

**Nr 68**

**Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.; given den 15 mars 1974.**

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.

**CARL GUSTAF**

**CARL LIDBOM**

**Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen föreslås att hyresregleringslagens giltighetstid förlängs till utgången av september 1975.

**Förslag till**

**Lag om fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m.m.**

Härigenom förordnas att lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.<sup>1</sup>, som enligt lag (1971: 418) gäller till utgången av år 1974, skall äga fortsatt giltighet till utgången av september 1975.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971: 418

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 15 mars 1974.

*Närvarande:* Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena ANDERSSON, statsråden STRÄNG, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, GEIJER, NORLING, LIDBOM, CARLSSON, GUSTAFSSON, ZACHRISSON, LEIJON, HJELM-WALLÉN.

Statsrådet Lidbom anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *förlängning av hyresregleringen* och anför.

### **Inledning**

De allmänna och grundläggande rättsreglerna om hyresförhållanden finns i 12 kap. jordabalken. Vid sidan därav gäller lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (omtryckt 1971: 418, ändrad senast 1973: 543; här kallad hyresregleringslagen). Hyresregleringslagen innehåller numera huvudsakligen endast bestämmelser om reglering av hyrans storlek i fråga om bostadslägenheter. Hyresregleringen gällde ursprungligen till utgången av september år 1943 och har därefter förlängts, senast genom lag (1971: 418) till utgången av år 1974.

Under beredningen av detta ärende har överläggningar hållits mellan företrädare för justitie- och bostadsdepartementen samt för Hyresgästernas riksförbund och Sveriges fastighetsägareförbund.

### **Gällande bestämmelser m. m.**

Hyresregleringslagen är tillämplig i varje stad, köping eller municipalsamhälle som vid 1942 års ingång hade minst 2 000 invånare, om inte Kungl. Maj:t bestämmer annat. Den gäller dessutom i annan tätbebyggd ort som Kungl. Maj:t bestämmer. Kungl. Maj:t kan förordna att lagen i ort där den gäller skall äga tillämpning bara i fråga om visst eller vissa slag av lägenheter. Lagen gäller numera endast för bostadslägenheter, varmed avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas såsom bostad. Från lagens tillämpningsområde undantas bl. a. lägenhet i hus eller del av hus som har färdigställt efter utgången av år 1957 och allmännyttiga företags lägenheter.

Regleringen av hyran sker enligt lagen för flertalet lägenheter enligt ett system med s. k. bashyra. Undantag härifrån gäller bl. a. lägenhet som uthyres i möblerat skick. Om sådan lägenhet är uthyrd mot en

hyra som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleder, äger hyresnämnden nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I samband därmed kan nämnden även föreskriva att lägenheten i fortsättningen skall vara underkastad den snävare kontroll som följer av systemet med bashyra.

Bashyra är den hyra som gällde för lägenheten den 30 september 1972. Finns ingen sådan hyra för lägenheten fastställs bashyran till det belopp som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt. Bashyran får höjas, om det är påkallat med hänsyn till att lägenhetens värde ökats genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av inte endast ringa omfattning eller till annat skäl av därmed jämförlig betydelse. Höjning får även ske om det är påkallat med hänsyn till ökade kostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller eljest för fastighetens förvaltning. Har ombyggnadsarbete m. m. bekostats av hyresgästen får bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl är därtill. Höjning av bashyran får inte ske så att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt. Nedsättning av bashyran skall ske till skäligt belopp, om lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts. Förutom bashyran får hyresvärden efter avtal med hyresgästen enligt 4 § ta ut skälig ersättning för vissa förbättringsarbeten m. m. Frånsett nu angivna undantag kan hyresvärden straffas om han tar ut högre hyra än den tillåtna bashyran.

En lägenhets bashyra fastställs eller ändras genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärd är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Har överenskommelse rörande bashyra inte träffats, får hyresnämnden på framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande pröva frågan om fastställande eller ändring av hyran. Om överenskommelse träffats om en bashyra som väsentligt avviker från vad som föreskrivits i lagen om fastställande och ändring av sådan hyra, kan hyresgäst, hyressökande eller hyresvärd, som inte själv träffat överenskommelsen, begära att hyresnämnden skall pröva hyran. Hyresnämnden skall i sådant fall bestämma hyran till skäligt belopp.

Den angivna ordningen för fastställande av bashyra infördes år 1971. Erfarenheterna av dess tillämpning vid hyresförhandlingar åren 1972 och 1973 får anses vara övervägande goda. Det är dock uppenbart att ordningen för med sig ett omfattande arbete för hyresmarknadens partsorganisationer.

Ärenden enligt hyresregleringslagen prövas av de statliga regionala hyresnämnderna. Fullföljd av talan mot hyresnämnds beslut sker genom besvär hos statens hyresråd under vars tillsyn hyresnämnderna står såvitt gäller ärenden enligt hyresregleringslagen.

I lagen (1956: 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört (övergångslagen; ändrad 1968: 345), finns vissa bestämmelser för lösande av de övergångsproblem som kan uppkomma vid avveckling av hyresregleringen. I 2 § föreskrivs att hyresavtal som omfattar även tid efter avvecklingen skall anses uppta den hyra som gällde närmast dessförinnan. Enligt ett år 1968 infört tredje stycke i paragrafen kan Kungl. Maj:t vid beslut om avveckling av hyresregleringen för viss eller vissa orter eller vissa slag av lägenheter sätta ut en övergångstid och förordna om sådan begränsning av hyreshöjningarna under denna tid att hyran vid dess slut är anpassad till hyran för likvärdiga lägenheter (2 § tredje stycket).

För bostadslägenhet som inte omfattas av hyresregleringslagen tillämpas de bestämmelser om hyressättning som finns i 12 kap. jordabalken. Dessa bestämmelser har den primära uppgiften att trygga hyresgästens besittningsskydd. I jordabalken tillförsäkras hyresgästen ett direkt besittningsskydd som i princip innebär rätt att vid hyrestidens utgång få hyresavtalet förlängt. För att hindra att besittningsskyddet sätts ur spel genom hyreskrav har det förenats med normer för hyressättningen. Bestämmelserna om villkoren för fortsatt förhyrning innebär i huvudsak följande.

Vid förhyrning av en lägenhet bestäms hyran och andra villkor genom överenskommelse mellan hyresvärden och hyresgästen. Förlänges hyresavtalet, skall hyran utgå med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas om den inte är oskälig. Den fordrade hyran skall anses oskälig om den väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus. Detta innebär principiellt inte bara att jämförliga lägenheter får lika höga hyror utan också, åtminstone på längre sikt, att hyror i hela lägenhetsbeståndet anpassas till varandra efter lägenheternas varierande bruksvärden. Hyror blir därigenom relativt bestämda.

Eftersom nyproduktionen till alldeles övervägande del förvaltas av de allmännyttiga företagen, blir dessa företags hyressättning, som bygger på självkostnadsprincipen, prisledande. Detta är också innebörden av den särskilda regeln om hänsyn till hyresläget i nybyggda bostadshus i orten.

Hyresregleringslagen har ändrats flera gånger under årens lopp. Av särskild betydelse är att reglerna om besittningsskydd beträffande bostadslägenheter år 1968 avlöstes av permanenta bestämmelser i 12 kap. jordabalken. Våren 1971 avvecklades hyresregleringen för lokaler, dvs. andra lägenheter än bostadslägenheter, med verkan fr. o. m. den 1 oktober 1972. Vissa övergångsregler gäller dock. Hyresregleringslagen är numera en ren priskontrolllag beträffande bostadslägenheter.

Alltsedan mitten av 1950-talet har regleringen stegvis avvecklats för stora kategorier av lägenheter. Detta har skett dels genom lagändringar dels genom beslut av Kungl. Maj:t. Särskilt betydelsefulla lagändringar antogs år 1957, då upplåtelse i första hand av lägenheter i allmännyttiga och därmed jämställda bostadsföretags hus undantogs från regleringen, år 1968, då det föreskrevs att lägenheter i hus eller del av hus som färdigställdes efter utgången av samma år inte skulle omfattas av denna, och år 1971, då bostadslägenheter som färdigställdes under år 1958—1968 undantogs från regleringen. År 1968 infördes möjlighet för hyresnämnd att besluta om undantagande från regleringen av hus eller del av hus som undergått omfattande ombyggnad.

Kungl. Maj:t har vidare genom en serie beslut förordnat om såväl regional som kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Den 1 januari 1974 gällde hyresregleringslagen i fråga om bostadslägenheter i 43 kommuner (i vissa fall endast del av kommunen). Det totala antalet hyresreglerade lägenheter vid samma tidpunkt uppgick till omkring 350 000. Av dessa fanns drygt 135 000 i Stockholms kommun, knappt 40 000 i Göteborgs kommun och knappt 20 000 i Malmö kommun. De hyresreglerade lägenheterna finns framför allt i äldre fastigheter.

Vid överläggningar med företrädare för justitie- och bostadsdepartementet har företrädare för Hyresgästernas riksförbund ansett att en kortare förlängning av hyresregleringslagens giltighetstid kan vara lämplig men att den bör omfatta högst tiden fram till utgången av juni 1975. Företrädare för Fastighetsägarnas riksförbund har ansett, att skäl till förlängning saknas och att förlängning i allt fall inte bör ske för längre tid än till utgången av juni 1975.

### Föredraganden

Förhållandena på bostadsmarknaden skiljer sig i dag väsentligt från vad som gällde då hyresregleringen kom till. Bostadsbyggandet har under senare år legat på så hög nivå att bostadsbristen på de flesta håll kunnat hävas. En regional avveckling av hyresregleringen har kunnat ske så att hyreslagens regler på de flesta orter utgör de enda normerna för hyressättningen. Inom 43 kommuner eller delar av dem gäller dock alltså hyresregleringen.

De nuvarande förhållandena med två olika system för hyressättningen, ett enligt den allmänna hyreslagen och ett enligt hyresregleringslagen, medför vissa komplikationer. Allmänt kan sägas att det i längden blir svårhanterligt att behöva arbeta med skilda regler för hyressättningen. Den nuvarande ordningen leder också till en hyressplittring mellan hyresreglerade och icke hyresreglerade lägenheter som i en del fall kan framstå som ogrundad. De schabloner för hyreshöjningar som parterna på hyresmarknaden tillämpar inom hyresregleringen kan medföra hyres-

höjningar som i det särskilda fallet i själva verket inte är motiverade. Å andra sidan kan en avveckling av hyresregleringen medföra påfrestningar i form av ökade hyror för enskilda hyresgäster.

Inom bostadsdepartementet förbereds f. n. en översyn av bostadspolitiken. Flera av Kungl. Maj:t tillsatta utredningar, nämligen boendeutredningen (In 1970: 36), utredningen (In 1972: 03) rörande bostadsfinansieringen, bostadsskattekommittén (Fi 1972: 08) och hyresprocesskommittén (Ju 1973: 07) har anmodats att till den 15 mars 1974 avge förslag till åtgärder inom resp. utrednings ämnesområde. Avsikten är att förslag till bostadspolitiska åtgärder avseende bl. a. hyresfrågor skall kunna föreläggas riksdagen i höst. Det kan inte nu bedömas i vad mån sådana förslag kommer att påverka frågan om hyresregleringen. I avvaktan på att underlag för bedömning av denna fråga föreligger bör hyresregleringslagens giltighetstid förlängas, lämpligen till utgången av september 1975 eftersom flertalet hyresavtal rörande bostadslägenheter löper ut per den 1 oktober.

### Hemställan

Jag hemställer att Kungl. Maj:t föreslår riksdagen att antaga inom justitiedepartementet upprättat förslag till lag om fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.

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:  
*Britta Gyllensten*

