressättningen som bygger på att hyresvärden inte får ta ut högre hyra än som svarar mot lägenhetens bruksvärde. För s. k. birstorter gäller dessutom särskilda regler som innebär att hyran inte får överstiga vad som är rimligt med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostads-

hus. För bostadslägenheter som omfattas av hyresregleringen gäller i stället hyresregleringslagens normer för hyressättningen. I fråga om bostadslägenheter är hyresregleringslagen alltså numera en ren priskontrolllag.

Medan bostadshyresgäst sålunda enligt hyreslagen har ett direkt besittningsskydd, leder uppsägning av ett hyresavtal angående lokal till att hyresförhållandet upphör i den mån parterna inte senare kommer överens om att förlänga hyresavtalet. Kan en vägran från hyresvärdens sida att förlänga hyresförhållandet anses obefogad, blir värden emellertid skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av hyresförhållandets upplösning. Med en sådan vägran likställs att hyresvärden uppställer oskäliga hyreskrav med påföljd att förlängning inte kommer till stånd. Ersättningsreglerna har antagits verka så att hyresvärdarna avhåller sig från att företa uppsägningar utan tillräckliga skäl. Därigenom får även lokalhyresgästerna skydd för sina intressen. Man brukar säga att lokalhyresgäst enligt hyreslagen har ett indirekt besittningsskydd. Under den översyn av hyreslagstiftningen som pågår inom justitiedepartementet har påtalats vissa brister i proceduren, närmare bestämt det förfarande parterna har att iakttä när hyresgästen gör besittningsskyddet gällande. För att rätta till dessa brister föreslås i prop. 1972: 70 vissa ändringar i hyreslagen.

Det nu beskrivna indirekta besittningsskyddet för lokaler infördes i hyreslagen vid 1968 års reform av hyreslagstiftningen. Bestämmelserna gjordes emellertid inte tillämpliga på lokaler som var underkastade hyresregleringen. Denna gällde då för lokaler på 16 av de största orterna i landet. För lokaler som omfattas av hyresregleringen gäller i stället förutom priskontroll ett direkt besittningsskydd av i princip samma slag som gäller för bostadslägenheter enligt hyreslagen.

På lokalhyresmarknaden har hyresregleringen, där den fortfarande gäller, i allt högre grad kommit att fungera som ett skydd för företag med välbelägna och billiga lokaler i gamla hus. Konkurrenter som varit hänvisade till dyra lokaler i nyproduktionen eller till lokaler med sämre affärsläge har blivit lidande. I vissa fall kan regleringen ha medverkat till att bevara välbehövliga närbutiker och serviceinrättningar som annars skulle ha försvunnit. I bostadskvarteren råder emellertid i regel inte någon brist på lokaler för kommersiell service. De gynnade företagens fördelar har knappast lett till lägre priser för konsumenterna. Däremot har konkurrensfördelarna för vissa företag tagit sig uttryck i ett system med höga överlåtelseersättningar för hyreskontrakt på affärslokaler med förmånlig hyra. Vid en samlad bedömning av verkningarna kan det inte anses vara ett konsumentintresse att behålla hyresregleringen för lokaler.

Berörda organisationer på lokalhyresmarknaden är sedan länge inställda på att regleringen bör avvecklas och hyrorna anpassas till marknadsläget. Problemet har varit att finna en lämplig tidpunkt för av-

vecklingen och skapa förutsättningar för en smidig övergång till en fri hyresprissättning. I övergångsskedet måste rimliga sociala hänsyn tas framför allt till sådana företagare som i nuläget har tillgång till attraktiva lokaler med låg hyra och som under lång tid inrättat sig efter de konkurrensfördelar som hyresregleringen har gett dem. Också på den punkten är organisationerna i princip ense.

Våren 1971 beslöt statsmakterna att hyresregleringen helt skulle avskaffas för lokaler med verkan fr. o. m. den 1 oktober 1972 (prop. 1971: 103, CU 18, rskr 183). Därvid utgick man från att det inte längre råder någon påtaglig brist på lokaler ens i storstadsområdenas centrala delar. Mot den bakgrunden ansågs den allmänna hyreslagens regler erbjuda ett tillräckligt skydd för lokalhyresgästernas berättigade intressen. De erfarenheter man hade hunnit få av det nya systemet med indirekt besittningsskydd på de orter där systemet prövats var också mycket goda.

Statsmakterna räknade med att lokalhyresmarknadens organisationer verksamt skulle kunna bidra till att bemästra övergångsproblemen. Från organisationshåll gav man vid upprepade tillfällen uttryck åt uppfattningen att anpassning till marknadshyror borde och kunde genomföras med stor försiktighet. I Näringslivets byggnadsdelegationens remissyttrande över hyresrådets skrivelse med förslag till avveckling av hyresregleringen upplystes, att Sveriges fastighetsägareförbund tagit upp förhandlingar med organisationer representerande olika delar av lokalhyresmarknaden, och delegationen framhöll, att det fanns anledning utgå från att även denna del av hyresmarknaden skulle komma att omfattas av partsöverenskommelser i syfte att nå en lugn övergång vid en avveckling av hyresregleringen. — Mellan de större fastighetsägareföreningarna, å ena sidan, och köpmannaförbundets och SHIO:s lokalorganisationer, å andra sidan, har också sedermera efter rekommendation från huvudorganisationerna träffats överenskommelser om förhandlingsordning för lokalhyresmarknaden.

Det är ännu för tidigt att fälla något slutligt omdöme om genomförandet av avvecklingen av hyresregleringen för lokaler. Någon fullständig redogörelse för det nuvarande läget på lokalhyresmarknaden är jag inte i tillfälle att lämna. Jag har av tidsskäl inte funnit det möjligt att genomföra någon enkätundersökning eller liknande utredning för att genomlysna läget. Ett betydande antal hyresavtal med sikte på tiden fr. o. m. den 1 oktober 1972 torde vara träffade, men i många fall pågår ännu förhandlingar om nya avtal. Uppgifter om ingångna avtal och andra upplysningar, som jag har fått främst vid överläggningar med lokalhyresmarknadens partsorganisationer, ger emellertid vissa indikationer om utvecklingen.

Dessa indikationer synes bekräfta att avvecklingen på de flesta håll kan väntas gå lugnt. Samtidigt kan det emellertid konstateras att för-

väntningarna om en smidig avveckling inte till alla delar kommer att infrias. Så t. ex. kommer det i Stockholms centrala delar inte att bli alldeles ovanligt med hyreshöjningar på 100 % och det går redan nu att ta fram inte så få exempel på avtal om höjningar med flera hundra procent.

I en del fall kan procentuellt stora hyreshöjningar vara sakligt motiverade eftersom det finns hyror som till följd av hyresregleringen kommit att ligga anmärkningsvärt långt under hyresläget för jämförliga lokaler. En del av de största hyreshöjningarna torde gälla kontorslokaler eller större butikslokaler med särskilt attraktivt läge eller andra särskilda objekt som inte kan anses representativa för lokalhyresmarknaden i dess helhet. Men det är tyvärr uppenbart att det i alltför många fall kommer att bli fråga om abrupta hyresstegringar i strid mot vad man inte minst från fastighetsägarhåll förutsatt. Anpassningen till marknadsmässiga hyror kommer inte överlag att genomföras så försiktigt som man hade anledning vänta sig när beslutet om avveckling av hyresregleringen för lokaler fattades. Vissa fastighetsägare tycks också ha tagit tillfället i akt att ta ut hyror som knappast kan antas visa sig marknadsmässiga på längre sikt. De förhandlingsordningar som överenskommits mellan de större fastighetsägarföreningarna och köpmannaförbundets och SHIO:s lokalorganisationer synes åtminstone i Stockholm sällan om ens någonsin ha kommit till användning vid uppgörelser i enskilda fall. Det är tydligt att lokalhyresmarknadens partsorganisationer inte har så god kontroll över utvecklingen som man haft anledning räkna med.

Även om avvecklingen av hyresregleringen för lokaler på de flesta håll kan väntas gå lugnt och smidigt, får man alltså nu räkna med att störningarna och påfrestningarna på vissa känsliga avsnitt av marknaden blir större än som i och för sig skulle ha varit nödvändigt. De upplysningar som har framkommit är visserligen inte så oroväckande att de ger anledning att överväga ett återinförande av hyresregleringen. Krav på ett ingripande av detta slag har inte heller framförts från något håll under mina överläggningar med berörda partsorganisationer.

Men det är å andra sidan tydligt att alltför många människor riskerar att drabbas av oskäligen svårigheter för att statsmakterna passivt skall kunna avbida den vidare utvecklingen. I viss omfattning måste omlokaliseringar och företagsnedläggelser godtas inom servicenärningarna liksom inom andra branscher. Men när partsorganisationerna inte på egen hand kan bemästra övergångsproblemen på ett socialt godtagbart sätt, måste samhället gå in och ta ansvar för att de förändringar, som kan bli en följd av att hyrorna anpassas till marknadsläget, inte inträder alltför brådstörtat och leder till onödigt svåra påfrestningar på de utsatta företagen och deras anställda.

Mina överväganden i frågan har fört mig till slutsatsen att vad som

nu behövs är en kompletterande övergångsreglering, som ger den lokalhyresgäst som drabbas av en kraftig hyreshöjning möjlighet att antingen successivt växa in i den nya hyran eller i lugn och ro se sig om efter annan lokal. Den lösning som ligger närmast till hands är att hyresnämnden får besluta om en successiv upptrappning av hyran under en övergångstid på några år till den nivå som parterna själva har kommit överens om.

Bestämmelserna i ämnet bör utgå från att hyresnämnden inte direkt skall pröva skäligheten av avtalade hyror. Det är mycket svårt att finna några godtagbara normer för bedömning av olika lokalers marknadsvärde. Hyresnämnden bör därför i stället i varje enskilt fall som kommer under bedömning utgå från den hyra som parterna själva har kommit överens om men pröva om det är skäligt att den avtalade hyreshöjningen tas ut redan från början eller om hyran bör trappas upp successivt under ett visst antal år till den nivå som parterna själva har kommit överens om. Den maximala övergångstiden kan lämpligen bestämmas till fyra år räknat från den 1 oktober 1972. Självfallet bör hyreshöjningen kunna spridas ut över flera år inte bara i det fallet att den avtalade hyresperioden sträcker sig över flera år utan också t. ex. då avtalet är konstruerat som ett ettårsavtal med automatisk förlängning i händelse av utebliven uppsägning.

De nya övergångsreglerna bör komma till användning endast i sådana fall då den nya hyran i betydande grad överstiger den som utgått tidigare. Det bör ankomma på hyresgästen själv att påkalla tillämpning av reglerna. Någon obligatorisk eller automatisk prövning av alla nya lokalhyreskontrakt kan det redan av administrativa skäl inte bli fråga om.

Vad som skall anses vara en betydande hyreshöjning kan inte anges exakt i procent eller kronor. En procentuellt sett stor höjning från en mycket låg hyresnivå kan vara mindre påfrestande för hyresgästen än en i procent räknat mindre höjning från en redan hög hyresnivå. Hänsyn bör kunna tas till sådana omständigheter som att den avtalade hyran trots allt framstår som rimlig både med hänsyn till lägenhetens marknadsvärde och hyresgästens förmåga att bära höjningen. Det ligger i sakens natur att hyresnämndens bedömning av dessa frågor måste ske mycket översiktligt och ta sig uttryck i en allmän skälighetsavvägning. Hyresnämnden får alltså efter en sammanvägning av omständigheterna i det enskilda fallet avgöra om hyreshöjningen är så stor att hyran bör trappas upp successivt under ett visst antal år till den nivå som parterna själva har kommit överens om. För många fall kan jag tänka mig att en utjämning i tiden av en hyreshöjning kommer att anses påkallad när höjningen uppgår till 25—30 % eller mer. Det får emellertid ankomma på hyresnämnderna själva att närmare utforma de lämpliga schablonerna.

När hyresnämnden finner att den maximala övergångstiden på fyra år bör utnyttjas, kan nämnden bestämma att höjningen får tas ut t. ex.

till högst en femtedel av fullt belopp under första året, till två femtedelar under andra året, till tre femtedelar under tredje året och till fyra femtedelar under fjärde året för att den 1 oktober 1976 få tas ut i sin helhet. Eftersom inget hindrar att hyresavtalet sägs upp för att upphöra vid den avtalade hyresperiodens utgång, blir hyresnämndens beslut om höjningen under följande perioder gällande endast under förutsättning att förlängning kommer till stånd. Samma omständigheter som enligt vad jag förut anfört påverkar bedömningen av frågan, om någon övergångstid över huvud taget skall medges, bör också beaktas när det gäller att bestämma övergångstidens längd och höjningens storlek. Nämnden bör sålunda under beaktande av samtliga omständigheter i det enskilda fallet bestämma såväl höjningens storlek under olika perioder som övergångstidens längd. Träffar parterna avtal om annan hyra för en senare hyresperiod under övergångstiden kan även detta avtal underställas nämnden och nedsättning bestämmas inom ramen för den maximala övergångstiden.

Om hyresvärden säger upp avtalet under övergångstiden och förlängning av avtalet inte kommer till stånd på grund av att hyresvärden för förlängning kräver hyra som inte är skälig, får hyresgästen rätt till ersättning under de förutsättningar som anges i 56—60 §§ hyreslagen. Den omständigheten att den hyra som hyresvärden avtalat med hyresgästen har satts ned genom beslut av hyresnämnden utgör självfallet i och för sig inte befogad anledning för hyresvärden att säga upp avtalet. Vid tillämpning av det indirekta besittningsskyddet skall sålunda frågan, om hyresvärden har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, bedömas med utgångspunkt från den hyra som avtalet med hyresgästen innehåller. Om hyresvärden inte av annan hyresgäst kan få högre hyra än den förut avtalade, skall i princip ersättning utgå.

Jag räknar med att hyresnämnderna ganska snart kommer att ha utarbetat schabloner för tillämpningen av den föreslagna regleringen i olika typfall. Man kan utgå från att sedan sådana schabloner kommit i praktisk tillämpning, parterna själva kommer att träffa avtal om att den avtalade hyreshöjningen skall tas ut successivt, så att hyresgästen inte behöver vända sig till hyresnämnden. Eftersom den föreslagna regleringen bör vara tvingande kan visserligen ett sådant avtal inte hindra hyresgästen från att ändå vända sig till hyresnämnden, men avtalet torde i så fall som regel bli vägledande för nämndens bedömning. Den ytterligare belastning på hyresnämnderna som den föreslagna ordningen kan medföra torde bli måttlig.

Den föreslagna lagstiftningen bör träda i kraft så snart som möjligt.

Det föreligger, som jag förut nämnde, risk för att lokalhyresgäster i vissa fall redan har accepterat hyror som ligger över en marknads- mässig hyresnivå. Med nuvarande reglering har hyresgästen inte någon möjlighet att komma ifrån en sådan hyra utan att lämna lokalen. Inte

heller kan hyresgästen räkna med att få hyran anpassad till ett framtida lägre marknadsvärde för lokalen. Det finns därför anledning att överväga en ändring som gör hyresgästen delaktig av det indirekta besittningsskyddet även i fall när det är han själv som säger upp och vill ha en ändring i gällande hyresvillkor. Ett förslag med denna innebörd utarbetas f. n. i justitiedepartementet och kommer inom kort att sändas ut på remiss. Proposition på grundval av detta förslag kommer att kunna föreläggas riksdagen i så god tid att den kan behandlas samtidigt som riksdagen prövar vissa andra förslag om ändringar i hyreslagstiftningen som är aktuella. Detta avses kunna ske vid 1973 års vårriksdag.

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag. Den föreslagna regleringen upptas som en ny punkt, 6 a, i övergångsbestämmelserna till 1971 års lag. Rörande innehållet i förslaget vill jag ytterligare anföra följande.

Förslaget avser andra lägenheter än bostadslägenheter, dvs. alla kategorier av lokaler som nu är hyresreglerade.

Förslaget tar sikte på de fall då avtal om hyreshöjningar träffats, vare sig detta skett före eller efter den föreslagna lagens ikraftträdande. Endast den som var hyresgäst — ensam eller tillsammans med andra — när hyresregleringen upphörde att gälla eller som efter överlåtelse av hyresrätten trätt i dennes ställe har rätt till anstånd med hyreshöjningen. För bestämmelsernas tillämpning är det likgiltigt om överenskommelsen har skett i form av ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet eller genom ett helt nytt hyresavtal beträffande samma lägenhet. Mindre ändringar i fråga om den förhyrda lägenhetens omfattning bör inte hindra att bestämmelserna vinner tillämpning. Avser t. ex. hyresavtalet en butik eller försäljningslokal, bör den omständigheten att ett lagerutrymme tagits undan från den fortsatta förhyrningen självfallet inte hindra hyresnämnden från att förordna att hyreshöjningen får uttagas endast till viss del under en övergångstid, om det ändå skett en mycket väsentlig hyreshöjning. Men har nya utrymmen kommit att omfattas av avtalet, lär det mera sällan vara möjligt att göra en sådan jämförelse mellan tidigare och ny hyra som måste utgöra en förutsättning för bestämmelsernas tillämpning. Har lägenhetens marknadsvärde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger annan omständighet, som kunde ha berättigat till hyreshöjning om lokalerna alltså hade varit underkastade hyresreglering, bör, om detta inte beaktats vid bestämmande av den utgående hyran, någon nedsättning inte ske av hyran till den del den inrymmer skälig höjning med hänsyn till de omständigheter som angivits.

Står det efter uppsägning klart mellan hyresvärden och hyresgästen att någon förlängning inte skall komma till stånd, är de föreslagna be-

stämmelserna inte tillämpliga. Hyresgästen kan ha skaffat sig ersättningslokal eller har beslutat sig för att avveckla sin rörelse, hyresvärden kan ha hyrt ut lokalen till ny hyresgäst osv. Under de förutsättningar som anges i 56—60 §§ hyreslagen har hyresgästen rätt till ersättning av hyresvärden för att förlängning inte kommit till stånd. Pågår alltså förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästen, har hyresgästen möjlighet att genom att acceptera hyresvärdens bud få ett hyresavtal till stånd. Innefattar hyresavtalet en betydande hyreshöjning kan han därefter begära hos hyresnämnden att denna fastställer en övergångstid. Det förhållandet att hyresvärden kan bli ersättningskyldig, om han vägrar att förlänga avtalet mot en marknadsmässig hyra, utgör tydligen ett påtryckningsmedel på honom att söka komma överens med hyresgästen om villkoren för en förlängning av hyresförhållandet.

Vissa skäl talar onekligen för att hyresgästen inte får begära nedsättning av hyran sedan den hyresperiod börjat löpa under vilken den högre hyran skall utgå. En sådan reglering medför dock betydande risker för rättsförluster, eftersom det kan befaras att hyresgästen inte gör sig underrättad om sina möjligheter att få ändring i hyreshöjningen innan denna har blivit kännbar för honom. Något längre uppskov bör dock inte ges i fråga om möjligheten att begära nedsättning. Har sådan begäran inte framställts inom ett år efter det att den nya hyran började utgå, bör rätten till nedsättning vara förlorad. Beslutet om nedsättning bör ej heller få gälla för tiden innan hyresgästen påkallade hyresnämndens prövning av frågan. Påkallades prövningen innan den högre hyran börjat utgå, får ett beslut om nedsättning givetvis verkan först från den tidpunkt då den högre hyran skolat utgå. I och för sig kunde det ifrågasättas, om hyresnämndens beslut över huvud taget borde ges retroaktiv verkan. Eftersom man till en början kan räkna med en viss anhopning av ärenden hos hyresnämnden, bör det uppskov med prövningen som kan föranledas därav inte gå ut över hyresgästen. Bestämmelser av nu angiven innebörd har — i viss mån efter mönster av bestämmelserna om prövning av förstagångshyra i 55 § hyreslagen — upptagits i andra stycket av den föreslagna nya punkten i övergångsbestämmelserna.

Till dess att nämnden har meddelat sitt beslut åligger det självfallet hyresgästen att betala den avtalade hyran till hyresvärden. Om nämnden har beslutat att den avtalade hyran får uttagas endast till viss del, får lokalhyresgästen en fordran hos hyresvärden, motsvarande skillnaden mellan den erlagda hyran och den som enligt beslutet fått tas ut.

I fråga om förfarandet i ärenden som angår nedsättning av hyran föreslås i huvudsak samma bestämmelser gälla som i ärenden rörande tillämpningen av hyresregleringslagen. Med hänsyn till att hyresnämndens beslut i förevarande ärenden inte avser en slutgiltig hyressättning

utan en till tiden begränsad justering av hyran och till att förfarandet bör vara enkelt och snabbt för att inte syftet med den föreslagna ordningen skall förfelas föreslås dock att talan inte får föras mot nämndens beslut i fråga om nedsättning av hyran. På grund av hänvisningen till hyresregleringslagens förfarandebestämmelser gäller i fråga om andra beslut av nämnden att talan skall fullföljas genom besvär, som skall prövas av statens hyresråd, och att hyresrådet är sista instans. Som exempel på fall när en sådan klagorätt kan behövas kan nämnas att ärendet avskrivits på grund av att hyresgästen inte godtar hyresnämndens avvisning av ansökan på den grund att den inkommit för sent eller att part uteblivit från sammanträde inför nämnden och parten för sin utevaro haft laga förfall som inte kunnat beaktas. Bestämmelser i nu nämnda frågor har tagits upp som ett tredje stycke i den föreslagna nya punkten i övergångsbestämmelserna.

## 7 Hemställan

Jag hemställer att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga förslaget till lag om ändring i lagen (1971: 418) om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag. Ärendet bör behandlas under riksdagens vårsession.

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

Ur protokollet:

*Margit Edström*

