

Nr 18

Civilutskottets betänkande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag, m. m., jämte motioner.

Propositionen

Kungl. Maj:t har i propositionen 1971: 103 under åberopande av utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden för den 19 mars 1971 föreslagit riksdagen att

1. antaga ett vid propositionen fogat förslag till lag om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m., dels ändring i samma lag (se bilaga),
2. godkänna vad i statsrådsprotokollet anförts i fråga om särskild hyreskontroll enligt räntelånekungörelsen.

I propositionen föreslås att hyresregleringslagens giltighetstid förlängs till utgången av år 1974 och att lagen ändras i vissa hänseenden.

Bostadslägenheter som har färdigställt under åren 1958—1968 samt alla lokaler undantas enligt förslaget från hyresregleringen.

Med hänsyn till de olägenheter som i längden har visat sig vara förenade med systemet med generella hyreshöjningar på grund av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning föreslås att bestämmelserna här om upphävs. I stället föreslås att ökade omkostnader — i likhet med vad som nu gäller beträffande förbättringsarbete — skall kunna utgöra grund för höjning av lägenhets bashyra. Härigenom skapas större möjligheter att beakta den enskilda fastighetens särskilda förhållanden.

En särskild spärregel föreslås, enligt vilken höjning inte får ske så, att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Garantierna mot oskäligen hyreshöjningar består således av två hyrespärrar. Den ena motsvarar hyreslagens bruksvärde-regel. Den andra motsvaras av hyresregleringslagens nuvarande regel, att hyreshöjningar inte får tas ut utöver vad som föranleds av ökade förvaltningskostnader.

I syfte att förenkla förfarandet och möjliggöra den mera individuella prövningen föreslås en ny ordning för fastställelse eller ändring av bashyra. Bashyra skall enligt förslaget kunna fastställas eller ändras genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller fastighetsägareförening och å andra sidan hyresgäsförening. Motsvarande prövning skall som hittills kunna ske av hyresnämnd. Hyresnämnden skall dock i regel inte få ta upp ansökan av hyresvärd till prövning utan att för-

handling med hyresgästorganisation har ägt rum. Om hyresvärd eller hyresgäst är missnöjd med överenskommelse som organisation har träffat har han rätt att få överenskommelsen prövad av hyresnämnden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 1972. Den nya ordningen för fastställelse eller ändring av bashyra skall emellertid kunna tillämpas redan dessförinnan.

Motionerna

I detta sammanhang har utskottet behandlat motionerna 1971:

1459 av herr Andersson i Knäred m. fl. (c, fp, m), vari hemställs att riksdagen vid sin behandling av Kungl. Maj:ts proposition nr 103 beslutar

1. att hyresregleringen avvecklas samtidigt för lokaler och bostäder,
2. att hyreslagen ändras så att lokalhyresgästerna ges ett lika starkt direkt besittningsskydd som det som gäller för bostadshyresgäster,

1460 av herr Bohman m. fl. (m), vari hemställs

att riksdagen med avslag å propositionen nr 103 i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla att Kungl. Maj:t till innevarande års höstriksdag framlägger nytt förslag om ändringar i hyreslagstiftningen i enlighet med statens hyresråds förslag och vad i motionen anförts,

1461 av herr Hermansson i Stockholm m. fl. (vpk), vari föreslås

1. att riksdagen bifaller förslaget i propositionen 1971: 103 om förlängd giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m., dock med följande ändringar jämfört med propositionen:

a. att 3 § erhåller följande lydelse:

Hyresvärden må icke — — — (lika med propositionen) — — — 1. Finnes ej sådan hyra, fastställes bashyran av den i 13 § omnämnda hyresnämnden till det belopp som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt, dock högst till den hyra som skulle ha fastställts om fastigheten vore statligt belånad.

Bashyra må höjas — — — (lika med propositionen) — — — jämförlig betydelse,

2. till ökade omkostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller eljest för fastighetens förvaltning. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse ej bekostats av hyresvärden, må bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill.

Höjning av bashyra må ej ske så, att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till fastighetens drifts- och självkostnader samt hyresläget för jämförliga lägenheter på orten är skäligt.

Är bashyran för lägenhet högre än vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter på orten är skäligt, har lägenhetens skick

avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, skall bashyran nedsättas till skäligt belopp.

b. att i tillämpningsföreskrifterna anges att denna ändring såvitt avser 3 § första stycket träder i kraft den 1 juli 1971 samt skall gälla alla lägenheter i hus som omfattas av hyresregleringen och där hyran då inte är fastställd,

c. att förslaget i propositionen om att 7 och 8 a §§ skall upphöra att gälla avslås och att sagda paragrafer bibehålles oförändrade,

d. att förslaget i propositionen om ändring i 26 § innebärande undantag från hyresreglering av bostadslägenheter som färdigställdts under åren 1958—1968 avslås så att sagda paragraf bibehålles oförändrad,

2. att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte ge till känna vad i motionen anförts om angelägenheten av att förslag snarast utarbetas och föreläggas riksdagen om annan lydelse av 48 § lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom (hyreslagen) i enlighet med vad som anförts i denna motion,

1462 av herr Lindkvist m. fl. (s), vari hemställs

att riksdagen antar propositionen 1971: 103 med den ändring i fråga om hyresregleringens tillämplighet på lokaler som angetts i motionen och enligt lagtext, vartill förslag torde upprättas av vederbörande utskott,

1463 av herr Lundberg (s), vari hemställs

1. att riksdagen måtte besluta

a. att förslaget till hyresregleringslag förlängs till att gälla tills vidare med de ändringar och beaktanden som är erforderliga,

b. att hyresregleringen även i fortsättningen skall gälla också fastigheter byggda 1958—1968,

c. att hyresregleringen även framdeles skall vara tillämplig i fråga om lokalhyresgäster, samt

2. att riksdagen uttalar sig för

a. att regering och riksdag fastställer huvudgrunderna för beräkning av eventuella justeringar i bashyrorna och att regeringen efter samråd med hyresrådet meddelar föreskrifter i fråga om tillämpningen,

b. att, om fråga uppkommer om höjning eller nedsättning av bashyra för en lägenhet och vederbörande hyresvärd eller hyresgäst så begär, frågan skall tas upp till förhandlingar mellan parterna under erforderlig medverkan från lokalt partsorgan som, om det finnes önskvärt, äger hänskjuta frågan till centralt partsorgans bedömning,

c. att det skall stå fritt för varje hyresgäst — och hyresvärd — att oavsett resultatet av nyss nämnda förhandlingar underställa hyresnämnd frågan om hyrans bestämmande utan att nämnden är bunden av vad partsorganisationerna kan ha överenskommit sinsemellan, samt

d. att vid eventuell tillämpning av s. k. bruksvärde detta värde bara

skall innefatta själva lägenheten med biutrymmen, trappuppgångar o. d. men inte läge, närhet till kommunikationer, skolor, daghem och annat som bekostas av samhället, och att vid beräkning av bruksvärde hänsyn inte skall tas till hyrorna i andra än hyresreglerade fastigheter,

1464 av fru Sundberg m. fl. (m), vari hemställs

att riksdagen måtte besluta att överenskommelse om fastställande eller ändring av bashyra jämväl må träffas mellan hyresgäst och hyresvärd,

att vederbörande utskott måtte utarbeta härför erforderliga författningsändringar.

1465 av herr Turesson m. fl. (m), vari hemställs

att riksdagen måtte besluta att till det i proposition nr 103 framlagda förslaget om förlängning och ändring i hyresregleringslagen fogas följande övergångsbestämmelse:

Innehåller hyreskontrakt förbehåll om rätt för hyresvärderna att uttaga tillägg till hyra på grund av ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen enligt Kungl. Maj:ts eller annan myndighets beslut skall detta anses innefatta förbehåll om höjning av bashyra på grund av sådana omkostnadsökningar enligt 3 och 3 a §§ i paragrafernas lydelse från den 1 oktober 1972.

1466 av herr Ullsten m. fl. (fp, c), vari hemställs

1. att riksdagen måtte uttala att hyresregleringen avvecklas den 31 december 1974 och att en förlängning av hyresregleringslagen därefter inte bör komma i fråga,

2. att riksdagen måtte besluta att som övergångsbestämmelser under avvecklingstiden antaga den i propositionen föreslagna lydelsen av hyresregleringslagen efter följande ändringar:

a. att med "organisation av hyresgäster" i 3 a § avse sådan organisation som hyresnämnd förklarar förhandlingsduglig,

b. att i ett tillägg till 3 a § stadgas om lämplig tid under vilken förhandlingar mellan parterna senast skall ha ägt rum för att hyresnämnd skall äga rätt att uppta ärendet till prövning,

c. att genom en övergångsbestämmelse förordna att förbehåll i hyreskontrakt som tillförsäkrar hyresvärderna kompensation för ökade omkostnader enligt 5 § hyresregleringslagen skall likställas med och rättsligt bedömas som om förbehåll om hyreshöjning på grund av omkostnadsökningar enligt 3 och 3 a §§ förelegat,

3. att utskottet måtte utarbeta härför erforderlig lagtext.

Gällande rätt och tidigare riksdagsbehandling, m. m.

De allmänna och grundläggande rättsreglerna om hyresförhållande finns f. n. i 3 kap. lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Kapitlet, som brukar betecknas hyreslagen, fick sin nuvarande

lydelse år 1968 (SFS 1968: 346). Det kommer fr. o. m. den 1 januari 1972 att ingå som 12 kap. i den nya jordabalken, vilken träder i kraft nämnda dag.

Vid sidan av hyreslagen gäller lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. (ändrad senast 1968: 344; här kallad hyresregleringslagen). Denna innehåller huvudsakligen bestämmelser om reglering av hyrans storlek och om besittningsskydd genom tvångsförlängning av hyresavtal. Reglerna om besittningsskydd är numera tillämpliga bara på lokaler, dvs. andra lägenheter än bostadslägenheter. Hyresregleringslagen gavs från början begränsad giltighetstid, men denna har sedermera successivt förlängts, senast (SFS 1968: 344) t. o. m. den 31 december 1971.

Under 1940-talet och början av 1950-talet ansågs det med hänsyn till den besvärande bostadsbristen uteslutet att lätta på hyresregleringen. Lagen tillämpades under den första tiden så att hyrorna i stort sett låstes vid den nivå som förelåg när regleringen infördes. Först fr. o. m. år 1950 medgavs vissa generella hyreshöjningar i syfte att ge fastighetsägarna kompensation för ökningar i fastighetsomkostnaderna. Sådana hyreshöjningar har därefter medgetts årligen. Det första steget mot en avveckling av regleringen togs år 1951 genom tillkallandet av hyresregleringskommittén, som fick i uppdrag att utreda bl. a. vilka ändringar eller tillägg som kunde vara påkallade beträffande hyresregleringslagen och vilka övergångsbestämmelser som kunde behövas för den situation som uppkom när hyresregleringen skulle upphöra. Kommittén avgav slutbetänkande år 1955 med förslag bl. a. om successiv avveckling av hyresregleringen (SOU 1955: 35). Förslaget ledde följande år till vissa ändringar i hyresregleringslagen, vilka trädde i kraft den 1 januari 1957 (SFS 1956: 565). Syftet med ändringarna var att göra det möjligt att påbörja en avveckling av hyresregleringen. Sålunda fick Kungl. Maj:t rätt att besluta om regional avveckling. Samtidigt gjordes en begränsad kategorimässig avveckling genom att från hyreskontrollen undantogs lägenheter i hyresvärden tillhörigt hus för vilket hade utgått statligt bostadslån som beviljats efter den 31 december 1956 och inte sagts upp till betalning. Beträffande sådana lägenheter ansågs den kontroll som utövades av det lånebeviljande organet vara tillräcklig. Genom en ny lagändring (SFS 1957: 233), som trädde i kraft den 1 januari 1958, öppnades möjlighet även till samordnad regional och kategorimässig avveckling av regleringen. Samtidigt undantogs upplåtelse i första hand av lägenhet i fastighet som förvaltas av kommun eller av kommunalt eller allmännyttigt bostadsföretag från hyreskontrollen. Med stöd av de nämnda lagändringarna har Kungl. Maj:t vid olika tillfällen förordnat om såväl regional som kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Genom lagändring år 1961 (SFS 1961: 213) undantogs från hyreskontrollen statlig myndighets upplåtelse av bostadslägenhet.

I och med att möjlighet öppnades till successiv avveckling av hyresregleringen ansågs hyresgästernas besittningsskydd böra stärkas. En provisorisk lösning kom till stånd år 1956 genom lagen (1956: 568) om rätt i vissa fall för hyresgäst till nytt hyresavtal (besittningsskyddslagen). Lagen var med vissa undantag tillämplig på hyresförhållanden för vilka hyresregleringslagens förlängningsregler inte gällde. Som huvudprincip föreskrevs att hyresgästen skulle ha rätt till nytt hyresavtal, när hyrestiden gick ut till följd av uppsägning eller av annan orsak. Redan när lagen kom till var avsikten att den senare skulle ersättas av permanenta regler om besittningsskydd och om bestämmande av hyresvillkoren. Detta har nu skett genom 1968 års ändringar i den allmänna hyreslagen. Besittningsskyddslagen har därför endast övergångsvis och i begränsat hänseende getts förlängd giltighet efter utgången av år 1968. År 1956 antogs även lagen (1956: 567) med vissa bestämmelser, som skola iakttagas sedan hyresregleringen upphört (övergångslagen; ändrad 1968: 345). Denna lag är inte tidsbegränsad och gäller alltså tills vidare.

Samtidigt med att hyresregleringen reformerades och besittningsskyddslagen tillkom tillkallades hyreslagskommittén. Denna avgav år 1961 betänkande med förslag till reviderad hyreslag (SOU 1961: 47). Förslaget byggde på att hyresregleringen skulle behållas även efter den nya hyreslagens ikraftträdande och att den successiva avvecklingen av regleringen skulle fortsätta. År 1963 tillkallades hyreslagstiftningssakkunniga för att utreda frågan om en avveckling av hyresregleringen. I de sakkunnigas uppdrag ingick att försöka samordna hyresbestämmelserna för orter med mera påtaglig lägenhetsbrist och orter med en i huvudsak balanserad marknad i en reviderad permanent hyreslag. I avvaktan på resultatet av de sakkunnigas arbete blev hyreslagskommitténs förslag inte föremål för någon lagstiftningsåtgärd. Hyreslagstiftningssakkunniga lade år 1966 fram förslag till ny hyreslagstiftning (SOU 1966: 14). Detta gick ut på att hyresregleringslagen skulle upphävas och att dess bestämmelser om hyreskontroll skulle ersättas med bestämmelser i den allmänna hyreslagen.

På grundval av hyreslagskommitténs och hyreslagstiftningssakkunnigas betänkanden lades i prop. 1967: 141 fram förslag till en ny allmän hyreslag. Förslaget syftade till att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad, där i princip hyresgäst i bostadslägenhet fick ett direkt besittningsskydd, som kompletterades med vissa hyresspärar, och där besittningsskyddet för lokalhyresgäster upprätthölls genom ersättningsregler. Hyresreglerings- och besittningsskyddslagarna skulle enligt förslaget upphävas och ersättas av bestämmelser i den nya hyreslagen. I propositionen föreslogs även att en statlig hyresnämnd skulle inrättas för i princip varje län för handläggning av hyrestvister. Förslag till lag med närmare bestämmelser om dessa hyresnämnder lades fram i prop.

1967: 171. Sedan det visat sig att önskvärd enighet om den föreslagna reformen inte kunde uppnås återkallade Kungl. Maj:t de båda propositionerna utom i vad avsåg frågor om viss förlängning av hyresregleringen (skr. 1967: 174).

Frågan om en reform av hyreslagstiftningen ansågs emellertid inte böra ställas helt på framtiden. Redan vid 1968 års riksdag lades därför genom prop. 1968: 91 på nytt fram förslag till ny hyreslag, i huvudsak likalydande med det föregående år framlagda förslaget. Samtidigt föreslogs att giltighetstiden för hyresregleringslagen skulle förlängas t. o. m. utgången av år 1971 och att vissa ändringar skulle göras i lagen. Förslagen bifölls av riksdagen. Den nya lagstiftningen trädde i kraft den 1 januari 1969.

Den år 1968 genomförda reformen innebar i huvudsak följande. Hyresregleringen behölls i fråga om både bostadslägenheter och lokaler på de orter där regleringen gällde den 1 januari 1969. På sådan ort kan därför det allmänna hyresläget inte ändras i annan mån än som följer av hyresregleringslagens bestämmelser om kompensation för ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Vissa uppmjukningar i regleringen företogs. Sålunda öppnades möjlighet för hyresvärd och hyresgäst att träffa avtal om hyreshöjning på grund av förbättringsarbeten, inbegripet förbättrat underhåll. Vidare undantogs från regleringen lägenheter som färdigställdts efter utgången av år 1968, och det blev dessutom möjligt för hyresnämnd att besluta om undantag beträffande hus, som undergår omfattande ombyggnad. Från regleringen undantogs också lägenheter, som utgör del av upplåtarens bostad. Slutligen genomfördes en nollställning av hyrorna per den 31 december 1968. Den grundhyra jämte generell hyreshöjning som då utgick, kallad bashyra, är i princip grundvalen för eventuell kommande kompensation för ökade förvaltningsomkostnader. Lagens besittningsskyddsregler upphävdes för bostadslägenheter och ersattes av den nya hyreslagens bestämmelser. För lokaler behölls däremot besittningsskyddet enligt hyresregleringslagen. De kommunala hyresnämnderna avskaffades och deras arbetsuppgifter övertogs av statliga hyresnämnder, i princip en för varje län.

Utskottet får i övrigt hänvisa till propositionen 1971: 103 samt till riksdagsbehandlingen åren 1967 och 1968 (prop. 1967: 141, 3LU 1967: 58, prop. 1968: 91, 3LU 1968: 50).

Utskottet har tagit del av synpunkter, framförda av Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm, Stockholms stads hantverksförening och Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för.

Utskottets yttrande

Frågan om fortsatt hyresreglering m. m.

Kungl. Maj:ts förslag innebär i princip bl. a. att den med utgångspunkt i faktiska produktionskostnader anordnade hyrespriskontrollen för lägenheter färdigställda senast år 1968 förlängs för de lägenheter som färdigställts år 1957 eller tidigare samt att hyrespriskontrollen och det direkta besittningsskyddet helt avvecklas för lokaler. Lägenheter i småhus kommer att falla under 6 § hyresregleringslagen. Den geografiska och kategorimässiga omfattningen av regleringen bestäms som hittills av Kungl. Maj:t.

För de bostadslägenheter som vid en avveckling kommer att falla utanför priskontrollen gäller nu hyreslagens regler om direkt besittningsskydd och kommer att gälla de i anslutning därtill i hyreslagen givna hyressättningsnormerna. Dessa normer — som utgår från avtalsfrihet i fråga om bl. a. hyra — innebär att efter en av hyresgäst påkallad prövning av ett mot honom riktat krav på högre hyra som villkor för förlängning av hyresavtal, hyresgäst inte är skyldig att betala vad som väsentligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (43 §). På bristorter, dvs. nu de orter där hyresregleringslagen gäller, skall ur detta jämförelsematerial uteslutas lägenheter vilkas hyra inte är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda hus. Nyproduktionens förstagångshyror på dessa orter kan på begäran av hyresvärd eller hyresgäst prövas enligt samma inbördes jämförelseregler. Kungl. Maj:t har enligt övergångslagen rätt att vid avveckling av hyresregleringen förordna om begränsning under en övergångstid av det belopp, med vilket hyran får höjas vid förlängning av hyresavtal. För lokaler ersätts hyrespriskontrollen och det direkta besittningsskyddet av hyreslagens regler om indirekt besittningsskydd, innebärande ersättningsskyldighet för hyresvärd vid obefogad uppsägning.

Departementschefen har i propositionen redovisat och vägt skäl för och emot en fortsatt giltighet av hyresregleringslagen. I detta sammanhang (s. 36) uttalas uppfattningen att hyresregleringen på sikt bör ersättas av effektiva hyresspärar i den allmänna hyreslagen och att ändringar i hyresregleringslagen bör ha en sådan inriktning att de underlättar en framtida avveckling av regleringen. Departementschefen anmäler även (s. 40) avsikten att Kungl. Maj:t ger hyresrådet i uppdrag att efter utredning komma in med förslag till regional avveckling av hyresregleringen. Detta anförs mot bakgrund av bedömningen att det nu finns anledning att på nytt pröva frågan med sikte på en relativt omfattande regional avveckling. Som nedan kommer att beröras väntas vidare den föreslagna avvecklingen av hyresregleringen för hus färdig-

ställda efter år 1957 ge möjligheter att säkrare bedöma hur hyreslagens bruksvärdesystem fungerar beträffande ett något äldre bostadsbestånd på bristorter. Slutligen har Kungl. Maj:t, enligt vad utskottet erfarit, genom en enkät hos närmast berörda myndigheter och organisationer i april 1971 inlett förberedelser för en översyn av förfarandet i hyres tvister och hyreslagstiftningen i övrigt.

Mot en förlängning av hyresregleringen efter innevarande år vänder sig förslaget i motionen 1971: 1460 om att riksdagen med *avslag å propositionen* skall begära ett nytt förslag, i princip enligt hyresrådets skrivelse. Motionärerna finner att de skäl som åberopas i propositionen för en förlängd hyresreglering inte kan anses bärande. I motionen åberopas vissa remissuttalanden i anledning av hyresrådets skrivelse och erinras om vad i detta sammanhang anförts i Kungl. Maj:ts proposition 1967: 141.

Utskottet tar nedan upp frågan om förlängning av hyresregleringen efter år 1974. I fråga om motionsyrkandet, som går emot varje förlängning, ansluter sig utskottet till departementschefens uppfattning (s. 34) att anledning finns att starkt ifrågasätta lämpligheten av att nu helt avveckla hyresregleringen. Motionen avstyrks därför.

Ett bifall till Kungl. Maj:ts förslag medför att frågan om förlängd giltighet av hyresregleringslagen *efter år 1974* får bedömas vid senast 1974 års riksdag. Motionen 1971: 1463 utmynnar i bl. a. förslaget att lagen skall gälla tills vidare.

Enligt utskottets mening är den i propositionen föreslagna förlängningstiden lämplig ur flera synpunkter. Vissa av de syften som motionsförslaget avsett att tjäna torde kunna tillgodoses på annat sätt än genom att förlänga hyresregleringslagen på obestämd tid.

Till ett beslut att förlänga hyresregleringens giltighetstid i enlighet med Kungl. Maj:ts förslag föreslås i motioner att riksdagen fogar särskilda uttalanden. Sålunda föreslås i motionen 1971: 1466 att riksdagen uttalar att en *ytterligare förlängning* inte bör komma i fråga. I motionen 1971: 1461 hemställs att riksdagen ger Kungl. Maj:t till känna vad i motionen anförts om angelägenheten av en reform av hyressättningsnormerna i 48 § hyreslagen. I den sistnämnda motionen anförts att det avgörande vid en bedömning av hyresregleringslagens fortsatta giltighet är om hyreslagen tillförs bestämmelser som kan erbjuda skydd mot oblyga hyresstegringsanspråk. Enligt motionärerna bör även en fortsatt regional avveckling anstå till dess att man i den allmänna hyreslagen infört effektiva spärrar mot oskäliga hyreshöjningar.

Även om skäl allmänt sett talar för ett upphävande av hyresregleringslagen har dessa skäl, vid en vägning mot skälen däremot, inte föranlett utskottet att nu avstyrka fortsatt hyresreglering. En bedömning för tiden efter år 1974 bör göras med beaktande även av de ytterligare erfarenheter som de närmaste årens tillämpning kan ge. För

att dessa erfarenheter skall kunna beaktas och ett kommande beslut anpassas till då rådande förhållanden blir en ny prövning ofrånkomlig. Redan dessa skäl talar mot ett principbeslut av i motionen 1971: 1466 föreslagen utformning.

Vad angår frågan om en översyn av hyressättningsnormerna i 48 § hyreslagen får utskottet erinra om att erfarenheterna av normernas tillämpning ännu är mycket begränsade. Tillräckligt underlag för uttalanden om ändring av bestämmelserna i viss riktning saknas därför. Frågan om hyressättningsnormernas utformning torde vidare komma att belysas vid den nyssnämnda översynen av hyreslagstiftningen, bl. a. i anledning av framställning i ämnet från hyresgäströrelsens sida. Motionen 1971: 1461 bör därför inte föranleda någon riksdagens åtgärd i detta sammanhang.

Motionen 1971: 1463 innefattar en hemställan att riksdagen skall uttala sig för en tolkning av de i 48 § hyreslagen intagna reglerna om jämförelsehyra så att däri inte inräknas den del av hyran som hänförs sig till åtgärder från samhällets sida och så att jämförelse endast görs med hyresreglerade fastigheter. Hemställan torde närmast avse ett förordande av att skälig hyresnivå bestäms med utgångspunkt i drift- och självkostnader och anknyter därmed till förslagen i motionen 1971: 1461.

Ett motionens syfte torde vara att med ändrad lydelse eller tillämpning av 48 § hyreslagen hindra fastighetsägare att tillgodogöra sig avkastning av oförtjänt markvärdestegring. Motionen synes utgå från att begreppet bruksvärde avser ett penningbelopp. Bruksvärdet uttrycker emellertid lägenheternas beskaffenhet vid en objektiv bedömning: användningssätt, bostadsyta, utrustningsstandard m. m. Hyresjämförelser görs enligt huvudregeln mellan likvärdiga lägenheter, dvs. lägenheter med samma bruksvärde. Ett tillgodoseende av motionärens syfte torde därför inte kunna ske genom ett bifall till hemställan i denna del. I den bakomliggande frågan om hyresnivåns anknytning till ett produktionsvärde eller liknande får utskottet hänvisa till vad ovan anförts beträffande förslaget om en översyn av hyressättningsnormerna i 48 § hyreslagen.

Avveckling av hyresregleringen för hus som färdigställt efter år 1957

Kungl. Maj:ts förslag att avveckla hyresregleringen beträffande hus som färdigställt under åren 1958—1968 motiveras i huvudsak med att skillnaderna i hyror mellan hus av olika årgångar i regel är av begränsad omfattning i det nyare beståndet, vilket talar för att en avveckling beträffande dessa lägenheter knappast skulle få några märkbara effekter på hyresnivån. I detta sammanhang erinras om de allmännyttiga företagens kraftigt ökande andel i nyproduktionen från slutet på 1950-talet och deras därmed prisledande ställning i en jämfö-

relseprövning. Slutligen anføres att en årgångsvis avveckling bör bestämmas så att det blir möjligt att bilda sig en någorlunda säker uppfattning om hur hyreslagens bruksvärdesystem fungerar beträffande ett något äldre lägenhetsbestånd på bristorter.

I motionerna 1971: 1461 och 1463 föreslås, med hänvisning till risken att de höga hyrorna i nyproduktionen påverkar också äldre årgångar, att hyresregleringslagen fortfarande skall gälla hus färdigställda senast år 1968.

Enligt utskottets mening kan de farhågor som yppats beträffande en total avveckling inte ha sådan tyngd i fråga om här aktuella hus att en föreslagen avveckling bör underlätas. En partiell avveckling för vissa årgångar ger möjlighet att få erfarenhet av tillämpningen av särregeln för bristorter om hyresrelationerna mellan lägenheter i jämförelsematerialet och nyproducerade lägenheter. Motionerna avstyrks i här behandlade delar.

Avveckling av hyresregleringen för lokaler, m. m.

Propositionens lagförslag innebär som angetts även att hyresregleringslagens hyresprisprövning och direkta besittningsskydd upphör och ersätts av allmänna hyreslagens indirekta besittningsskydd i form av viss skadeståndsskyldighet.

Förslag som innebär att hyresregleringen inte avvecklas separat för lokaler förs fram i motionerna 1971: 1459, 1462 och 1463. Hemställan i motionen 1971: 1461 att besittningsskyddsreglerna fortfarande skall gälla torde avses ha samma innebörd.

Kungl. Maj:ts förslag har motiverats med att någon påtaglig brist på lokaler inte kan sägas råda ens i storstadsområdenas centrala delar. I statsrådsprotokollet noteras att tillämpning av hyresregleringslagens besittningsskyddsregler visserligen påkallats i ett förhållandevis stort antal fall under den senaste tiden, särskilt i Stockholm och Göteborg, men att detta inte är något avgörande skäl mot en avveckling, eftersom även den allmänna hyreslagen erbjuder ett starkt besittningsskydd för lokalhyresgäster.

De nämnda motionsförslagen utgår väsentligen från uppfattningen att lokalhyresmarknaden inte kan anses balanserad inom i vart fall de större städernas centrala delar och att hyreslagens nuvarande indirekta besittningsskydd inte utgör ett tillfredsställande korrektiv mot hyreshöjningsanspråk som i många fall därigenom kan få allvarliga sociala konsekvenser. I motionerna 1971: 1459 och 1461 åberopas vidare bl. a. riskerna för en övervältring av hyresanspråk från hyresreglerade bostäder till lokaler med marknadsprissättning.

Vad först angår *hyrespris kontrollen för lokaler* har utskottet funnit skäl beakta vad i motionerna anförts om att denna hyresmarknad

inte i alla delar kan anses balanserad och att risker sålunda finns för en övervältring av hyresanspråk om en avveckling inte sker samtidigt för bostäder och lokaler. Dessa överväganden har lett utskottet till bedömningen att en hyrespriskontroll bör bibehållas även för lokaler. Lokalhyresmarknaden är emellertid mycket splittrad. Det är vidare — med hänsyn bl. a. till farhågorna för övervältringstendenser — tveksamt om det i propositionen föreslagna förhandlingssystemet utan vidare kan göras tillämpligt på lokaler. De skiljaktigheter som finns mellan bostadshyresmarknaden och lokalerna återspeglas bl. a. i reglerna om hyresnämnds sammansättning. Den ej lagfarne ledamoten som företräder hyresgästerna skall sålunda vara väl förtrogen med bostadshyresgästernas förhållanden eller, när ärende rör lokaler, med näringsidkande hyresgästernas förhållanden. Mot bakgrund därav anser utskottet att den strängare hyrespriskontrollen och förhandlingssystemet enligt 3—4 §§ inte bör omfatta lokaler. Motionärernas syften synes i huvudsak kunna tillgodoses genom hyrespriskontroll i den form som avses i 6 § hyresregleringslagen. Denna kräver för sin tillämpning, praktiskt även om inte formellt, ett initiativ från hyresgästen. Vid hyresnämndens prövning bedöms ett hyreskrav med hänsyn till samtliga omständigheter i det individuella fallet, såsom en affärsrörelses allmänna beskaffenhet, kostnader som nedlagts på lokalen av hyresgästen m. m. Straff finns inte stadgat för att hyran bestäms över en viss gräns. Ett nedsättningsbeslut enligt 6 § 1 st. äger inte tillämpning på framtida avtal. Hyresnämnden kan dock enligt 2 st. föreskriva att lägenheten skall falla under den snävare hyresregleringen. Utskottet har mot bakgrund av det i motionerna angivna syftet förutsatt att denna möjlighet kommer att tillvaratas i de fall där skyddssynpunkterna är markerade.

Vad därefter angår *besittningsskyddet för lokalhyresgäst* skulle vid bifall till vad utskottet ovan förordat kunna hävdas att begreppet skäligen hyra enligt 57 § allmänna hyreslagen blir liktydigt med hyra som hyresnämnd bestämt enligt 6 § hyresregleringslagen och att därför ersättningsreglerna skulle få en kraftigare verkan som korrektiv samtidigt som det mest väsentliga incitamentet till uppsägning — möjligheten att ta ut högsta erbjudna hyra — bortföll. De utgångspunkter ur vilka hyreslagens regler är givna är dock av en annan natur, och tillämpningssvårigheter skulle kunna uppstå även med en ny motivkonstruktion och eventuella ytterligare föreskrifter. Vidare torde ersättningens storlek enligt gällande regler emellertid, liksom de i många fall viktiga intressen som anses skyddade, tala för att det redan tillämpade direkta besittningsskyddet behålls oförändrat. Utskottet tillstyrker sålunda bifall till motionerna i denna del.

Motionen 1971: 1459 innefattar vidare hemställan som torde avse att riksdagen skall begära ett förslag till ändring av *hyreslagens regler om*

indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster så att dessa får ett lika starkt direkt besittningsskydd som bostadshyresgästerna.

Valet av skyddsform enligt hyreslagen utgick enligt propositionen 1968: 91 (se prop. 1967: 141, s. 122, 3LU 1968: 50, s. 85—86) från att hyresförhållandet i de flesta fall utgjorde ett led i en affärsmässigt driven verksamhet och att sociala skäl knappast kan åberopas för den ena eller andra lösningen av besittningsskyddsfrågan. Utanför bostadssektorn kan hyror för lägenheter, som till synes är likvärdiga, ofta variera inom mycket vida gränser. I propositionen 1968: 91 (s. 58) erinrade vidare dåvarande chefen för justitiedepartementet om sin ståndpunkt att hyresregleringens bibehållande skulle vara en förutsättning för det fortsatta reformarbetet på hyreslagstiftningens område och föreslog med hänsyn därtill att hyresregleringen, inklusive det direkta besittningsskyddet, skulle bibehållas i fråga om lokaler på hyresreglerade orter.

Utskottet har inte funnit anledning att gå ifrån tredje lagutskottets och riksdagens tidigare bedömningar i denna fråga. En förnyad prövning bör i vart fall inte ske förrän ytterligare underlag getts genom den inom justitiedepartementet påbörjade översynen och genom ytterligare erfarenheter av tillämpningen. Enligt vad utskottet erfarit väntas den nämnda översynen innefatta även en kartläggning av erfarenheterna av det indirekta besittningsskyddet för lokaler och en värdering av besittningsskyddets effektivitet mot bakgrund härav. Ett riksdagens initiativ är därför inte nu påkallat ens ur de synpunkter som motionärerna företräder.

Avveckling i särskilda fall

Utskottet har mot bakgrund bl. a. av att prisprövning inte gäller för de bostadskooperativa företagens bostadsrättsupplåtelser tagit upp frågan om hyresregleringslagen bör omfatta sådant hyreshus som ägs av kooperativt bostadsföretag där hyresgästerna själva eller i förening med det allmänna har det avgörande inflytandet. Som exempel kan nämnas Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. Denna förening med dess nu närmare 4 400 bostadslägenheter och 300—400 lokaler har uppgetts (SOU 1969: 4, s. 94) vara det enda företag som fått särskilt tillstånd att fortsätta sin verksamhet beträffande efter år 1945 förvärvade hus. Vidare har aktualiserats fråga om undantag från hyresregleringen vid uthyrning i andra hand från studentbostadsföretag som hyr lägenheter i av allmännyttigt bostadsföretag ägt och förvaltad hus.

Hyresregleringslagen ger Kungl. Maj:t fullmakt att besluta om regional och kategorimässig avveckling av hyresregleringen. Kungl. Maj:t har även att enligt 26 § 1 st. 4 bestämma om undantag från hyresregleringen för vissa hus. Enligt utskottets mening bör lagen ge möjlighet för Kungl. Maj:t att förordna om undantag även för andra fall då all-

männas intressen kan anses tryggade på ett fullt tillfredsställande sätt. Bestämmelse härom bör tas in i 26 § hyresregleringslagen.

Hyrespriskontrollens innehåll

Hyresregleringslagen delar som ovan berörts de lägenheter på vilka lagen äger tillämpning i två huvudgrupper. För den ena gruppen gäller en snävare form av hyresreglering enligt 3—5 §§ och för den andra en mindre ingripande reglering enligt 6 §. Till den förstnämnda gruppen hör nu dels bostadslägenheter som inte hyrs ut möblerade, dels lokaler som inte har varierande hyra. De möblerade bostadslägenheterna och lokalerna med varierande hyra bildar sålunda nu den andra gruppen. Utskottet har ovan yttrat sig angående hyresregleringstyp för lokaler i allmänhet.

Enligt propositionen skall medgivande till generell hyreshöjning som gäller vid utgången av år 1971 fortsätta att gälla till utgången av september 1972. Ytterligare generell hyreshöjning skall inte kunna medges. De ökade kostnader för fastighetsförvaltning — räntor, tomträttsavgäld, löner eller eljest — får i stället kompenseras genom tillägg till bashyran på samma sätt som förbättring m. m. Ytterligare föreslås en särskild spärregel, enligt vilken höjning inte får ske så att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt. I statsrådsprotokollet anförs att en övergång till en individuell bedömning i fråga om hyreshöjning på grund av ökade kostnader för fastighetsförvaltning medför fördelar främst i två hänseenden: dels kan man ta större hänsyn till kostnadsutvecklingen för den enskilda fastigheten, dels blir det möjligt att i större utsträckning beakta att totalhyran blir skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde.

Mot Kungl. Maj:ts förslag i dessa delar har ställts förslaget i motionen 1971: 1461 om ändring av lagförslaget 3 § 1 st., sista meningen, beträffande bashyrebestämningen i de fall, där det inte finns något hyresbelopp den 30 september 1972 som skall anses för bashyra. Yrkandet torde syfta till en mer generell regel att *fastställelse av bashyra* för lägenheter i hus, färdigställda under 1960-talet och där bashyra inte fastställts, inte skall kunna avse högre belopp än som skulle ha fastställts om fastigheten varit statligt belånad. Regeln förordas träda i kraft redan den 1 juli 1971.

Den föreslagna ändringen, med avseende på karaktär av spärregel, skulle för sådana även privatfinansierade hus innebära krav på produktionskostnads- och avkastningsberäkningar enligt för respektive färdigställningsår gällande statliga låneregler kombinerat med tillämpning av äldre medgivanden till generell hyreshöjning för statligt belånade hus.

Utskottet har ovan förordat att hyresregleringen avvecklas för hus,

färdigställda efter år 1957. Motionsyrkandet avstyrks redan på denna grund. Vidare bör noteras att den i motionen föreslagna regeln torde försvåra en framtida avveckling av hyresregleringslagen och en anknytning till hyressättningsregler i hyreslagen. Motionens syfte att motverka en av bostadsbrist föranledd prispress på hyrorna har ansetts tillgodosett genom hyreslagens möjlighet att från jämförelseprövningar utsluta lägenheter med en hyra som inte står i godtagbar relation till hyrorna i nyproduktionen.

Ytterligare förordas i motionen 1971: 1461 beträffande propositionsförslagets 3 § 3 st. att detta förslags regler om förbättringsarbete m. m. som *bekostats av hyresgäst* skall uttryckas att omfatta vad som bekostats av annan än hyresvärden.

De tänkbara fall då en förbättring bekostats av tredje man kan inte föranleda bifall till motionsyrkandet. I de fall då arbete faktiskt bekostas av försäkringsgivare sker detta för respektive försäkringstagares räkning och kan inte påverka bedömningen. Motionsyrkandet avstyrks.

I den sistnämnda motionen 1971: 1461 har vidare föreslagits att *spärregeln* i förslagets 3 § 4 st. knyts an inte primärt till jämförelseprövningen utan även till en individuell kapitalkostnadsbedömning om detta ger en lägre hyra. Detta får uttryck i att skälig högsta hyra direkt anknyts till fastighetens drift- och självkostnader och till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten, varmed avses i första hand hyror i hus med samma färdigställningsperiod.

Vad utskottet ovan noterat i fråga om fastställelse av bashyra gäller i allt väsentligt även denna spärregel, som avser höjning av bashyra. Motionen avstyrks även i denna del.

Slutligen föreslås i den sistnämnda motionen 1971: 1461 i fråga om *nedsättning av bashyra* att regeln i förslagets 3 § 5 st. inte anknyts endast till ändrade förhållanden utan medger sänkning av eljest gällande bashyra efter jämförelse med hyresläget för jämförliga lägenheter på orten, innebärande som ovan likvärdiga lägenheter i hus med samma färdigställningsperiod.

Mot förslaget i vad det syftar till möjligheten att på nytt pröva gällande bashyra utan att någon ny omständighet påkallar detta kan resas samma invändningar som mot förslagen om spärregler vid nyfastställelse i vissa årgångar och vid hyreshöjning.

Tillåten hyra utöver bashyran

Det principiella innehållet i 4 § hyresregleringslagen ändras inte genom lagförslaget. Förbudet att överskrida bashyran utgör alltså inte hinder mot att träffa avtal om skälig ersättning i vissa hänscenden. Sådant avtal prövas av hyresnämnd om hyresgästen begär det.

I denna del har ingen invändning rests mot Kungl. Maj:ts förslag.

Förfarandet vid fastställelse och ändring av bashyra

Enligt Kungl. Maj:ts förslag öppnas möjlighet att fastställa eller ändra bashyra genom överenskommelse mellan riksorganisation av hyresgäster eller lokal hyresgästförening å ena sidan och motsvarande fastighetsägarorganisation eller även hyresvärd å andra sidan. Även om denna ordning avses vara huvudalternativ skall nämnda frågor dock som hittills kunna avgöras genom beslut av hyresnämnd. Som villkor för att hyresvärd skall få påkalla sådan prövning föreslås i princip gälla att förhandling med hyresgästorganisation ägt rum men inte lett till överenskommelse. Undantag från detta villkor skall gälla vid förhandlingsvägran eller hinder att förhandla inom rimlig tid, hinder som inte berott på värden eller hans organisation. Någon spärr för att hos hyresnämnd påkalla prövning av avtal och ersättning enligt hyresregleringslagens 4 § skall inte gälla.

Mot *principförslaget* om möjlighet att fastställa eller ändra bashyra genom överenskommelse har invändningar rests i motionen 1971: 1463 såvitt däri förordats att riksdagen uttalar sig för av regering och riksdag fastställda huvudgrunder för bashyresberäkningen, en inskränkning av möjligheterna till centrala överenskommelser, och en förbehållslös rätt att påkalla hyresnämnds prövning.

Utskottet har med hänsyn till de i statsrådsprotokollet (s. 43—45) anförda skälen för reformen i denna del inte funnit anledning tillstyrka motionsförslaget.

I fråga om *hyresgästorganisations förhandlingsbehörighet* har i motionen 1971: 1466 förslagits ändring i 3 a § i syfte att lämna en prövningsrätt därav till hyresnämnderna. Förslaget grundas närmast på uppfattningen att kravet på att organisationen skall vara ansluten till riksorganisation måste anses som tämligen irrelevant.

Enligt utskottets mening finns ett klart behov av att vägledande normer överenskomms centralt mellan riksorganisationerna. Möjligheterna till information och samordnat handlande underlättas genom anslutningskravet vilket även i sig ger avsevärda garantier för att lokala överenskommelser träffas inom rimlig tid. Vidare skulle en i motionen föreslagen ordning i vissa fall kunna medföra bl. a. tidskrävande administrativ prövning.

Motionen 1971: 1464 utmynnar i förslag om ändring som gör även *enskild hyresgäst behörig att avtala om bashyra*.

Överflyttningen av en rätt att fastställa eller ändra bashyra från de administrativa myndigheterna till avtalsområdet förutsätter att avtalsparterna har både vilja och förmåga att även centralt träffa överenskommelser och utbilda en fast praxis. En förhandlingsrätt om priskontroll för enskild hyresgäst skulle omöjliggöra sådana strävanden och förutsätta en myndighetsreglering av mer detaljerad typ än den nu-

varande. Alternativt skulle önskemålet faktiskt innebära en situation närmast motsvarande att 6 § hyresregleringslagen tillämpades generellt. Motionen avstyrks.

Enligt ovan har som villkor för *hyresvärds rätt att påkalla hyresnämnds prövning* av bashyra föreslagits att förhandlingsförsök skall ha skett. I motionen 1971: 1466 föreslås ett tillägg till 3 a § som anger den längsta tid för avtalsparts medverkan till förhandlingar som bör avvaktas och efter vilken hyresnämnd är skyldig ta upp ett prövningsyrkande.

Utskottet ansluter sig till vad i statsrådsprotokollet (s. 45) anförts i denna fråga. De skilda omständigheter som bör beaktas, bl. a. tidpunkten för avsedd hyresändring, kan knappast täckas in genom att föreskriva en bestämd frist.

Möjligheten att ta ut en höjd bashyra förutsätter att överenskomelse därom ingår i det enskilda hyresavtalet, något som endast undantagsvis är fallet. I motionerna 1971: 1465 och 1466 föreslås att till lagförslaget fogas en övergångsbestämmelse som ger möjlighet att anse att förbehåll om rätt att ta ut generella hyreshöjningar skall gälla även *rätt att ta ut höjning av bashyra*. Förslagen motiveras med de olägenheter som eljest skulle följa av att ett mycket stort antal hyresavtal sägs upp för att tillfogas en ny kontraktsklausul av motsvarande innebörd.

Det förhållandet att ökade kostnader för fastighetsförvaltningen enligt förslaget skall utgöra grund för höjning av bashyran i stället för att beaktas genom generella hyreshöjningar skulle i och för sig kunna grunda bifall till motionsförslagen. Den rent faktiska skillnad som ligger i att dessa kostnader enligt lagförslaget kan mer individuellt beaktas talar dock mot detta. Med hänsyn därtill och då kontraktsomskrivning i det helt övervägande antalet fall torde kunna åstadkommas på frivillig väg avstyrker utskottet motionsyrkandena. Enligt vad utskottet erfarit har även övervägts möjligheterna att i samband med en sådan omskrivning kunna övergå till mer standardiserade avtalstyper.

Övriga frågor

Frånsett att redaktionella ändringar bör göras i lagförslagets 2 § 1 st. och 6 § 2 st. har utskottet inte funnit anledning till erinran mot propositionen i vad den inte behandlats ovan.

Utskottets hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande avveckling av hyresregleringen vid utgången av år 1971 att riksdagen avslår motionen 1971: 1460,
2. beträffande ytterligare giltighetstid för lagen (1942: 429) om

- hyresreglering m. m. att riksdagen med avslag å motionen 1971: 1463 såvitt nu är i fråga antager det genom propositionen framlagda lagförslaget i vad avser första delsatsen i ingressen,
3. beträffande uttalande om förlängning av hyresregleringen efter år 1974 att riksdagen avslår motionen 1971: 1466 såvitt nu är i fråga,
 4. beträffande översyn av hyresprövningsbestämmelserna i 12 kap. 48 § jordabalken (hyreslagen) i dess fr. o. m. den 1 januari 1972 gällande lydelse att riksdagen avslår motionen 1971: 1461 såvitt nu är i fråga,
 5. beträffande uttalande om tillämpningen av under 4 angivet lagrum att riksdagen avslår motionen 1971: 1463 såvitt nu är i fråga,
 6. beträffande hyresreglering för hus eller del av hus som färdigställt under åren 1958—1968 att riksdagen med avslag å motionerna 1971: 1461 och 1463, nämnda motioner såvitt nu är i fråga, antager lagförslaget i vad avser 26 § första stycket 1 lagen om hyresreglering m. m.,
 7. beträffande hyresreglering för lokaler att riksdagen — med förklaring att lagförslaget icke kunnat godtagas — i anledning av motionerna 1971: 1459, 1461, 1462 och 1463, de två förstnämnda och den sistnämnda såvitt nu är i fråga, för sin del beslutar att
 - a. andra delssatsen i lagförslagets ingress skall ha i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - b. tredje delssatsen i lagförslagets ingress skall utgå,
 - c. antaga lagförslaget i vad avser 2 § lagen om hyresreglering m. m. med redaktionell ändring enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - d. antaga lagförslaget i vad avser 6 § första stycket nämnda lag med ändring enligt i härvid fogad bilaga som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - e. 7 § nämnda lag efter redaktionell ändring skall ha i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - f. punkterna 6 och 7 i lagförslagets övergångsbestämmelser skall utgå och att efterföljande del därav omnumreras med hänsyn därtill,
 8. beträffande översyn av reglerna om indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster i 12 kap. 56—60 §§ jordabalken (hyreslagen) i dess fr. o. m. den 1 januari 1972 gällande lydelse att riksdagen avslår motionen 1971: 1459 såvitt nu är i fråga,
 9. beträffande undantag från hyresregleringen i särskilda fall att riksdagen — med förklaring att visst tillägg bör göras — för sin del antager lagförslaget i vad avser 26 § första stycket lagen om hyresreglering m. m. såvitt lagrummet ej behandlats under 6 med

ändring enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,

10. beträffande fastställelse av bashyra m. m. att riksdagen med avslag å motionen 1971: 1461 såvitt nu är i fråga antager lagförslaget i vad avser
 - a. 3 § första stycket lagen om hyresreglering m. m.,
 - b. punkten 1 i övergångsbestämmelserna,
11. beträffande höjning respektive nedsättning av bashyra, m. m., att riksdagen med avslag å motionen 1971: 1461 såvitt nu är i fråga antager lagförslaget i vad avser 3 § lagen om hyresreglering m. m. och det inte behandlats under 10,
12. beträffande uttalanden om grunderna för fastställelse och ändring av bashyra i vad frågan ej behandlats under 5 att riksdagen avslår motionen 1971: 1463 såvitt nu är i fråga,
13. beträffande hyresgästorganisations förhandlingsbehörighet m. m. att riksdagen med avslag å motionen 1971: 1466 såvitt nu är i fråga antager lagförslaget i vad avser 3 a § första stycket lagen om hyresreglering m. m.,
14. beträffande enskild hyresgästs behörighet att avtala om bashyra, m. m., att riksdagen avslår motionen 1971: 1464,
15. beträffande hyresvärd's rätt att påkalla prövning hos hyresnämnd, m. m., att riksdagen med avslag å motionen 1971: 1466 såvitt nu är i fråga antager lagförslaget i vad avser 3 a § andra stycket lagen om hyresreglering m. m.,
16. beträffande rätt att ta ut höjning av bashyra att riksdagen avslår motionerna 1971: 1465 och 1466, den sistnämnda såvitt nu är i fråga,
17. beträffande lagförslaget i övrigt att riksdagen
 - a. antager lagförslaget i vad avser 6 § andra stycket lagen om hyresreglering m. m. med redaktionell ändring enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - b. antager lagförslaget i vad det inte behandlats ovan under 1—16 och 17 a,
18. beträffande särskild hyreskontroll enligt räntelånekungörelsen att riksdagen godkänner vad i statsrådsprotokollet anförts.

Stockholm den 13 maj 1971

På civilutskottets vägnar

ERIK GREBACK

Närvarande: herrar Grebäck (c), Bergman (s), Almgren (s), Kristiansson i Örskelljunga (s), Petersson i Nybro (s), Andersson i Knäred (c), Lindkvist (s), Ullsten (fp), Henrikson (s), Wennerfors (m), Högström¹ (s), Engström (vpk), Jadestig² (s), Karlsson i Mariefred (c), Strömberg (fp) och Adolfsson (m).

¹ Ej närvarande vid mom. 7—8 samt 13.

² » » » » 1—6, 9—12 samt 14—18.

Reservationer

1. beträffande *avveckling av hyresregleringen vid utgången av år 1971* av herrar Wennerfors och Adolfsson (båda m) som anser att utskottets yttrande och hemställan bort ha följande lydelse:

”Förslaget att förlänga hyresregleringslagens giltighetstid förenas med förslag om att helt häva hyresregleringen för bostäder färdigställda efter år 1957 samt lokaler, att föra över bl. a. lägenheter i cn- och tvåfamiljshus till 6 § och att ändra grunderna för prövning av skälig hyra så att hyreslagens regler om bruksvärdeprövning kan tjäna till ledning (s. 47). Vidare förutsickas (s. 40) en relativt omfattande regional avveckling av hyresregleringen. Bedömningarna ansluter sålunda i viss mån till de förslag som lades fram för 1967 års riksdag om att ersätta hyresregleringen med en friare hyresmarknad. Propositionen torde kunna tolkas som ett vidhållande i princip av dessa förslag men med förlängningsförslaget som en eftergift mot mer eller mindre klart motiverade uttalanden från företrädare för vissa intressegrupper — uttalanden som innebär farhågor för att hyresnivån skulle stiga för främst ett äldre bostadsbestånd i bristorter.

Mot propositionens förslag har ställts motionen 1971: 1460 med dess yrkande som i princip ansluter sig till hyresrådets framställning — bl. a. byggd på partsorganisationernas gemensamma uttalande att regleringen inte bör förlängas. Hyresrådet har redovisat undersökningar, gjorda i samråd med de lokala partsorganisationerna i storstäderna, som visar att en tillämpning av bruksvärdeprincipen med undantag för enstaka fall sannolikt inte kommer att leda till hyreshöjningar av sådan storlek att några oantagbara konsekvenser behöver uppstå. Hyresrådet har för dessa enstaka fall föreslagit övergångsregler med spärrar mot oskäliga hyreshöjningar.

Utskottet har vid en bedömning av verkningarna av hyresregleringens avskaffande inte funnit att de anmälda farhågorna för oskäliga hyreshöjningar belysts på sådant sätt att tilltron till hyresrådets och partsorganisationernas bedömningar rubbats. Detta konstaterande i förening med den nu närmast allmänt accepterade uppfattningen att en hyrespriskontroll av även den nu förslagna konstruktionen leder till allvarliga negativa konsekvenser har lett utskottet till bedömningen att hyres-

regleringslagens giltighetstid inte bör förlängas. Riksdagen bör därför avslå propositionen och väckta motioner om ändringar samt med bifall till förslaget i motionen 1971: 1460 begära där förordat förslag om erforderliga ändringar i hyreslagstiftningen.

Utskottet hemställer

(1.) att riksdagen med bifall till motionen 1971: 1460

a. avslår propositionen 1971: 103,

b. som sin mening ger Kungl. Maj:t till känna att nytt förslag om ändringar i hyreslagstiftningen enligt vad utskottet anfört bör föreläggas innevarande års riksdag vid dess höstsession,

c. avslår motionerna 1971: 1459, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465 och 1466."

2. *beträffande uttalande om förlängning av hyresregleringen efter år 1974 i vad avser hemställan* av herrar Grebäck (c), Andersson i Knäred (c), Ullsten (fp), Karlsson i Mariefred (c) och Strömberg (fp) som anser att utskottets hemställan under 3 bort ha följande lydelse:

"3. *beträffande uttalande om förlängning av hyresregleringen efter år 1974* att riksdagen med bifall till motionen 1971: 1466 såvitt nu är i fråga som sin mening ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört,"

3. *beträffande uttalande om förlängning av hyresregleringen efter år 1974 i vad avser utskottets yttrande*

a. av herrar Grebäck (c), Andersson i Knäred (c), Ullsten (fp), Karlsson i Mariefred (c) och Strömberg (fp) som — vid bifall till reservationen 2 — anser att det stycke i utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Även om" och på s. 10 slutar med "föreslagen utformning" bort ha följande lydelse:

"Övervägande skäl talar för att hyresgästernas befogade anspråk på skydd mot oskäliga hyreskrav bör tillgodoses genom allmänna hyreslagens bestämmelser om jämförelsehyror i förening med för även lokalhyresgäster godtagbara besittningsskyddsregler. Denna uppfattning har sedan avsevärd tid fått en mycket bred förankring. Det är vidare uppenbart att hyresregleringslagens avveckling måste ske på ett sådant sätt att övergången inte medför oacceptabla förhållanden. Det nu framlagda förslaget till ändringar i hyresregleringslagen medger en smidig övergång till jämförelsehyror. Därmed är förutsättningarna uppfyllda för att nu fatta ett principbeslut enligt förslaget i motionen 1971: 1466 om att en ytterligare förlängning av hyresregleringslagens giltighet efter år 1974 inte bör komma i fråga. Utskottet tillstyrker därför bifall till motionen i denna del. Därav följer att hyresregleringslagen fr. o. m. år 1972 får faktisk karaktär av övergångsbestämmelser och att ytterligare ändringar däri endast kan motiveras av önskemål om att möjliggöra en mjukare

övergång. Utskottet behandlar nedan i den nämnda motionen väckta förslag i sådant syfte."

b. av herr Engström (vpk) som — vid bifall till utskottets hemställan under 3 — anser att det stycke i utskottets yttrande som på s. 9 börjar med "Även om" och på s. 10 slutar med "föreslagen utformning" bort ha följande lydelse:

"Bibehållandet av hyresregleringen efter utgången av år 1974 är beroende av hyreslagens utformning. Avgörande är vilka spärrar mot oskäligen hyreshöjningar som då finns inskrivna i *hyreslagen*. Något uttalande från regeringens sida om tidpunkten för en ändring av hyreslagens § 48 har inte framlagts. Bakom hyreslagens § 48 ligger de uttalade motiven om övergång till marknadshyror. Innan nya motiv för hyressättningen enligt hyreslagen har framlagts och hyreslagen fått en utformning som hindrar oskäligen hyreshöjningar kan principbeslut om tidpunkt för avskaffande av hyresregleringen inte fattas. Dessa skäl talar mot ett principbeslut av i motionen 1971: 1466 föreslagen utformning."

4. beträffande *översyn av hyresprövningsbestämmelserna i hyreslagen* av herr Engström (vpk) som anser att

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 10 som börjar med "Vad angår" och slutar med "detta sammanhang" bort ersättas med text av följande lydelse:

"En översyn av hyressättningsnormerna i § 48 hyreslagen är synnerligen angelägen. Så länge det finns bostadsbrist måste det finnas lagfästa effektiva spärrar mot oskäligen hyreshöjningar. De anförda motiven bakom hyreslagen om övergång till marknadshyror och bruksvärdesregeln i § 48 är enligt utskottets mening tillräckliga skäl för att hyreslagen måste ändras. Effektiva hyresspärrar mot oskäligen hyreshöjningar bör finnas inskrivna i *en* lag. Hyresprövningsbestämmelserna i hyreslagen kan inte få utgå från jämförelser med de höga hyrorna i nyproduktionen. Bruksvärdesregeln blir med denna jämförelse en lagbestämelse som successivt pressar upp hyrorna i det äldre privata fastighetsbeståndet. Jämförelsen bör i stället ske med lägenheter i allmännyttiga bostadsföretag av samma årgångar eller jämförliga hyror i annat äldre fastighetsbestånd. Det kan inte godtas att hyresvärd skall kunna tillgodogöra sig vinster på grund av att "bruksvärdet" ökat genom samhällets insatser: närhet till kommunikationer, centralt läge o. d.

En anknytning till drift- och självkostnader bör vara den grundläggande principen för hyresprövningsbestämmelserna. Avvikelse från denna princip bör endast ske när det är fråga om oskäligen kostnader vid jämförelseprövning av fastigheter och lägenheter som är uppförda under samma tidsperiod. Utskottet delar helt den i motionen 1971: 1461 framförda uppfattningen om angelägenheten av att Kungl. Maj:t

skyndsamt utarbetar och förelägger riksdagen förslag om en annan lydelse av 48 § hyreslagen. Därigenom blir förutsättningarna för ett slopande av hyresregleringen helt andra. Den översyn av förfarandet i hyrestvister och hyreslagstiftningen i övrigt som pågår har ingen uttalad målsättning om i vilken riktning förändringarna av hyreslagen skall ske. Inte heller finns i den inledda översynen någon uttalad tidpunkt när förslag till ändring av hyressättningsparagrafen i hyreslagen kan ske. Detta labila läge underlättar den fortsatta urholkning av hyresregleringslagen, som kommer till uttryck i proposition 1971: 103. Utskottet delar även den i motionen 1971: 1461 framförda uppfattningen att en fortsatt regional avveckling inte bör ske förrän riksdagen fått ta ställning till förslag om ändring av hyreslagens § 48. Utskottet finner det angeläget tillstyrka bifall till motionen 1971: 1461 i denna del."

dels utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

"4. beträffande översyn av hyresprövningsbestämmelserna i 12 kap. 48 § jordabalken (hyreslagen) i dess fr. o. m. den 1 januari 1972 gällande lydelse att riksdagen med bifall till motionen 1971: 1461 såvitt nu är i fråga som sin mening ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört,"

5. beträffande *avveckling av hyresregleringen för hus som färdigställdts efter år 1957* av herr Engström (vpk) som anser att

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 11 som börjar med "Enligt utskottets" och slutar med "behandlade delar" bort ha följande lydelse:

"Enligt utskottets mening har de farhågor för oskäligen hyreshöjningar som yppats i motionerna 1971: 1461 och 1971: 1463 en sådan tyngd att avveckling av hyresregleringen för fastigheter färdigställda 1958—1968 inte bör komma i fråga. Vid avveckling av hyresregleringslagen gäller hyreslagen. Jämförelsen vid hyressättningen skall då gälla de rekordhög hyrorna i nyproduktionen i allmännyttiga bostadsföretag. Vid en sådan jämförelseprövning och tillämpning av bruksvärdesregeln finns risk för betydande hyreshöjningar i de privata fastigheter som uppförts under 1960-talet. Som framförts i motionen 1971: 1461 är skillnaden i utrustningsstandard inte särskilt stor mellan nu producerade och 10 år gamla lägenheter. Den i propositionen framförda uppfattningen att man skall genomföra en årgångsvis avveckling för att få erfarenheter av hur hyreslagens bruksvärdesystem fungerar måste betecknas som cynisk. Det står helt klart att hyreslagens 48 § och jämförelseprövningen i många fall leder till hyreshöjningar i det något äldre privata fastighetsbeståndet. Till grund för hyreshöjningskrav kan fastighetsägarna i dessa fastigheter lägga inte bara ökade omkostnader utan också krav på hyreshöjningar med hänvisning till bruksvärde och hyresläge jämfört med de rekordhög hyrorna i nyproduktionen. En

socialt inriktad bostadspolitik bör ha som grund att lagstiftningen hindrar hyreshöjningar. Utskottet kan inte ansluta sig till propositionens förslag utan finner det i stället synnerligen angeläget att tillstyrka bifall till motionerna 1971: 1461 och 1971: 1463 såvitt avser fortsatt förlängning av hyresregleringen för berörda årgångar.”

dels utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

”6. beträffande hyresreglering för hus eller del av hus som färdigställt under åren 1958—1968 att riksdagen — med förklaring att lagförslaget inte kunnat godtagas — med bifall till motionerna 1971: 1461 och 1463, nämnda motioner såvitt nu är i fråga, icke antager lagförslaget i vad avser 26 § första stycket 1 lagen om hyresreglering m. m.,”

6. beträffande hyresreglering för lokaler av

a. herrar Bergman (s), Almgren (s), Kristiansson i Örkellunga (s), Petersson i Nybro (s), Wennerfors (m), Jadestig (s) och Adolfsson (m) som anser att

dels den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med ”Vad först” och på s. 12 slutar med ”denna del” bort ha följande lydelse:

”De närmast i motionerna 1971: 1459 och 1461 anförda farhågorna för en övervältring av hyresanspråk kan utskottet inte dela. Utskottet ansluter sig i denna fråga till vad departementschefen anfört (s. 40—41). Vad i motionerna 1971: 1462 och 1463 förts fram om nödvändigheten att skydda vissa lokalhyresgästers intressen torde få anses ha ett så begränsat syfte, att det inte kan motivera en fortsatt hyresreglering i vissa kommuner, där hyresmarknaden obestriddligen är mycket splittrad och någon brist på lokaler i egentlig mening inte råder.

De skäl för en fortsatt hyresreglering för lokaler som hänför sig till besittningsskyddsformerna kan inte heller anses ha en sådan tyngd att de leder till ett bifall till motionsyrkandena. Hyreslagens indirekta besittningsskydd har visat sig ha så goda effekter att motionärernas syften i denna del borde kunna anses i allt väsentligt tillgodosedda därigenom. Utskottet yttrar sig nedan om behovet av riksdagsinitiativ för att åstadkomma en översyn av dessa hyreslagens regler. Med hänsyn till det anförda avstyrks motionerna och tillstyrks propositionens förslag i denna del.”

dels utskottets hemställan under 7 bort ha följande lydelse:

”7. beträffande hyresreglering för lokaler att riksdagen med avslag å motionerna 1971: 1459, 1461, 1462 och 1463, de två förstnämnda och den sistnämnda såvitt nu är i fråga, antager lagförslaget i vad avser

- a. andra och tredje delssatserna i lagförslagets ingress,
- b. 2 § lagen om hyresreglering m. m.,
- c. 6 § första stycket nämnda lag,

d. punkterna 6 och 7 i lagförslagets övergångsbestämmelser,”

b. herr Engström (vpk) som anser att

dels den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med ”Vad först” och på s. 12 slutar med ”denna del” bort ha följande lydelse:

”Utskottet kan inte godkänna propositionsförslaget om slopande av hyresregleringen för lokaler. Dessa är, om de större varuhusen undantags, i allmänhet belägna i samma fastigheter som bostadslägenheter. Om hyresregleringen slopas finns goda skäl anta att hyresvärdarna vill kompensera sig genom att trissa upp hyrorna för lokaler. Hyresgästerna i de lokaler som främst skulle komma i fråga är i allmänhet mindre affärsidkare och hantverkare som skulle drabbas av att regleringen för lokaler slopas. Detta skulle också komma att drabba allmänheten genom prisstegringar eller sämre service genom att mindre butiker och hantverk skulle slås ut i än snabbare takt. Hyresregleringens bibehållande för lokaler kan inte anses ha positiva konsekvenser för andra än fastighetsägarna. Dessa skulle kunna hyra ut lokaler till kraftiga överpriser i fastigheter med goda lägen såväl i storstädernas centrala delar som i andra områden där lokalerna ligger väl belägna. Utskottet anser att hyresregleringen för lokaler bör bibehållas oförändrad och tillstyrker bifall till motionerna 1971: 1461 och 1971: 1463.”

dels utskottets hemställan under 7 bort ha följande lydelse:

- ”7. beträffande hyresreglering för lokaler att riksdagen — med förklaring att lagförslaget icke kunnat godtagas — med bifall till motionerna 1971: 1459, 1461, 1462 och 1463, de två förstnämnda och den sistnämnda såvitt nu är i fråga, för sin del beslutar att
- a. andra delssatsen i lagförslagets ingress skall ha i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - b. tredje delssatsen i lagförslagets ingress skall utgå,
 - c. antaga lagförslaget i vad avser 2 § lagen om hyresreglering m. m. med redaktionell ändring och tillägg av ett tredje stycke, allt enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - d. antaga lagförslaget i vad avser 6 § första stycket samma lag,
 - e. 7 § nämnda lag efter redaktionell ändring skall ha i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,
 - f. punkterna 6 och 7 i lagförslagets övergångsbestämmelser skall utgå och att efterföljande del därav omnumreras med hänsyn därtill.”

7. beträffande översyn av hyreslagens regler om indirekt besittningsskydd av herrar Grebäck (c), Andersson i Knäred (c), Ullsten (fp), Engström (vpk), Karlsson i Mariefred (c) och Strömberg (fp) som anser att *dels* det stycke i utskottets yttrande på s. 13 som börjar med ”Utskottet har inte” och slutar med ”motionärerna företräder” bort ha följande lydelse:

”Den översyn av hyreslagstiftningen som nu inletts och som avser bl. a. att värdera effektiviteten av hyreslagens besittningsskydd för lokaler får i och för sig anses värdefull. Initiativet tyder på att farhågorna för att det indirekta besittningsskyddet inte tillgodoser avsedda syften beaktats även av departementschefen. De skäl för en målinriktad översyn, som förts fram bl. a. vid 1968 års riksdagsbehandling av frågan, är fortfarande giltiga. Enligt utskottets mening bör därför motionsyrkandet tillgodoses genom att riksdagen begär den föreslagna översynen i syfte att ge lokalhyresgästerna ett lika starkt besittningsskydd som bostadshyresgästerna.”

dels utskottets hemställan under 8 bort ha följande lydelse:

”8. beträffande översyn av reglerna om indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster i 12 kap. 56—60 §§ jordabalken (hyreslagen) i dess fr. o. m. den 1 januari 1972 gällande lydelse att riksdagen med bifall till motionen 1971: 1459 såvitt nu är i fråga som sin mening ger Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört,”

8. beträffande *fastställelse av bashyra m. m.* av herr Engström (vpk) som — under förutsättning av bifall till reservationen 5 — anser att

dels det stycke i utskottets yttrande som på s. 14 börjar med ”Utskottet har” och på s. 15 slutar med ”i nyproduktionen” bort ha följande lydelse:

”Utskottet finner det helt orimligt att hyresgäster boende i privatfinansierade hus färdigställda efter år 1959 skall kunna påföras mycket stora retroaktiva hyreshöjningar. En spärregel som förhindrar detta bör införas i § 3. Utskottet anser det därför angeläget tillstyrka bifall till förslaget i motionen 1971: 1461 om en bestämmelse som anger att hyran kan höjas till högst den nivå som skulle ha gällt om fastigheten vore statligt belånad.”

dels utskottets hemställan under 10 bort ha följande lydelse:

”10. beträffande fastställelse av bashyra m. m. att riksdagen — med förklaring att lagförslaget i denna del inte kan oförändrat antagas — i anledning av motionen 1971: 1461 såvitt nu är i fråga för sin del beslutar att

a. antaga lagförslaget i vad avser 3 § första stycket lagen om hyresreglering m. m.,

b. till lagförslagets lydelse av 3 § nyssnämnda lag skall läggas ett andra stycke med i härvid fogad bilaga som *utskottets förslag* betecknad lydelse,

c. antaga lagförslaget i vad avser punkten 1 i övergångsbestämmelserna med tillägg enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,”

9. beträffande *höjning respektive nedsättning av bashyra, m. m.*, av herr Engström (vpk) som anser att

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 15 som börjar med "De tänkbara" och slutar med "Motionsyrkandet avstyrks" bort ha följande lydelse:

"Lagen bör innehålla klara bestämmelser som entydigt anger att hyreshöjning inte kan uttas av värden om denne inte haft ökade kostnader. Den i motion 1971: 1461 föreslagna lydelsen "ej bekostats av hyresvärden" ger bättre uttryck för vad som måste avses och är ägnad att undanröja att hyresprövande myndighet, som faktiskt skett, medgett hyreshöjning trots att arbeten inte bekostats av hyresvärden. Motionsyrkandet tillstyrks."

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 15 som börjar med "Vad utskottet" och slutar med "denna del" bort ha följande lydelse:

"Utskottet anser sig inte kunna godta propositionsförslaget i oförändrat skick när det gäller grunderna för fastställande av hyror. Slopande av den generella hyressättningen ersätts inte med någon konsekvent tillämpning av självkostnadsprincipen. Partsöverenskommelserna kommer att ersätta den generella hyressättningen enligt schablonregler, som skall ta hänsyn till såväl kostnadsutvecklingen för den enskilda fastigheten som till lägenhetens bruksvärde. Därigenom för man bakvägen in hyreslagens bestämmelser om bruksvärdering. Det kan inte godtas att enskilda fastighetsägare skall kunna tillgodogöra sig vinster på samhällets åtgärder: utbyggnad av kommunikationer, centralt läge o. d. I lagförslaget bör införas spärrear som förhindrar detta. I avvaktan på en översyn av hyreslagens § 48 finner utskottet det riktigt att som föreslagits i motionen 1971: 1461 införa sådana spärrear i hyresregleringslagen. Grundprincipen bör vara att hyran fastställas enligt drift- och självkostnadsprincipen. För att denna i enskilda fall inte skall leda till höga hyror jämfört med likvärdiga lägenheter är det nödvändigt att fastställa ett tak. Detta bör sättas så att jämförelsen skall gälla lägenheter i jämförliga årgångar. Utskottet ansluter sig till motiven i motionen 1971: 1461 i detta avseende och tillstyrker bifall till motionsförslagets lagtext i denna del."

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 15 som börjar med "Mot förslaget" och slutar med "vid hyreshöjning" bort ha följande lydelse:

"Utskottet kan med hänvisning till vad som ovan anförts ansluta sig till den i motionen 1971: 1461 framförda uppfattningen att lagen också måste ge möjlighet till sänkning av bashyra där denna ligger för högt med hänsyn till jämförliga lägenheter på orten, varvid jämförelsen som redan anförts skall gälla likvärdiga lägenheter i jämförliga årgångar. Motionsyrkandet tillstyrks även i denna del."

dels utskottets hemställan under 11 bort ha följande lydelse:

"11. beträffande höjning respektive nedsättning av bashyra, m. m., att riksdagen — med förklaring att lagförslaget icke kunnat i oförändrat skick godtagas — med bifall till motionen 1971: 1461

såvitt nu är i fråga antager lagförslaget i vad avser 3 § lagen om hyresreglering m. m. och det inte behandlats under 10 med ändringar enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,”

10. beträffande *hyresvärds rätt att påkalla prövning hos hyresnämnd*, m. m., av herrar Grebäck (c), Andersson i Knäred (c), Ullsten (fp), Karlsson i Mariefred (c) och Strömberg (fp) som anser att

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 17 som börjar med ”Utskottet ansluter” och slutar med ”bestämd frist” bort ha följande lydelse:

”Som anförts i motionen bör hyresnämnd kunna ta upp fråga om bashyra utan de särskilda villkor som föreslagits gälla för hyresvärd om mer än ett år förflutit från det denne påkallat förhandling. En sådan regel skulle såväl förhindra onödiga tvister som framför allt motverka retroaktiva beslut och främja förhandlingsviljan. Med en så pass lång tidsfrist som den förordade bortfaller i allt väsentligt de invändningar mot en sådan regel som anförts i propositionen.”

dels utskottets hemställan under 15 bort ha följande lydelse:

”15. beträffande hyresvärds rätt att påkalla prövning hos hyresnämnd, m. m., att riksdagen — med förklaring att lagförslaget icke kunnat oförändrat godtagas — med bifall till motionen 1971: 1466 såvitt nu är i fråga antager lagförslaget i vad avser 3 a § andra stycket med ändring enligt i bilaga härtill som *utskottets förslag* betecknad lydelse,”

11. beträffande *rätt att ta ut höjning av bashyra* av herrar Grebäck (c), Andersson i Knäred (c), Ullsten (fp), Wennerfors (m), Karlsson i Mariefred (c), Strömberg (fp) och Adolfsson (m) som anser att

dels det stycke i utskottets yttrande på s. 17 som börjar med ”Det förhållandet” och slutar med ”standardiserade avtalstyper” bort ha följande lydelse:

”Enligt lagförslaget skall sådana ökade kostnader för fastighetsförvaltning som nu kompenseras genom generell höjning enligt 5 § hyresregleringslagen fortsättningsvis beaktas vid höjning av bashyran. Den ändring som ligger i att en mer individuell bedömning blir möjlig innebär inte något principiellt avsteg från grunderna för kompensationen. För hyresgäst torde överföringen till bashyran i allt väsentligt uppfattas som en teknisk förändring. Någon utgiftstyp som inte kunnat läggas på honom enligt 5 § kan inte heller ingå i bashyran. Hinder ur allmän avtalsrättslig synpunkt torde därför inte föreligga att bifalla förslaget i motionerna. Med hänsyn därtill och då en kontraktsomskrivning kan medföra avsevärt arbete och kostnader för såväl hyresparterna som organisationerna och hyresnämnderna tillstyrks motionerna i denna del. Enligt utskottets uppfattning skulle en sådan ordning tillgodose även väsentliga hyresgästintressen.”

dels utskottets hemställan under 16 bort ha följande lydelse:

"16. beträffande rätt att ta ut höjning av bashyra att riksdagen för sin del med bifall till motionerna 1971: 1465 och 1466, den sistnämnda såvitt nu är i fråga, antager ytterligare övergångsbestämelse med i härvid fogad bilaga som *utskottets förslag* betecknad lydelse,"

Bilaga

Kungl. Maj:ts

Förslag till

Lag om dels fortsatt giltighet av lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m. dels ändring i samma lag

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,¹

dels att lagen, som enligt lag (1968: 344) gäller till utgången av år 1971, skall äga fortsatt giltighet till utgången av år 1974,

dels att 5, 7 och 8 a §§ skall upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 7 § skall utgå,

dels att 2—4, 6, 13, 18, 23 och 26 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 3 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts förslag

2 §

För *lügenhet*, 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 *bostadslägenhet* regleras hyran enligt bestämmelserna i 3 och 4 §§, om ej *lügenheten*

1. uthyres i möblerat skick,
2. är belägen i en- eller tvåfamiljshus,
3. av upplåtaren innehas med bostadsrätt eller
4. är upplåten i andra hand och belägen i hus, som avses i 26 § första stycket 4.

Med *bostadslägenhet* avses i denna lag *lägenhet som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad.*

3 §²

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för lä-

Hyresvärden må icke mottaga, träffa avtal om eller begära högre hyra än som motsvarar den för

¹ Senaste lydelse av 5, 7 och 8 a §§ 1968: 344 rubriken närmast före 7 § 1946: 87.

² Senaste lydelse 1968: 344.

*Utskottets förslag**Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

Härigenom förordnas i fråga om lagen (1942: 429) om hyresreglering m. m.,

dels att lagen, som enligt lag (1968: 344) gäller till utgången av år 1971, skall äga fortsatt giltighet till utgången av år 1974,

dels att 5 § skall upphöra att gälla,

(alt. enl. reservation 6 a)
dels att — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — att gälla,
dels att — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — skall utgå.

(alt. enl. reservation 6 b)
dels att 5 § — — — (utskottets förslag) — — — gälla,

dels att 2—4, 6, 13, 18, 23 och 26 §§ skall ha nedan angivna lydelse,
dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 3 a §, av nedan angivna lydelse.

2 §

För bostadslägenhet regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—4 §§, om ej lägenheten

1. uthyres i möblerat skick,
2. är belägen i en- eller tvåfamiljshus,
3. av upplåtaren innehas med bostadsrätt eller
4. är upplåten i andra hand och belägen i hus, som avses i 26 § första stycket 4.

Med bostadslägenhet — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — såsom bostad.

(reservation 6 b)

För annan lägenhet än bostadslägenhet regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—4 §§ om ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

3 §

Hyresvärden må — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — är skäligt.

Nuvarande lydelse

genheten tillåtna bashyran, där ej annat föränledes av vad nedan sägs. Såsom bashyra anses det hyresbelopp, som enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 31 december 1968. Finnes ej sådan hyra, fastställs bashyran av den i 13 § omförmälda hyresnämnden till det belopp som med hänsyn till hyresläget vid nämnda tid för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Kungl. Maj:ts förslag

lägenheten tillåtna bashyran, där ej annat föränledes av vad nedan sägs. Såsom bashyra anses det hyresbelopp, som enligt denna lag eller myndighets beslut gällde för lägenheten den 30 september 1972 och som ej avser sådan särskilt medgiven hyreshöjning som belöper på ersättning enligt 4 § första stycket 1. Finnes ej sådan hyra, fastställs bashyran till det belopp som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Har lägenhetens värde ökats genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja bashyran till det belopp, som därav föränledes. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill. Har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta bashyran till skäligt belopp.

Bashyra må höjas, om det är påkallat med hänsyn

1. till att lägenhetens värde ökats genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller till annat skäl av därmed jämförlig betydelse,

2. till ökade omkostnader för räntor, tomträttsavgäld, löner eller eljest för fastighetens förvaltning.

Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgästen, må bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill.

Höjning av bashyra må ej ske så, att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till hyresläget för jämförliga lägenheter i orten och övriga omständigheter är skäligt.

Utskottets förslag

Utskottets förslag
(enligt reservationer)

(reservation 8)

För lägenhet i hus eller del av hus som färdigställt efter utgången av år 1959 må bashyran ej i något fall fastställas till högre belopp än som skulle ha gällt om fastigheten varit statligt belånad.

Bashyra må — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — fastighetens förvaltning.

(reservation 9)

Har ombyggnads- — — —
(Kungl. Maj:ts förslag) — — —
äro därtill.

Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse *ej* bekostats av hyresvärden, må bashyran i anledning därav höjas endast om särskilda skäl äro därtill.

Höjning av — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — är skäligt.

Höjning av bashyra må ej ske så, att hyran kommer att överstiga vad som med hänsyn till *fastighetens drift- och självkostnader samt hyresläget för jämförliga lägenheter i orten* är skäligt.

*Nuvarande lydelse**Kungl. Maj:ts förslag*

Har lägenhetens skick avsevärt försämrats eller hyresgäst tillkommande förmåner påtagligt inskränkts, *skall bashyran nedsättas till skäligt belopp.*

Höjning av bashyran medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes bashyran, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

Hyresvärden må ej utan *nämndens tillstånd* såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse.

Hyresvärden må ej utan *tillstånd av hyresnämnden* såsom villkor för uthyrning träffa avtal om eller begära försträckning eller borgensförbindelse av hyresgästen eller av denne taga eller begära annan liknande utfästelse.

3 a §

Bashyra fastställes eller ändras genom skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärd eller organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Med organisation avses därvid riksorganisation eller förening, som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde lägenheten är belägen.

Har överenskommelse som avses i första stycket ej träffats, får hyresnämnden på framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande pröva frågan om fastställelse eller ändring av bashyran. Hyresnämnden får ej upptaga sådan fråga på ansökan av hyresvärd utan att förhandling ägt rum med organisation av hyresgäster som avses i första stycket eller mot förhandlingen mött hinder, som ej berott på hyresvärden eller organisation av fastighetsägare, i vilken han är medlem, eller hyresvärden

Utskottets förslag

Har lägenhetens — — —
(Kungl. Maj:ts förslag) — — —
skäligt belopp.

*Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

Är bashyran för lägenhet högre
än vad som med hänsyn till hyres-
läget för jämförliga lägenheter i
orten är skäligt, har lägenhetens
skick avsevärt försämrats eller hy-
resgäst tillkommande förmåner på-
tagligt inskränkts, skall bashyran
nedsättas till skäligt belopp.

Höjning av — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — parterna avtalat.

Hyresvärden må — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — liknande
utfästelse.

3 a §

Bashyra fastställs — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — är be-
lägen.

(reservation 10)

Har överenskommelse — — —
(Kungl. Maj:ts förslag) — — —
sådan förhandling.

Har överenskommelse som av-
ses i första stycket ej träffats, får
hyresnämnden på framställning av
hyresvärd, hyresgäst eller hyressö-
kande pröva frågan om faststäl-
lelse eller ändring av bashyran.
Hyresnämnden får ej upptaga så-
dan fråga på ansökan av hyresvärd
utan att förhandling ägt rum med
organisation av hyresgäster som
avses i första stycket eller mot för-
handlingen mött hinder, som ej be-
rott på hyresvärden eller organisa-
tion av fastighetsägare, i vilken
han är medlem, eller hyresvärden

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts förslag

eljest icke skäligen kan anses ha varit skyldig att träda i sådan förhandling.

Har bashyra genom överenskommelse, som avses i första stycket, bestämts till belopp, som väsentligt avviker från vad som följer av 3 §, skall hyresnämnden på begäran av hyresgästen, hyressökande eller hyresvärden, om han ej själv träffat överenskommelsen, bestämma hyran till skäligt belopp.

4 §^a

Utöver bashyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för

1. vad lägenheten ökat i värde genom sådant ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete som är av ej endast ringa omfattning eller genom åtgärd av därmed jämförlig betydelse,

2. lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i bashyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden,

3. sådan ökning av avgifter för vatten och avlopp, som inträtt efter den 1 juli 1955.

Har hyresgästen åtagit sig att utgiva ersättning som avses i första stycket, skall hyresnämnden pröva ersättningen, om hyresgästen begär det. Om åtagandet gäller ersättning som avses i första stycket 1, skall prövningen ske enligt 3 § andra stycket och bashyran ändras i enlighet därmed. I fråga om ersättning, som avses i första stycket 2 eller 3, äger hyresnämnden 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.

Har hyresgästen åtagit sig att utgiva ersättning som avses i första stycket, skall hyresnämnden pröva ersättningen, om hyresgästen begär det. Om åtagandet gäller ersättning som avses i första stycket 1, skall prövningen ske enligt 3 § andra, tredje och fjärde styckena och bashyran ändras i enlighet därmed. I fråga om ersättning, som avses i första stycket 2 eller 3, äger hyresnämnden 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 enligt andra stycket av fråga om ersättning som avses i första stycket 2 eller 3.

^a Senaste lydelse 1968: 344.

*Utskottets förslag**Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

eljest icke skäligen kan anses ha varit skyldig att träda i sådan förhandling. *Hyresnämnden får dock alltid pröva sådan fråga om mer än ett år förflutit från det att hyresvärden påkallat förhandling eller förhandling inletts.*

Har bashyra — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — skäligt belopp.

4 §

Utöver bashyran — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — 1 juli 1955.

Har hyresgästen — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — dylik ersättning.

Konungen eller — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — eller 3.

6 §⁴

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 bashyra gälla det belopp, *till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.*

Är *bostadslägenhet*, 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 och 4 §§. Därvid skall såsom lägenhetens bashyra gälla det belopp, som nämnden fastställer.

Om förlängning av hyresavtal m. m.

7 §

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal angående annan lägenhet än *sådan som upplåtits för att helt eller till icke oväsentlig del användas såsom bostad*, 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 skäliga.

⁴ Senaste lydelse 1968: 344.

*Utskottets förslag**Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

6 §

(reservation 6 a och b)

Är lägenhet — — — (nuvarande lydelse) — — — motsvarande tillämpning.

Är bostadslägenhet — — —
(Kungl. Maj:ts förslag) — — —
motsvarande tillämpning.

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—4 §§. Därvid skall såsom lägenhetens bashyra gälla det belopp, som nämnden fastställer.

Om förlängning av hyresavtal m. m.

7 §

(alt. enl. reservation 6 a)

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal angående annan lägenhet än *bostadslägenhet*, 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 skäligena.

(alt. enl. reservation 6 b)

Har hyresvärd — — — (utskottets förslag) — — — finnas skäligena.

*Nuvarande lydelse**Kungl. Maj:ts förslag*

Föreligger tvist om fortsatt förhyrning enligt första stycket, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet göra framställning som avses i första stycket. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 3 kap. 8 § lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej. Om hyresvärden har fullgjort vad som sagts nu, skall hyresgästens framställning göras inom den nyss angivna tiden.

8 a §

Skall hyresförhållande beträffande lägenhet, som avses i 7 § 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.

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

Föreligger tvist om övertagande av lägenhet enligt första stycket, äger 7 § andra stycket motsvarande tillämpning. Vad som där sägs om hyresgäst gäller därvid den som vägras övertaga lägenheten.

13 §⁵

Ärende enligt denna lag prövas av hyresnämnd som avses i 3 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom.

Ärende enligt denna lag prövas av hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken.

⁵ Senaste lydelse 1968: 344.

Utskottets förslag

Föreligger tvist — — — (nuvarande lydelse) — — — angivna tiden.

Utskottets förslag

(enligt reservationer)

(alt. enl. reservation 6 a)

(alt. enl. reservation 6 b)

Föreligger tvist — — — (nuvarande lydelse) — — — angivna tiden.

8 a §

Skall hyresförhållande — — — (alt. enl. reservation 6 a)
(nuvarande lydelse) — — — över-
taga lägenheten.

(alt. enl. reservation 6 b)

Skall hyresförhållande — — —
(nuvarande lydelse) — — — över-
taga lägenheten.

13 §

Ärende enligt — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — 68 § jordabalken.

Nuvarande lydelse

Kungl. Maj:ts förslag

18 §⁶

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 1 § andra stycket samt 5—7, 9, 10, 13—16, 18, 19 och 21 §§ lagen den 28 maj 1968 (nr 349) om hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 1 § 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

I fråga om förfarandet inför hyresnämnd i ärende enligt denna lag äga 4 § andra stycket samt 8, 10, 12, 16—21, 24, 25 och 27 §§ lagen (1970: 998) om arrendenämnder och hyresnämnder motsvarande tillämpning. Bestämmelse om tvist som avses i 4 § första stycket 2 sistnämnda lag gäller därvid ärende enligt denna lag.

Nämnden skall kalla parterna att inställa sig inför nämnden, om ej förhandling är onödig.

23 §⁷

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 sjunde stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med böter eller fängelse i högst ett år.

26 §⁸

Denna lag gäller ej

Denna lag gäller ej

1. lägenhet i hus eller del av hus som färdigställd efter utgången av år 1968,

1. lägenhet i hus eller del av hus som färdigställd efter utgången av år 1957,

2. lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad,

3. upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst eller bostadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras myndighets tillstånd,

4. upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som Konungen bestämmer,

5. statlig myndighets upplåtelse av lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad.

5. statlig myndighets upplåtelse av lägenhet.

⁶ Senaste lydelse 1968: 344.

⁷ Senaste lydelse 1945: 798.

⁸ Senaste lydelse 1968: 344.

*Utskottets förslag**Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

18 §

I fråga — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — denna lag.

Nämnden skall — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — är onödig.

23 §

Den som — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — ett år.

26 §

Denna lag gäller ej

Denna lag gäller ej
(reservation 5)1. lägenhet i hus eller del av
hus som färdigställt efter utgång-
en av år 1957,1. lägenhet i hus eller del av
hus som färdigställt efter utgång-
en av år 1968,

2. lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad,

3. upplåtelse av bostad som är förenad med allmän tjänst eller bo-
stadsupplåtelse i sådan hotell- eller pensionatrörelse, för vilken fordras
myndighets tillstånd,4. upplåtelse i första hand av lägenhet i sådant av kommun eller av
kommunalt eller därmed jämställt bostadsföretag förvaltad hus, som
Konungen bestämmer,

5. statlig myndighets upplåtelse av lägenhet,

6. annan lägenhet eller upplåtelse som Konungen av särskilda skäl
finner kunna undantagas från lagens tillämpning.

Nuvarande lydelse

Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968, skall hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att denna lag skall upphöra att gälla för huset eller husdelen. *Vad som sagts nu gäller ej, om fråga rörande höjning av bashyran på grund av arbetet slutligen avgjorts.*

Kungl. Maj:ts förslag

Har hus eller del av hus undergått omfattande ombyggnad som avslutats efter utgången av år 1968, skall hyresnämnden på framställning av hyresvärd eller hyresgäst förordna att denna lag skall upphöra att gälla för huset eller husdelen.

Kungl. Maj:ts förslag

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser ändringarna av 13 och 18 §§, den 1 januari 1972 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 oktober 1972.

2. Fråga om fastställelse eller ändring av bashyra för tid före den 1 oktober 1972 prövas enligt 3 § i dess äldre lydelse. 3 a § gäller ej sådan fråga.

3. Fråga om fastställelse eller ändring av bashyra för tid efter utgången av september 1972 prövas, med iakttagande av vad som i fråga om 13 och 18 §§ följer av 1, enligt de nya bestämmelserna även före den 1 oktober 1972.

4. Medgivande till hyreshöjning enligt 5 § lagen om hyresreglering m. m. som gäller vid utgången av år 1971 äger fortsatt giltighet till utgången av september 1972. I den mån medgivandet hänför sig till ersättning som hyresgäst enligt 4 § första stycket 1 åtagit sig att utge, gäller det även efter nämnda tidpunkt, om åtagandet skett dessförinnan.

5. Bestämmelserna i 12 kap. 55 och 65 §§ jordabalken äger ej tillämpning på hyresavtal angående bostadslägenhet, om lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

Bestämmelserna i 12 kap. 56—60 §§ jordabalken äger icke tillämpning på hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet, om 7 eller 8 a § lagen om hyresreglering m. m. gäller för avtalet.

6. Bestämmelserna i 7 § lagen om hyresreglering m. m. äger ej tillämpning om hyresavtal uppsäges till upphörande efter utgången av september 1972. Motsvarande gäller i fall som avses i 8 a § nämnda lag, om hyresförhållandet skall upphöra efter nämnda tidpunkt.

7. Har hyresvärd före utgången av juni 1971 sagt upp hyresavtal angående annan lägenhet än bostadslägenhet till upphörande efter utgången av september 1972 och äger lagen om hyresreglering m. m. tillämpning på avtalet, gäller i stället för vad som föreskrives i 3 kap. 58 § lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom om den tid inom vilken hyresgästen skall lämna sådant meddelande som avses i nämnda paragraf, att meddelandet skall lämnas senast den 21 juli 1971.

*Utskottets förslag**Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

Har hus — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — eller husdelen.

(reservation 8)

1. Denna lag — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — oktober 1972.

1. Denna lag träder i kraft, såvitt avser 3 § andra stycket, den 1 juli 1971, såvitt avser ändringarna av 13 och 18 §§, den 1 januari 1972 och, såvitt avser övriga ändringar och tillägg, den 1 oktober 1972.

2. Fråga om — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — sådan fråga.

3. Fråga om — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — oktober 1972.

4. Medgivande till — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — skett dessförinnan.

5. Bestämmelserna i — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — för avtalet.

(alt. enl. reservation 6 a)

6. Bestämmelserna i — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — nämnda tidpunkt.

7. Har hyresvärd — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — — juli 1971.

(alt. enl. reservation 6 b)

Kungl. Maj:ts förslag

8. Förlängs hyresavtal angående bostadslägenhet eller åtnjuter hyresgästen uppskov med avflyttning från sådan lägenhet sedan avtalet upphört och gäller lagen om hyresreglering m. m. på upplåtelsen, är hyresgästen, även om annat följer av 12 kap. 48 § jordabalken, ej skyldig att godtaga högre hyra än som är medgiven enligt nämnda lag.

*Utskottets förslag**Utskottets förslag
(enligt reservationer)*

8. Förlängs hyresavtal — — — (Kungl. Maj:ts förslag) — — —
nämnda lag.

(reservation 11)

9. Hyresavtal som berättigar hyresvärden att fordra hyreshöjning enligt i 5 § lagen om hyresreglering m. m. nämnt medgivande skall medföra motsvarande rätt i fråga om höjning av baskyra för ökade förvaltningskostnader enligt de nya bestämmelserna i 3 § samma lag.

