

N:o 66.

Af herr **J. J. Byström**, om skrifvelse till Kongl. Maj:t
angående ändrad lagstiftning rörande hyresaftal.

De Jordabalkens och Handelsbalkens åldriga lagrum, som alltför bestämma rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, äro för alla, som åtminstone något satt sig in i hvad det verkligen är frågan om, ytterligt otillfredsställande, och de personer, som möjligen kunna eller vilja säga, att »det är bra som det är», äro säkerligen lätt räknade. Visserligen har man sökt att upphjälpa saken genom vissa paragrafer i utesökningslagen och de många i flere fall rätt egendomliga prejudikat, som finnas, men bristen på en ordentlig hyreslag är i alla händelser mycket stor. Som en följd häraf hafva i många fall stora misshälligheter uppstått mellan hyresvärd och hyresgäst. Oktoberflyttningarna, som af en stor del människor ej borde hafva företagits, äro ej sällan tillfälliga slutakter i en rad af obehag och lidanden. Någon har sagt: »Tre flyttningar är det samma som en eldsvåda». Det är ej nog med stora extra kostnader, skadade möbler, husvillhet för dagar och nätter, en flyttning medför dessutom ofta ledsamheter af alldeles särskildt pinsam art. Missförstånd uppstå mellan afflyttande och tillträdande hyresgäster likasom mellan bägge slagen af hyresgäster å ena sidan och husvärdarna å den andra. Och orsaken till mycket af dessa vedervärdigheter ligger i frånvaron af en lag som i enlighet med nutida rättsuppfattning reglerar hithörande förhållanden.

Vid ett möte i Stockholm yttrade fastighetsägareföreningens sekreterare, hofrättsnotarien Joh. P. Wiberg, att han för sin del ansåg, att

Bih. till Riksd. Prot. 1903. 1 Saml. 2 Afd. 2 Band. 20 Häft. (N:is 66, 67.) 1

någon tillfredsställande hyreslag nu icke finnes. »Visserligen», sade han, enligt det referat jag har af hans tal, »funnes spridda bestämmelser af 1734 års lag, men deras otillämplighet på nutida förhållanden motiverar fullt den åsikten, att vi äro i saknad af en hyreslag. De bestämmelser, som finnas, synas snarast vara till för att ställa till orede. Förhållandena äro också helt andra nu än år 1734. Genomgående regel var då, att hvar och en disponerade sitt eget hus för egen räkning eller genom att hyra skaffade sig dispositionsrätt till en hel fastighet. Man torde ej göra sig skyldig till öfverdrift genom att utan vidare antaga, att möjligheten af rättsliga kollisioner tilltager minst i samma mån som resp. stad tillväxer och utvecklas. I de nuvarande bestämmelserna återfinner man bl. a. ord, som ej begripas af andra än dem, som studerat fornsvenska. Ett moderat och rimligt anspråk är väl, att i en modern lagstiftning användas ord, om hvilkas betydelse ej kan finnas mer än en mening. Lagen måste följa med utvecklingen inom samhällslifvet. Men de, som ha lagstiftningsarbetet om hand, ha under nära 200 år uraktlåtit att ägna någon uppmärksamhet åt detta område. Vi stå i stort sedt i denna fråga på samma ståndpunkt som 1734.»

Bristen på tillämplig lag har haft till följd, att husvärdarna sökt hjälpa sig fram genom i detalj formuleradt aftal eller hyreskontrakt, af hvilka endast i Stockholm 20 olika äro i gängse bruk. Och därtill kommer såsom det allra vanligaste, att hyresgästen icke tar vidare kännedom om det till väsentliga delar tryckta kontraktets bestämmelser, innan han undertecknar detsamma, hvilket sker mera liksom för formens skull utan klar uppfattning af, att det är en förbindelse, som skall efterlevas.

Saken blir icke bättre därigenom att man i kontraktsformulären ofta finner bestämmelser, som äro tydligt stridande mot gällande lag eller rådande rättsuppfattning eller sådana, hvilkas rättsliga giltighet är tvifvel underkastad. Till exempel den i de flesta hyreskontrakt förekommande bestämmelsen, att därest hyresgästen icke erlägger hyra på aftalad tid eller gör sig skyldig till någon annan uraktlåtenhet, husvärden äger rätt att utan anlitande af domstol eller exekutiv myndighet skilja honom från den förhyrda lägenheten, är i själfva verket omöjlig att tillämpa.

Hvad inverkan en hyresgästs dödsfall rättsligen kan hafva på ett för längre tid ingånget hyresaftal är ock ett spørsmål, som man länge tvistat om. Det prejudikat, som gifvits, innebär visserligen, att den aflidnes sterbhus kan frigöra sig från aftalet genom uppsägning två må-

nader före närmaste fardag, men däremot är det ännu oklart, huruvida ett angifvande i kontraktet, att dess giltighet, oberoende af hyresgästs frånfälle, fortfar till hyrestidens slut, är för de kontraherande rättsligen bindande.

Från husvärdarnas så väl som från hyresgästernas sida synes man emellertid vara ganska allmänt af den meningen, att bättre lagbestämmelser rörande hyresaftal böra i lag stipuleras.

Stockholms fastighetsägareförening t. ex. har nämligen för något år sedan tillsatt en kommitté för att framkomma med förslag om förbättrade bestämmelser på hithörande område. Denna kommitté uttalade i sitt förslag till föreningen, att vid en ny lags utarbetande borde »särskildt nedan-nämnda kraf blifva tillgodosedda», nämligen

»att handräckningsförfarandet blir enklare, snabbare och mindre kostsam;

att hyresvärd för ogulden hyra tillerkännes panträtt i den lösegendom, som hyresgäst i förhyrd lägenhet infört, samt att denna panträtt tillägges gällande kraft äfven för det fall, att annan person än hyresgästen befinnes vara ägare till egendomen, vare sig den tillhört denna vid införandet eller han därefter må ha därtill förvärfvat sig äganderätt;

att giltig uppsägning af hyresaftal må kunna äga rum utan svårighet i alla förekommande fall, samt

att besiktning, förrättad på det sätt, som i lagen må bestämmas, tillerkännes legal betydelse i fråga om lägenhetens beskaffenhet i olika afseenden och särskildt med hänseende till de skador och bristfälligheter, som å lägenheten kunna förefinnas.»

»Härförutom», framhåller kommittén, »torde i en blifvande hyreslag böra inrymmas bestämmelser af mera allmängiltig natur i samtliga de afseenden, som funnit sitt uttryck i förekommande hyreskontrakts formulär. Att i en sådan lagstiftning jämväl bör inrymmas de allmänna stadganden i öfrigt, som kunna finnas vara i enlighet med en sund nutida rättsuppfattning, synes vara alldeles påtagligt.»

Sedermera ha husägarnes förslag och önskemål framställts inför Kungl. Maj:t.

Att emellertid husvärdarnes kraf äro något ensidiga, för så vidt de funnit uttryck i ofvanstående utlåtanden, får ej förvåna, då man besinnar, att hvar part ser saken från sina intressens synpunkt.

Hyresgästerna åter äro i allmänhet i den ställning gent emot hyresvärdarne, att ett bättre rättsförhållande måste åstadkommas.

Hyresgästen måste till en början få den principen fastslagen, att liksom han får ansvara för den skada han gjort å den förhyrda lägenheten, så skall äfven husägaren vara ansvarig och ersättningsskyldig för den skada och förlust, som tillfogats hyresgästen genom den förres förvällande eller uraktlåtenhet. Som det nu går till, är det ej sällan, att t. ex. en utlofvad reparation eller förändrad inredning förhalas och ofta nog ej fullgöres i öfverenskommen omfattning. Och detta dröjsmål kan i synnerhet under vissa omständigheter medföra stor skada och förlust.

Tydligare bestämmelser om när en våning skall af den aflyttande vara utrymd och när den får af den inflyttande tillträdas, måste åvågring bringas. Detta erkänner också t. ex. Konungens befallningshafvande i Uppsala län i följande ord: »Det nu öfverklagade missförhållandet att en frånträdande hyresgäst kan intill sista timplaget af hyrestiden förhålla en tillträdande hyresgäst möjligheten att inflytta, skulle utan tvifvel afhjälpas genom en lagstadgad frist af förslagsvis 24 timmar, under hvilken uthyrd lägenhet bör såvidt möjligt är hållas ledig till inflyttning.»

Det kan ock sättas i fråga, om ej lämpligare flyttningsdagar än som nu äro fastställda, nämligen den sista mars och den sista september, kunde i lag angifvas. Den första mars och den första september voro säkerligen bättre. Vid ett allmänt husägaremöte i hufvudstaden, utlyst af Stockholms fastighetsförening under förra året, inleddes diskussionen om denna sak med ett föredrag af styrelseledamoten i nämnda förening, civilingeniör Claes Nordström, som framhöll, att enligt mångas mening skulle det vara förmånligt, om hufvudflyttningarne företoges den 1 juni och de öfriga flyttningarna den 1 dec. Han förmenade, att man genom en sådan flyttning skulle få betydligt stabilare förhållanden, ity att flyttningarna säkerligen ej skulle förekomma mer än en gång årligen, nämligen den 1 juni, då det ju säger sig själf, att 1 december är olämpligare flyttningsdag. I Finland, där 1 juni är flyttningsdag, förekommer det ytterligt sällan, att någon flyttar på annan tid. Reformen vore i högsta grad önskvärd, och talaren ville på det kraftigaste förorda densamma. Detta visar i sin mån, att man önskar andra än de nuvarande flyttningsdagarna. Mötet beslöt att förorda som flyttningsdagar den 1 mars och den 1 september.

När en hyresgäst hyr sin lägenhet för år och tillträder densamma exempelvis den 1 okt. såsom vanligt är, så inrättar han sig naturligtvis så, att han skall bo eller bedriva sin affär i denna sin lägenhet den kontrakterade tiden. Men så inträffar, att värden säljer huset den första januari och »då bryter köp legostämma». Hyresgästen varder uppsagd

till afflyttning den första april. Oftast betyder detta endast att hyran höjes. Hyresgästen har då att betala den höga hyran eller också skaffa annan lägenhet, men då detta vid denna tid ej faller sig så lätt, och han har sådan verksamhet, att han är beroende af att lägenheten är just där den är eller i dess omedelbara närhet, så har han intet annat val än att betala hvad värden har hjärta att begära.

Bland länsstyrelserna, af hvilka de flesta uttalat sig för att nya bestämmelser måtte upprättas för hyresaftal i allmänhet, säger till exempel Konungens befallningshafvande i Uppsala län om den punkt, som nu särskildt är i fråga:

»Vidkommande rättsverkningarna af köp af stadsfastighet torde med fog kunna påstås, att nu gällande stadganden lända uteslutande till förmån för köparen, men ofta till otrygghet och skada för hyresgäst, hvilken mången gång ser sig nödsakad att underkasta sig köparens ej alltid skäliga anspråk på högre hyra, hellre än att bli uppsagd till afflyttning inom den ytterst korta tiden af två månader. Om regeln »köp bryter legostämma» må anses vara för fastrotad för att tåla någon rubbning, så torde det nyss anmärkta missförhållandet kunna någorlunda utjämnas genom den legala uppsägningstidens utsträckande till sex månader.»

Men hyresgästen får ju inteckna sitt kontrakt, säger man. I vissa fall får han ej det, ty de husvärdar, som spekulera i husaffärer, äro i allmänhet ovilliga medgifva rätt till inteckning för kontrakts bestånd. Det kan hämma en blifvande husförsäljning.

Men äfven om inteckningsrätt medgifves, är det därmed icke sagdt att inteckningen skyddar kontraktsaftalet. Det händer ju ej sällan, att hus byggas under sådana omständigheter, att ägaren själf sökt inteckningar för hvad huset kostar och möjligen litet till. Den, som då hyr i denna byggnad t. ex. en affärslokal, medgifves inteckningsrätt. Som hyrestiden är lång, fem eller tio år, kostar han på ej så litet, ty han tror, han får behålla sin lägenhet den kontrakterade tiden. Hyresvärden kan emellertid ej behålla sitt skuldsatta hus, som säljes exekutivt för mindre än de penninginteckningar, som finnas i detsamma. Hyresgästens kontraktsinteckning har härigenom förlorat sin gällande kraft, och han måste flytta eller söka nya uppgörelser, som kunna vara ganska omilda. I detta fall böra mera betryggande bestämmelser, än som nu finnas, upprättas.

Den fråga, som jag härmed sökt bringa inför Riksdagen, är ingen liten fråga, och med den hastiga folkökning, som i allmänhet äger rum

i städer, köpingar och en del stationssamhällen, blir den af allt mera vikt för hvarje dag. Endast i hufvudstaden finnas omkring 5,700 fastigheter, i hvilka bo mer än 300,000 människor, och proportionsvis är ju förhållandet det samma på andra mer befolkade platser. Till bostadsräkningen i Stockholm vid årsskiftet mellan 1900 och 1901 redovisades för 71,703 lägenheter af olika slag. Af dessa voro 13,130 affärs- och anstaltslägenheter o. d., af hvilka dock många på samma gång innehålla bostadsrum. Att under sådana förhållanden göra hvad som kan göras för att ordna bostadsfrågan och affärslägenhetsintresset för de hundratal tusenden inbyggare, som däraf på ett mera ingripande sätt beröras, bör vara en Riksdagens angelägenhet.

Hvad särskildt de större städerna angår, ha de nuvarande lagbestämmelserna om husaffärer och hyresförhållanden säkerligen bidragit till att drifva upp hyrorna till en onaturlig höjd, hvilket åter i sin tur medför många misshälligheter. Detta i all synnerhet med hänsyn till den mindre bemedlade befolkningen, af hvilken i Stockholm icke mindre än 73,476 personer bo inom lägenheter om ett rum och kök. Det är ruinerande för en familj med under 1,000 eller 1,200 kronors årsinkomst att behöfva betala för sin bostad ända upp till en tredjedel af denna inkomst, hvilket nu ofta är fallet. Hyrorna äro i Stockholm snart sagdt värre än i storstäderna London och New-York och kunna öfverträffas endast i vissa af kontinentens storstäder, där husspekulationen hejdlöst fått existera.

Denna fråga, som naturligtvis i första rummet angår stadsförhållanden, har äfven sin betydelse för en stor del samhällen på landsbygden, hvilket äfven framhålles af Konungens befallningshafvande i Malmöhus län. I hans utlåtande säges, att en ny lagstiftning borde äfven afse att, beträffande de många stadsliknande samhällena på landsbygden, möjliggöra en tillämpning på hyresaftal om bostadslägenheter därstädes af de bestämmelser, som för hyresaftal i stad äro gällande; ty att inom dylika samhällen, af hvilka åtskilliga äro beträffande invånareantalet och bostadsförhållanden fullt jämförliga med många städer, nödgas vara hänvisad till hvad å landsbygden gäller om jordägare och landtbo finnes alltmera ohållbart, och olägenheter af detta förhållande måste synnerligast i detta tätt bebyggda län med dess många municipalsamhällen göra sig märkbara.

Af hvad som jag nu anfört synes tydligt, att det ligger ingen öfverdrift i följande ord, som i fjol yttrades af lagutskottets ärade ordförande, herr C. B. Hasselrot, i Första Kammaren: »Jag tror», säger han, »att

det bland både fastighetsägare och hyresgäster icke finnes mer än en mening om, att det vore lämpligt att få tydligare och bättre bestämmelser i detta ämne.»

Då jag i fjol motionerade i denna sak, upptogs det förslag som framställdes jämförelsevis välvilligt i Riksdagen. Lagutskottet tillstyrkte det samma och Andra Kammaren biföll utskottets framställning. Men ärendet föll i Första Kammaren, dock som mig synes på så svaga skäl, att det väl får anses möjligt, att äfven denna kammare nu skall finna frågan mogen för en tidsenlig lösning och sålunda kunna bifalla en så rimlig begäran som en skrifvelse till Kongl. Maj:t.

Det förnämligaste skälet, som framhölls mot det af mig gjorda yrkandet, var, att förslag om skrifvelse till Kongl. Maj:t rörande en ny arrendelag, som bifallits i Andra Kammaren, nyss hade fallit i den Första, och då ansågs det, att förslaget om en ny hyreslag också borde dela samma öde. »Logiken är nämligen den, att har jag sagt a, skall jag ock säga b», förklarade herr von Möller, som trodde sig »handla fullkomligt logiskt», då han yrkade afslag å den gjorda framställningen. Att, som redan sagts, skälen för afslag voro svaga framgår äfven af det yttrande, som professor Trygger hade, då han bland annat sade: »Min öfvertygelse är, att ett annat år, ifall lagutskottet använder en mera tilltalande motivering, Första Kammaren skall kunna ena sig om en skrifvelse äfven med afseende på arrendeaftalen, och då är tillfället inne att samtidigt skrifva om hyresaftalen.»

Att emellertid denna fråga skulle hafva ett så oupplösligt samband med frågan om lega af jord på landet, att de båda ej skulle kunna lösas hvar för sig, ehuru båda behöfva sin lösning, kan åtminstone icke jag inse. Och att jag ej är alldeles ensam om denna mening framgår delvis äfven af den diskussion, som fördes härom i fjol i Första Kammaren.

Vid upprättande af en ny lag i detta afseende får man naturligtvis ej se blott på den ena partens intresse och önskningar, utan »man har» — såsom doktor Ax. Raphael uttrycker det i en afhandling i det värdefulla arbetet 'Det ekonomiska samhällslifvet' — »att råda bot för olägenheterna å båda hållen. Man har att tillse å ena sidan att skötseln af dylika hus icke försvåras och vållar obehag på grund af slarf och oordentlighet hos hyresgästerna, men å den andra, att dessa icke blifva helt och hållet utlämnade åt värdarnas godtycke. Oundgänglig är sålunda först och främst en väl afvägd hyreslag, som, på samma gång den bereder värderna ett kraftigt rättsskydd mot försumliga och krångliga hyres-

gäster, uppställer vissa minimifordringar på bostadens beskaffenhet och i öfrigt tillerkänner hyresgästen vissa anspråk på värdens såväl som på medhyresgästernas förhållande (skydd mot de senares bullersamma arbete, mattpiskning, pianospel, m. m. på otjänliga tider, deras inhysande af prostituerade o. s. v.).»

En mängd förhållanden och synpunkter måste tagas i betraktande vid utarbetande af denna lag, och härvid har man säkerligen mycket att lära till exempel af den Nordamerikanska lagstiftningen särskildt om hyresdomstolar inrymmande i analogi med industridomstolarne betydande lekmanneelement ur hithörande samhällslager och af den tyska rätten. Mycket måste naturligtvis lämnas åt den fria öfverenskommelsen; men å andra sidan måste vissa allmängiltiga grundlinjer af lagstiftaren uppdras och förklaras absolut bindande för båda parterna, på det att godtycket ej må få råda på väsentliga områden. I den tyska allmänna borgerliga lagboken förklaras aftal i allmänhet, som strida mot god sed, för ogiltiga. Där måste »aftal tolkas så, som 'Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern', liksom samma regel gäller för parternas uppfyllande af vissa resp. förbindelser. Den, som ingår ett aftal, skall vara sin förbindelse trogen och icke svika motpartens tillit till den af förhandenvarande omständigheter betingade innebörden af hans ord. Äro flera tolkningar möjliga skall sedvänjan, såsom den utbildat sig inom parternas yrkes- och ståndskrets, tjäna till vägledning.»

På grund af hvad jag sålunda anfört, vågar jag vördsamt föreslå,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kongl. Maj:t anhålla, att Kongl. Maj:t täcktes låta utreda, huruledes gällande stadganden angående hyresaftal lämpligen må ändras, förtydligas och fullständigas, samt för Riksdagen framlägga det förslag till lagstiftning i ämnet, hvartill den verkställda utredningen må kunna föranleda.

Stockholm den 27 januari 1903.

J. Byström.