

Nr 384.

Av herr **Lübeck m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 213, med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

I anledning av Kungl. Maj:ts nådiga proposition, nr 213, med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring få vi härmed anföra följande.

Det av socialstyrelsen och bostadskommissionen avgivna yttrandet ^{6 §, 1 mom.} ger tydligt vid handen, att dessa myndigheter hava sin uppmärksamhet riktad på nödvändigheten av, att den privata byggnadsverksamheten på bostadsområdet såvitt möjligt återupptages, vilket säkerligen icke kunde ske, utan att prisnivån »åtminstone i någon mån» beräknades avpassad efter byggnadskostnaderna. Vid bestämmande av hyresbeloppen borde vidare skäligen hänsyn tagas till den normala hyresstegring, som eventuellt oberoende av krisen kunde hava inträtt, ävensom till penningvärdets fall.

Skall emellertid det sålunda avsedda syftet att såvitt möjligt stimulera bostadsproduktionen och därför erforderlig kapitalplacering verkligen uppnås, så torde det enligt hittills vunnen erfarenhet vara nödvändigt att i lagen införa uttrycklig bestämmelse om fastighetsägarnas rätt att erhålla ersättning för täckande av egendomens utgifter jämte skäligen avkastning å eget kapital med någon hänsyn även till rådande penningvärde.

I enlighet härmed föreslås, att i 6 § 1 mom. 1. punkten tillägges följande: »— — — skäligen, därvid dock hyra ej må sättas lägre än att fastighetsägaren erhåller nödiga medel till täckande av in-teckningsräntor, onera och omkostnader jämte förvaltningsarvode, ävensom skäligen avkastning å eget kapital med hänsyn jämväl till penningvärdets förändringar.»

Bihang till riksdagens protokoll 1918. 4 saml. 166 häft. (Nr 384.)

6 §, 2 mom. Under hänvisning till och instämmande i vad bostadskommissionens ledamöter Cederborg, Larsson och Meurling anfört (k. propositionen sid. 51—53) yrkas, att den i 6 §, 2 mom. (och 8 §, 4 mom.) angivna procentsatsen må höjas från 15 till 25 procent.

Då vid sådan ändring det även skulle tillkomma hyresnämnd att med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde fastställa annan procentsats än 25 procent, synes det i 9 §, 2 mom. medgivna undantaget för lägenhet, som upplåtits till annat ändamål än bostad, lämpligen kunna ur lagen utgå.

Starka skäl synas därvid även tala för, att hyresnämnderna böra taga under övervägande att i de största städerna generellt fastställa olika procentsatser för å ena sidan enklare, å den andra relativt dyrbara bostäder. Det låter sig dock icke göra att i sådant syfte generellt sätta en högre gräns efter priset å hela våningen, då man därmed skulle kunna på olämpligt sätt träffa dels hyresgäster, som på grund av stort barnantal eller dylikt hava stora ehuru relativt enkla våningar, dels sådana innehavare av större våningar, som förtjäna sitt uppehälle genom uthyrning av rum. Däremot torde en högre procentsats lämpligen kunna hänföras till våningar med centralvärme, varmvatten, elektrisk hiss m. m., där hyran för tiden efter 1 oktober 1918 överstiger ett visst pris pr rum.

En bestämmelse av sådan art skulle träffa endast den burgnare delen av befolkningen och skulle i någon mån hämma anspråken på ökade bostadsutrymmen, samtidigt som den skulle befrämja ett återupptagande av byggnadsverksamheten ifråga om affärshus och moderna bostadshus, med påföljd även att bostadstillgången i äldre hus med lägre hyror skulle förbättras. Nybyggda fastigheter äro visserligen redan nu fritagna från den provisoriska hyresregleringen, men det är av en viss betydelse, att skillnaden i hyror mellan dyrbara bostäder i befintliga och nya hus icke blir för stor, då därigenom de nya fastigheternas räntabilitet i fortsättningen äventyras, och kapitalets intresse för nybyggnader således fortfarande blir ringa.

I samband härmed framstår det som ett, även i den k. propositionen som viktigt erkänt, önskemål, att *hyresnämnds beslut må kunna överklagas*, förslagsvis hos Kungl. Maj:ts befallningshavande, åtminstone i sådana fall, då två av nämndens ledamöter reserverat sig mot beslutet. Den av departementschefen åberopade praktiska svårigheten, att hyresnämnderna icke kunde — särskilt i Stockholm — medhinna uppsättande av tillräckligt fullständiga protokoll utan anställande av en talrik och dyrbar kanslipersonal, synes i och för sig icke böra vara avgörande i en dylik rättsfråga och undanröjes därtill i mycket väsentlig grad vid bi-

fall till vad här ovan under 6 § 2 mom. föreslagits angående begränsning av prövningens omfattning.

Enligt 7 § berättigas hyresgäst att inom åtta dagar efter delandet av beslut rörande ökad avgift för uppvärmning m. m. uppsäga avtalet att upphöra å viss tidpunkt. Då denna respittid synes vare onödigt kort och utan större olägenhet för hyresvärden kunna ökas, föreslas, att densamma i stället måtte fastställas till *en månad*. 7 §.

Bestämmelsen i 8 §, 3 mom., 2 punkten om, att där nämnden icke senast å den dag, då uppsägning sist kan ske, fattat beslut rörande uppsägning av hyresavtal, samtycke till uppsägningen skall *anses förvägrat*, synes innebära en olämplig ändring från den nu gällande bestämmelsen, enligt vilken nämnden anses hava *bifallit* ansökan, om besked ej lämnats tre dagar före sagda dag. Genom en sådan ändring förloras varje kontroll av, att nämnden verkligen upptagit ärendet till prövning. Det för ändringen genom hänvisningen till 8 §, 5 mom. anförda skälet synes icke vara av större betydelse, när i sådana fall, då uppsägning endast åsyftar hyresreglering, hyresnämnderna som regel lära affordra hyresvärdarna förbindelse att låta hyresgäst kvarbo mot den högre hyra, varom avtal träffas eller som eventuellt av hyresnämnden bestämmes. Skulle den garanti för mera sorgfällig prövning, som den nu gällande bestämmelsen onekligen innebär, anses alltför hårt tynga en del hyresnämnders arbetsbörda, så vore det säkerligen lämpligare att öka tiden för hyresvärdens framställning från 20 till exempelvis 30 dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske.

På grund av vad sålunda anförts hemställes vördsamt,

att riksdagen med bifall i övrigt till k. propositionen, nr 213, med förslag till lag mot oskäligen hyresstegring ville besluta sådan ändring av 6, 7, 8 och 9 §§, som här ovan föreslagits.

Stockholm den 17 april 1918.

Sven Lübeck.

Edvard Lithander.

Ivar Swartling.