Nr 254.

Kungl. Maj:ts nådiga proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.; given Stockholms slott den 16 april 1917.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

Kungl. Maj:t förbliver riksdagen med all kungl. nåd och ynnest städse välbevågen.

GUSTAF.

Steno Stenberg.

Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i stad, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 15,000.

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad, i köping eller municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

Om hyresnämnd.

2 §.

För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämmma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och två ledamöter. För envar av dem skall finnas suppleant.

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

De två ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola ene ledamoten och hans suppleant vara förfarna i byggnadsverksamhet samt äga till uthyrning avsedd fastighet inom hyresnämndens verksamhetsområde. Den andre ledamoten eller hans suppleant må icke äga eller vara vice värd för sådan fastighet; de skola hava på erfarenhet grundad kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebiträde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening flertalet omfattar eller, där var har sin särskilda mening, den, som ordföranden uttalat.

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas senast vid nästa sammanträde. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämndens verksamhet erforderliga medel avgöras av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt.

I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller eljest, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, fastställa den hyra, varje gång för högst ett år, som med hänsyn till höjda räntor för intecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt må anses skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant träffats avtal under loppet av de sista etthundratjugu dagarna förrän denna lag blivit gällande för det område, där fastigheten ligger; dock att i sistnämnda fall nämndens prövning ej må avse hyran för tid före lagens trädande i tillämpning inom området.

Vid bedömande av hyresbelopp för lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, skall nämnden särskilt fastställa det belopp, som skall utgöra ersättning för uppvärmningen.

Under hyra inbegripes varje ekonomisk gottgörelse, som för upplåtelsen tillkommer hyresvärden.

7 §.

Har jämlikt 6 § hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet. Är hyresbeloppet icke av hyresnämnden fastställt, må avtal som avses i 6 § icke, såvitt angår hyra för tid efter det denna lag vunnit tillämpning inom området, mot hyresgästens bestridande göras gällande i vad hyresbeloppet bestämts högre än som motsvarar,

därest lägenheten varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den därvid senast betingade hyran, ökad med 15 procent, och

därest första uthyrningen av lägenheten avsett senare tid, den därvid för lägenheten betingande hyran, ökad med 5 procent,

dock att i fråga om lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökningen utöver förut betingad hyra må utgöra i förra fallet 20 procent och i det senare 10 procent.

8 §.

Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen skriftligen förklarar sig villig att låta avtalet upphöra eller hyresnämnden på förhand lämnat sitt samtycke till densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 1 kap. 3 § andra stycket eller i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd särskilt beakta, i vilken mån densamma medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

Har framställning om samtycke till uppsägning, varom ovan förmäles, inkommit till hyresnämnden minst tjugu dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske, men har icke hyresnämndens beslut i ämnet meddelats senast å tredje dagen före nämnda dag, skall samtycke till uppsägningen anses lämnat.

9 §.

Vad i 6—8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke vid denna lags ikraftträdande är för då löpande hyrestid uthyrd och ej heller tidigare varit uthyrd.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, likasom envar hyresgäst eller

hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola, på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

Ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader m. m.

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård oundgängligen erforderlig.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål.

Vid prövning av nu angivna frågor skall särskild hänsyn tagas såväl till den begärda åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten som till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna § för-

mäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde och upphörande med angivande av senast betingad hyra samt i förra fallet hyresanspråk för förnyad uthyrning och i senare fallet den vid uthyrningen betingade hyran än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp.

Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro avsedda till bostad.

Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan.

Ansvarsbestämmelser.

14 §.

Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, ändock fordrar eller mottager högre belopp i hyra, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

Bryter någon mot vad i 11 § första eller andra stycket är stadgat, straffes med böter från och med fem till och med femhundra kronor.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med fem till och med femhundra kronor.

17 §.

Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § andra eller tredje stycket är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd emot bättre vetande lämnat oriktig uppgift, vare straffet böter från och med femtio till och med ettusen kronor; dock att straff, som här stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

18 §.

Förseelser, som avses i 14—17 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 17 § första och andra styckena angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol, och de övriga vid allmän domstol.

19 §.

Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

20 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och gäller till den 1 oktober 1918. Vad i lagen är stadgat angående förseelse, som omförmäles i 14 §, skall fortfarande äga giltighet, så ock bestämmelserna i 7 §, såvitt angår hyresbelopp, som blivit fastställt av hyresnämnd eller, där hyran icke prövats av nämnden, belöper på tid före nyssnämnda dag. Beträffande annan än i 14 § omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå straff- eller vitespåföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott tisdagen den 10 april 1917.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern SWARTZ,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena LINDMAN,
Statsråden: VON SYDOW,
STENBERG,
FALK,
HAMMARSTRÖM,
MÅRTEN ERICSSON,
ÅKERMAN,
CARLESON,
HANS ERICSON,
DAHLBERG.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Stenberg anmälde, efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet, en till sistnämnde departementschef ställd, den 4 april 1917 dagtecknad skrivelse från socialstyrelsen och de sakkunniga, vilka, jämlikt nådigt bemyndigande den 19 januari 1912, av dåvarande chefen för civildepartementet tillkallats för att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden (bostadskommissionen), med vilken skrivelse överlämnats förslag till *lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.*

Den anmälda skrivelsen med tillhörande handlingar skulle såsom bilaga A fogas vid statsrådsprotokollet.

Efter att hava redogjort för skrivelsens och lagförslagets innehåll anförde föredragande departementschefen:

»De grundsatser, på vilka förevarande förslag är byggt, avvika väsentligen från rättsprinciper, som fått uttryck i den gällande lagstiftningen på civilrättens område. I all synnerhet måste de bestämmelser i den föreslagna lagen, vilka avse före lagens ikraftträdande slutna avtal och sålunda ingripa i bestående rättsförhållanden, vara ägnade att ur juridisk synpunkt väcka betänkligheter.

Det har därför för mig gällt att tillse, huruvida de nu rådande exceptionella förhållandena på förevarande område av samhällslivet äro sådana, att det allmännas intresse kräver tillfälligt undantag från rättsgrundsatser, som under normala tider böra upprätthållas. Jag har då, med stöd av den utredning, som i omförmälda skrivelse förebragts, och efter överläggning i ämnet med andra ledamöter av statsrådet, kommit till den uppfattningen, att den i skrivelsen påvisade faran för oskäliga hyresstegringar är av så allvarlig beskaffenhet, att man under rådande kristid med dess synnerligen betungande prisstegringar på nästan alla förnödenheter icke får tveka att tillgripa erforderliga skyddsåtgärder, även om dessa hava karaktären av en undantagslagstiftning.

Vid sådant förhållande och då den ifrågasatta hyresregleringen, sådan den i nära överensstämmelse med dansk och norsk lagstiftning utformats i förslaget, synes vara ägnad att i avsevärd mån förebygga den samhällsfara, som en våldsam stegring av den allmänna hyresnivån innebär, har jag funnit de antydda principiella betänkligheterna icke böra utgöra hinder för en lagstiftning i den föreslagna riktningen.

Jag tillåter mig i detta sammanhang erinra, hurusom redan i den gällande hyreslagstiftningen det med hänsyn till hyresförhållandets stora sociala betydelse funnits nödigt att i viss mån begränsa den avtalsfrihet, som eljest är regel inom privaträtten.

Den nu föreslagna lagstiftningen skulle för övrigt icke bliva den första av sin art under kristiden; den komme att utgöra ett nytt led i serien av de lagstiftningsåtgärder, genom vilka statsmakten, i ökad omfattning allt eftersom krisen fortskridit, tillagt sig befogenhet att reglerande ingripa i förhållanden, vilkas ordnande eljest varit överlämnat åt de enskildes disposition. Av författningar med sådant syfte äro de, som avse fastställande av maximipris å livsmedel, beklädnads- m. fl. varor, närmast att jämföra med den nu föreslagna lagen, som har till ändamål att motarbeta oskälig förhöjning av bostadsprisen. Såväl maximiprislagen som den ifrågavarande författningen avse att genom prisreglering underlätta tillgodoseendet under kristiden av befolkningens mest nödvändiga behov. Båda äro byggda på principer, vilkas tillämpning icke bör ifrågakomma

under lugna och normala förhållanden, och de böra i överensstämmelse därmed vara av provisorisk natur.

Det av socialstyrelsen och bostadskommissionen uppgjorda lagförslaget har inom justitiedepartementet underkastats omarbetning i redaktionellt hänseende, varvid även införts vissa fullständigande bestämmelser och vidtagits några mindre väsentliga ändringar av saklig innebörd, för vilka särskild motivering ej torde erfordras.»

Föredragande departementschefen uppläste därefter det omarbetade lagförslaget, av den lydelse bilagan B vid detta protokoll utvisar, samt hemställde, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen lämna bifall.

Ur protokollet:
Erik Ölander.

Stockholm 1917. Kungl. Boktryckeriet, P. A. Norstedt & Söner.
171719

Bilaga A.

Stockholm den 4 april 1917.

Till herr statsrådet och chefen för kungl. civildepartementet.

Sedan de sakkunniga, vilka enligt nådigt bemyndigande den 19 januari 1912 tillkallats av dåvarande statsrådet och chefen för civildepartementet för att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlade klassernas bostadsförhållanden (bostadskommissionen), i skrivelse den 22 mars 1916 framställt vissa förslag till förebyggande av den hotande krisen inom bostadsmarknaden, inkom kommissionen den 10 följande april med en framställning avseende att möjliggöra en begränsning av den hyresstegring, som vid denna tid syntes hota inom vissa stadssamhällen. Kommissionen föreslog i detta hänseende inrättandet av lokala hyresnämnder med uppgift att medla i tvister om förhöjning av hyra för smålägenhet samt eventuellt tillika att, på grundval av en allmän anmälningsskyldighet i fråga om inträdd hyresledighet och skedd uthyrning i fråga om enahanda lägenheter, utöva bostadsförmedling inom orten. I huvudsaklig överensstämmelse med kommissionens förslag i fråga om hyresnämndernas förlikningsuppgifter utfärdades den 5 maj 1916 en kungl. förordning om medling i vissa hyrestvister m. m. Den 27 februari i år kompletterades denna förordning på sådant sätt att anmälningsskyldighet i och för utövande av kommunal bostadsförmedling kan införas, där stadsfullmäktige så besluta.

Hyresnämnder hava på grundvalen av sagda författning inrättats i ett tjugutal stadssamhällen. Rörande deras verksamhet kan hänvisas till en av Svenska Stadsförbundet företagen enquête, vars resultat utförligt återgivits i den kungl. propositionen till årets riksdag angående understöd för uppförande av bostadshus med smålägenheter (nr 34).

Med anledning av de våldsamma hyresstegringarna särskilt i huvudstaden under de senaste månaderna har bostadskommissionen i samråd med kungl. socialstyrelsen numera funnit sig böra upptaga frågan om vissa utvidgningar av hyresnämndernas befogenheter. Sedan jämväl tvenne i detta ämne vid årets riksdag väckta likalydande motioner (av herr von Koch, nr 47 i första kammaren, och av herr Pettersson i Södertälje, nr 182 i andra kammaren) överlämnats till kommissionen och styrelsen för skyndsamt yttrande, få kommissionen och styrelsen, som handlagt denna angelägenhet gemensamt, i ärendet anföra följande.

Den största svårigheten vid en offentlig hyresreglering möter vid spörsmålet, huruvida de reglerande myndigheterna skola äga befogenhet att fastställa hyra, eller om de endast skola söka medla mellan hyresvärd och hyresgäst. Bostadskommissionen ansåg sig vid frågans föregående behandling böra lämna företräde åt den senare ståndpunkten, medan däremot socialstyrelsen i sitt den 29 april 1916 dagtecknade yttrande över kommissionens förslag framhöll, att enligt styrelsens uppfattning på sina håll förekommo sådana förhållanden, att det måste anses påkallat att utrusta hyresnämnderna med befogenhet att träffa bindande beslut i fråga om hyrespris.

Syftet med hyresnämndsinstitutionen, sådan den efter kommissionens förslag genomfördes, var givetvis icke att generellt förhindra hyresstegringen, utan blott att söka moderera och i ömmande fall begränsa den till det strängt nödvändiga genom att stå de båda parterna å hyresmarknaden till tjänst med råd och medling, samtidigt som man i hyresnämnden sökte skapa ett kvalificerat kommunalt organ med full överblick över ortens bostadsförhållanden. Förutsättningen för att det på denna väg skulle lyckas att så att säga utjämna gången av prisbildningsmaskineriet och undanröja dess för den enskilde kännbaraste ojämnheter, var uppenbarligen, att den starkare parten på hyresmarknaden, husägarne, skulle visa sig förstå såväl kristidens krav på moderation i egna anspråk av hänsyn till hyresgästerna, som strävandet att, i tillit till en dylik förståelse, i möjligaste mån begränsa det allmännas ingrepp i hyresförhållandena. Man räknade därför med, att husägarne skulle iakttaga måttfullhet i sina krav och lojalt underordna sig hyresnämndernas hemställanden. Att bostadskommissionen ansåg sig kunna och böra föreslå en så stark begränsning av hyresregleringen berodde givetvis ock på den betydelse, som den tillmätte byggnadsverksamhetens ostörda fortgång, samt, i ej mindre mån, därpå, att hyresstegringarna vid tiden för avgivandet av kommissionens förslag knappast syntes hava antagit någon svårare karaktär.

Bostadsmarknaden år 1916.

För att närmare belysa förutsättningarna för den redan genomförda hyresregleringen och dess nu ifrågasatta utvidgning och söka utröna, i vad mån desamma ännu bestå, skall här till en början lämnas en kortfattad översikt över, huru bostadsmarknaden gestaltat sig under loppet av år 1916.

Redan de omfattande bostadsräkningar, som av socialstyrelsen i samråd med statens bostadskommission anordnades vid årsskiftena 1912—1913 och 1913—1914, ådagalade för åtskilliga städer och orter en betänkligt ringa tillgång på lediga lägenheter och särskilt på de smålägenheter om ett kök, ett rum och kök samt två rum och kök, vilka utgöra de vanliga familjebostäderna för befolkningens stora, mindre bemedlade huvudmassa.

Under de år, som sedermera förflutit, har bostadsförrådet under inflytande av det genom världskrisen framkallade ekonomiska läget i väsentlig grad minskats i förhållande till behovet.

Bostadsproduktionen.

Vad först bostadsproduktionen beträffar, framgår dess omfattning i Sveriges större städer (med över 10,000 invånare) genom bifogade, på socialstyrelsens årliga statistik över byggnadsverksamheten grundade tabell (bil. 1), av vars uppgifter ett sammandrag återges här nedan:

Antal tillkomna bostadslägenheter, bestående av	År 1912	År 1913	År 1914	År 1915	År 1916
enkelkök, enkelrum m. m.	648	822	512	537	560
1 rum och kök	1,546	1,882	1,714	1,001	1,504
2 » » »	1,390	1 368	1,134	804	757
3 » » »	769	587	549	324	252
4 o. fl. » » »	1,241	1,115	1,208	723	692
Samtliga 31 städer	**5,594**	**5,774**	**5,117**	**3,389**	**3,765**
Därav					
Stockholm	2,180	2,820	2,268	1,428	1,069
Göteborg	722	857	876	786	1,149
Malmö	655	424	204	37	137

Sättes bostadsproduktionens årsresultat i de 31 städerna tillsammantagna för 1912—1913 = 100, utgör jämförelsetalet 90 för år 1914,

60 för år 1915 och 66 för år 1916, en sifferserie, som åskådliggör bostadsbyggandets allmänna tillbakagång närmast före kristiden och dess hittillsvarande förlopp.

Undersökes närmare utvecklingen å de särskilda orterna, befinnes i flertalet städer bostadsproduktionen hava bringats ned till en ytterligt låg nivå. Ett exempel härpå erbjuder huvudstaden, ty, om bostadsproduktionssiffrorna för Stockholm omräknas till indextal med åren 1912—1913 såsom bas, erhålles den starkt fallande talserien 100, 91, 57 och 43. Göteborg visar däremot sifferserien 100, 111, 100 och 145, sålunda en markerad stegring av bostadsbyggnadsverksamheten under år 1916. Anledningarna till denna, jämväl ifråga om vissa andra städer, såsom Södertälje, Eskilstuna, Malmö, Landskrona, Västerås m. fl., framträdande utveckling, äro emellertid i regel att söka antingen i särskilda åtgärder från kommunalförvaltningarnas sida eller i forcerad arbetarbostadsproduktion såsom led i av konjunkturerna framkallad industriell expansion eller ock i båda dessa förhållanden i förening.

Det är nämligen ett för 1916 års bostadsproduktion mycket karakteristiskt drag, att den enskilda, spekulativa byggnadsverksamheten blivit till väsentlig del ersatt genom sådan *allmännyttig* bostadsproduktion, vilken icke avser direkt ekonomisk vinst av bostadsbyggnadsverksamhet eller bostadsuthyrning utan fullföljer andra, sociala syften. Ifrågavarande byggnadsverksamhets omfattning i våra större städer under de senare åren framgår av följande, genom bearbetning av de till grund för byggnadsverksamhetsstatistiken liggande individualuppgifterna erhållna tabell:

	År 1914	År 1915	År 1916
Antal tillkomna bostadslägenheter	5,117	3,389	3,765
Därav (i %) i boningshus, uppförda genom			
kommunen	2.3	4.8	9.5
bostadsföreningar och -aktiebolag	6.7	7.7	12.0
industriella företag	1.9	0.6	3.7

Medan år 1914 c:a 11 % och år 1915 c:a 13 % av totala bostadsproduktionen åstadkommits genom allmännyttig byggnadsverksamhet, hade år 1916 dennas andel ökats till 25.2 %, nämligen 9.5 % genom

direkt kommunal bostadsproduktion, 3.7 % genom industriens bostadsbyggnadsverksamhet samt 12.0 % genom bostadsföreningar och -aktiebolag, i regeln bildade under medverkan av kommunalförvaltningar och industriella företag. Angivna siffror torde jämväl beteckna minimital, enär desamma egentligen borde ökas med exempelvis den icke oväsentliga del av egnahemsbyggnadsverksamheten, som möjliggjorts genom kommunalt eller industriellt understöd. Under år 1917 finnes anledning att förvänta en ytterligare ökning av det allmännyttiga bostadsbyggandet särskilt genom det statsunderstöd 1917 års riksdag beviljat för uppförande av bostadshus med smålägenheter.

Bland de större städerna synes den allmännyttiga bostadsproduktionen hava varit av någon större betydelse endast i ett tiotal. Och även med avseende å dessa ställer sig denna byggnadsverksamhet väsentligen olika i olika städer. Medan i Stockholm dess anpart av totalproduktionen år 1916 endast utgjorde 7.8 %, uppgick den i Göteborg till 32.6 %, i Malmö till 40.1 %, i Södertälje till 78.3 %, i Eskilstuna till 46.7 %, i Landskrona till 75.9 % och i Västerås till 54.4 %.

Ett annat karakteristiskt drag för 1916 års byggnadsverksamhet har varit dess benägenhet att, under inverkan av de starkt stegrade byggnadskostnaderna, i vida högre grad än under föregående år inrikta sig på de allra minsta och följaktligen billigaste bostadstyperna. Detta belyses närmare genom följande uppställning:

Av 100 tillkomna bostadslägenheter voro följande	År 1912	År 1913	År 1914	År 1915	År 1916
enkelrum, enkelkök m. m.	11.6	14.2	10.0	15.9	14.9
1 rum och kök	27.6	32.6	33.5	29.5	39.9
2 » » »	24.9	23.7	22.2	23.7	20.1
3 » » »	13.7	10.2	10.7	9.6	6.7
4 o. fl. » » »	22.2	19.3	23.6	21.3	18.4

Medan de nytillkomna lägenheterna om ett enda rum med kakelugn, spis, kokvrå eller kök åren 1912—1913 utgjorde ungefär 43 % av samtliga, uppgår deras andel i 1916 års bostadstillskott till nära 55 %.

Nu anförda siffror avse allenast bostadsproduktionens bruttoresultat och för att erhålla det faktiska bostadstillskottet böra talen reduceras

med hänsyn till den avgång av äldre lägenheter, som ägt rum genom rivnings- och ombyggnadsarbeten. Verkställda beräkningar hava givit vid handen, att totalantalet tillkomna bostäder för åren 1912, 1913 och 1914 bör nedskrivas med c:a 10 %, därest bruttotalen skola förvandlas till nettotal. Under år 1915 synes, trots den starkt reducerade nybyggnadsverksamheten, husrivningarna hava försiggått i t. o. m. något starkare tempo än föregående år, och även under år 1916 ägde rivningsarbeten rum i stor utsträckning. Följden härav har blivit, att nettotillskottet av lägenheter, som under tiden 1912—1914 utgjorde c:a 90 % av bruttotillskottet, åren 1915 och 1916 endast utgjorde resp. 84 och 88 % därav. Tillämpas dessa relationstal på de siffror, som angiva bruttoproduktionen av bostäder i Sveriges större städer, skulle 1912—1916 års byggnadsverksamhet hava givit ett nettoresultat av resp. 5,035, 5,197, 4,605, 2,847 och 3,313 eller tillhopa 20,997 bostadslägenheter.

Under det sålunda tillskottet av nya bostäder under kristidens förlopp blivit allt mindre, har det genom nybildning och inflyttning av hushåll (utöver de upplösta och bortflyttade) betingade *behovet* av nya lägenheter icke nämnvärt avtagit. Något exakt statistiskt mått härå finnes visserligen icke, men torde de årliga ökningstalen för stadsbefolkningen giva en ungefärlig bild av förhållandena, under förutsättning att nödig korrektion göres för befolkningstillväxten genom inkorporeringar, vilka ju tillföra resp. städer icke blott nya invånare utan även nya bostäder. Tages hänsyn härtill, ökades de större städernas befolkning år 1912 med 18,139 personer och år 1913 med 19,549. Under de båda krisåren 1914 och 1915 var tillväxten resp. 16,460 och 18,652 personer, sålunda allenast en ringa och tillfällig nedgång i förhållande till föregående »normala» år. För år 1916 föreligger ännu icke fullständig statistik, men att döma av de spridda uppgifter, som publicerats för vissa städer, synes folkökningen under detta år i varje fall ej hava understigit den, som konstaterats för det nästföregående året.

Då sålunda det genom tillkomsten av nya hushåll och avgången av äldre lägenheter betingade behovet av nya bostäder åtminstone icke varit mindre än normalt, medan tillskottet av nya lägenheter efter hand blivit allt mindre, har disproportionen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden under kristiden blivit allt större. Medan i de större städerna antalet nytillkomna lägenheter per 10,000 invånare åren 1912 och 1913 utgjorde c:a 42, nedgick jämförelsetalet till 38 år

1914 och till endast 22 år 1915, och relationstalet för år 1916 har uppskattningsvis beräknats till c:a 25. Resultatet av bostadsproduktionens sålunda ackumulerade underskott måste bliva och har också faktiskt blivit å ena sidan växande trångboddhet och bostadsknapphet, för vissa orter och socialgrupper, stegrad till verklig bostadsnöd, såsom resultaten av 1916 års oktoberflyttning visa, å den andra allt större och mera omfattande prisstegringar på hyresmarknaden.

Hyresstegringen.

För att kunna giva en fullt exakt bild av hyresstegringarnas art och omfattning, skulle krävas en sammanställning av den genom en allmän bostadsräkning konstaterade hyresnivån vid början av innevarande kristid med de nuvarande hyresbeloppen för samtliga eller åtminstone det övervägande flertalet bostadslägenheter i våra större städer. Dylika uppgifter föreligga dock endast för Stockholms stad i en av stadens statistiska kontor verkställd undersökning, vars preliminära resultat benäget ställts till förfogande. Hyresstegringen under tiden 1914—1916 i Stockholm (oberäknat nyinkorporeringarna Brännkyrka och Bromma) framgår för de viktigaste lägenhetskategorierna av följande översikt:

Lägenhetskategorier	Medelhyra per år för uthyrda bostadslägenheter		Hyresökning 1914—1916
	31 dec. 1914, kr.	31 dec. 1916, kr.	%
1 kök	161	168	4.3
1 rum	222	231	4.1
1 rum och kök	327	336	2.8
2 » » »	523	540	3.3
3 » » » utan centraluppvärmning	764	780	2.1
3 » » » med »	1,051	1,164	10.8
4 » » » utan »	1,007	1,028	2.1
4 » » » med »	1,422	1,552	9.1
5 » » » utan »	1,320	1,352	2.4
5 » » » med »	1,854	1,999	7.8

Medan, på grund av den betydande ökningen av bränsleprisen, för lägenheter med centralvärme medelhyran under de båda krisåren i ge-

nomsnitt synes hava stegrats med 8—11 %, uppgår för den stora massan av lägenheter hyresförhöjningen till allenast 2—4 %. Detta innebär, att de faktiskt genomförda hyresökningarna, fördelade på hela bostadsbeståndet, varit avsevärt mindre icke blott än de förhöjningar, som våren 1916 bebådades från visst representativt fastighetsägarhåll (c:a 20—30 %), utan även än den genomsnittliga begärda hyresstegringen vid de tvister, som under året handlagts av Stockholms stads hyresnämnder (9.4 %).

För att för övriga orter erhålla åtminstone en summarisk uppfattning av hyresökningen under åren 1914—1916, har socialstyrelsen nyligen anordnat en enquête dels hos sina ortsombud i ett fyrtiotal av landets mera betydande städer och industriorter, dels bland magistraterna och stadsstyrelserna i samtliga städer. Uppgifter hava erhållits med avseende på sammanlagt 98 orter, däribland 15 med över 20,000 invånare, 16 med 10,000—20,000, 27 med 5,000—10,000 och 40 med under 5,000 invånare.

Från omkring 75 av nämnda orter meddelas, att sedan år 1914 hyresstegring i större eller mindre omfattning ägt rum. I de särskilda fallen har ökningen vanligen hållit sig omkring 10—15 %, men hyresförhöjningar å 20 % och däröver omnämnas från åtskilliga städer, däribland Malmö och Göteborg.

Knappast någonstädes har dock hyresstegringen omfattat hela lägenhetsbeståndet utan inskränkt sig till vissa kategorier av lägenheter, såsom de med centraluppvärmning försedda (vilka, i den mån de stegrade bränslekostnaderna ej bestritts av hyresgästen, genomgående synas hava stegrats med 10—15 %), övriga mera tidsenligt inredda, de, som växlat innehavare o. s. v. Å ett fyrtiotal orter framhålles dock uttryckligen, att hyresstegringen avsett icke blott en del utan flertalet av bostadslägenheterna.

Vill man erhålla en bild av den allmänna hyresprisökningen, måste man emellertid söka att med ledning av nu berörda uppgifter fördela de å vissa lägenhetskategorier inträffade hyresstegringarna på hela bostadsbeståndet. Ett sådant försök har gjorts i nedanstående tabell, som avser samtliga undersökta orter (inkl. Stockholm) och i vilken de särskilda medeltalen vägts med hänsyn till respektive orters folkmängd.

Lägenhetskategorier	Orter med en folkmängd av				Samtliga orter
	över 20,000 invånare	10,000—20,000 invånare	5,000—10,000 invånare	under 5,000 invånare	
1 kök utan rum	7.4	6.3	5.1	7.5	7.0
1 rum (omöblerat) utan kök	8.0	6.5	6.1	8.0	7.5
1 rum och kök	7.0	6.8	6.9	8.5	7.0
2 » » »	7.2	7.1	6.3	7.9	7.1
3 » » » utan centraluppvärmning	7.0	6.7	6.7	7.0	6.9
3 » » » med »	11.6	10.7	6.8	8.6	11.1
4 o. fl. rum och kök utan centraluppvärmning	6.6	6.8	7.0	6.6	6.7
4 » » » » » med »	10.3	10.7	8.4	8.1	10.1
Summa lägenheter utan centraluppvärmning	7.2	6.7	6.4	7.6	7.0
» » med »	11.0	10.7	7.6	8.3	10.6
Samtliga lägenheter	8.1	7.5	6.6	7.7	7.8
Därav smålägenheter (t. o. m. 2 rum och kök)	7.4	6.7	6.2	8.0	7.1

Enligt denna beräkning skulle alltså hyresnivån under tiden 1914—1916 i genomsnitt hava ökats med 7—8 % för samtliga lägenheter och med 10—11 % för centralvärmelägenheterna. Till jämförelse må anföras, att enligt officiella beräkningar byggnadskostnaderna under samma tid ökats med c:a 70 % och de allmänna levnadskostnaderna med c:a 40 %. Anledning finnes ock att antaga, att hyresuppskattningen givit ett något för högt resultat, då det synes föreligga en viss tendens hos uppgiftslämnarna att något överskatta såväl det verkliga beloppet som framför allt den faktiska omfattningen av inträffade hyresstegringar.

Primäruppgifterna giva vid handen, att hyresökningarna varit mycket växlande för olika hyresgäster och å olika orter. Medan å vissa platser, såsom Nyköping, Visby m. fl., ännu knappast någon hyresstegring ägt rum och i Malmberget och Kiruna, på grund av genom de här så dåliga konjunkturerna föranledd utflyttning, t. o. m avsevärd hyressänkning skett, rapporteras från andra orter, såsom Malmö, Göteborg m. fl., en genomsnittlig höjning av hyresnivån med 10—15 %.

Hyresmarknadens nuvarande läge och utsikter.

Ehuru hyresstegringen under 1916 i enstaka fall varit nog så kännbar, måste sålunda den allmänna höjningen av hyresnivån betecknas såsom måttlig, särskilt om man tager i betraktande de under året

enormt ökade byggnadskostnaderna. Såtillvida har följaktligen det moderata ingripande, som skedde, visat sig fylla vad man därav förväntade. Men enligt vad nedan framhålles hava visserligen därutinnan förändrade förhållanden nu inträtt. Att byggnadsverksamheten icke fallit djupare under den normala nivån än som enligt nyss anförda siffror skett, är i väsentlig mån att återföra på det kraftiga understöd, som den erhållit från statens och kommunernas sida. I så måtto har den från bostadskommissionens sida tidigare angivna förutsättningen för en hyresreglering, nämligen ett effektivt ingripande i syfte att stödja produktionen å smålägenheter, i avsevärd omfattning förverkligats. En även relativt betydligt mindre roll än eljest har dock den vanliga, i förvärvssyfte bedrivna byggnadsverksamheten spelat — en given följd av att det kapital, som måste nedläggas å ett byggnadsföretag, varit så stort, att det ej med nuvarande hyresnivå kunnat normalt förräntas.

Det är klart, att byggnadsverksamhetens nyss angivna karaktär kraftigt bidragit till att hålla hyrorna nere, men lika klart är, att — såsom ock ovan anförda siffror visa — den allmännyttiga byggnadsverksamheten i längden icke ensam är tillräcklig att utjämna det betydande deficit i bostadsbeståndet, som mångenstädes redan förut funnits och under de sista årens depression inom byggnadsindustrien starkt vuxit.

Försöken att pressa upp hyresnivån i förhållande till de nuvarande byggnadskostnaderna kunna sålunda synas hava ett visst stöd i marknadens aktuella läge. Utsikterna att genom ökad byggnadsverksamhet ernå en lättnad äro likaså på grund av de nuvarande byggnadskostnaderna rätt mörka, men det torde å andra sidan vara synnerligen ovisst, huru länge och i vad mån de under exceptionella förhållanden tillkomna materialprisstegringarna skola fortfara att gälla. De för tillfället rådande krisförhållandena inom byggnadsindustrien böra därför ingalunda få bliva normerande för den allmänna hyresmarknaden. I stället bör tillses, att den hyresstegring, som under krisen kan komma att äga rum, i allmänhet måtte begränsas till vad som nödvändigt betingas av den inträdda ökningen i utgifterna för fastigheten, såsom räntor, underhålls- och andra förvaltningsomkostnader m. m., eller som motsvarar minskningen av värdet av ägarens behållning av fastigheten.

Vid bedömandet av nuvarande hyresförhållanden torde vidare osäkerheten i det rådande ekonomiska läget särskilt beaktas. Omöjligt lär ingalunda vara, att detta läge i en nära framtid betydligt försämras. En industriell kris synes återigen kunna såväl rätt väsentligt påverka

orsakerna till bostadsmarknadens nuvarande ansträngda tillstånd, som ock, å andra sidan, i hög grad förvärra de socialt olyckliga följderna av ytterligare hyresstegringar. Minskad efterfrågan å kapital torde komma att medföra en sänkning av räntefoten, och under enahanda förhållanden synes en viss nedgång av priserna å byggnadsmaterial icke vara helt utesluten. Förutsättningarna för en ekonomiskt lönande bostadsproduktion skulle därmed kunna i någon mån förbättras. Å andra sidan torde minskningen av antalet arbetstillfällen inom industrien medföra en minskad inflyttning till städerna, måhända till och med en tillbakagång av folkmängden i vissa stadssamhällen, och härmed förändras givetvis hyreskonjunkturerna till hyresgästernas förmån. Att slutligen en allmännare arbetslöshet skulle göra dyrtidens tryck än mera kännbart än för närvarande, ligger i öppen dag, och särskilt gäller detta så betydande belastningar av löntagarens budget som de nu inträdda eller planerade hyresförhöjningarna.

Redan nu äro för övrigt förhållandena sådana, att det trots i allmänhet goda arbetstillfällen måste bliva synnerligen svårt för de mindre bemedlade att vidkännas även en ringa höjning av hyresutgifterna utan inskränkningar i den bostadsstandard, som av hygieniska och liknande skäl är önskvärd. I måhända lika hög grad som arbetarklassen gäller detta de lägre tjänstemännen i allmän och enskild tjänst. Det måste därför anses vara en tvingande nödvändighet att allt som från det allmännas sida kan göras utan att träda andra viktiga intressen för nära också blir gjort för att stödja och skydda de fattigare befolkningsklasserna i nuvarande kristid.

Bostadskommissionen och socialstyrelsen hava å andra sidan ej heller velat underlåta att framhålla, att en höjning av hyresnivån knappast torde kunna undvikas. Bostadstillgången kommer i de större orterna allt fortfarande att i huvudsak vara beroende av den enskilda spekulativa byggnadsverksamheten, och även en allvarlig ekonomisk kris sådan som ovan antytts lärer näppeligen under innevarande och nästa år kunna väsentligt rubba nu rådande förutsättningar för bostadsproduktionen.

Faran för oskäliga hyresstegringar.

Ur allmän ekonomisk synpunkt är det emellertid av synnerlig vikt, att icke genom språngvisa, utomordentliga hyresstegringar möjligheter skapas för en osund, spekulativ fastighetshandel, vars fördärvliga följder nogsamt äro kända från tidigare uppgångsperioder å fastighetsmarknaden och till vilken ansatser uppenbarligen redan förefinnas. Snart nog skulle de nya fastighetsvärdena genom inteckningar fastlåsas

vid en höjd, från vilken de blott med stora svårigheter och under kapitalförluster för senare ägare och inteckningsinnehavare kunna nedbringas och som givetvis ock å sin sida kvarhåller hyrorna i abnorma lägen. Med den nuvarande ordningen för fastighetsmarknadens finansiering skulle en sådan utveckling komma att absorbera stora kapital och därmed ställa krav på fastighetskrediten, som denna blott med svårighet torde kunna tillfredsställa — alldeles oavsett att grundvalarna för den ifrågasatta omorganisationen av denna kredit härigenom alldeles skulle rubbas. Det kan vidare med stöd av erfarenheterna från föregående liknande fastighetskriser med tämlig visshet antagas, att en våldsam och snabb höjning av hyresnivån snart nog skulle föra till fastighetsvärden, som vid en stark ökning av byggnadsverksamheten under gynnsammare förutsättningar än de nuvarande komma att visa sig överdrivna och därför föranleda nya och måhända än allvarligare kriser.

Det är uppenbart, att åtskilliga av de för närvarande pågående och planerade hyresstegringarna på flera orter och framför allt i huvudstaden vida överstigit den gräns, som ovan betecknats såsom önskvärd och nödvändig.

Vad Stockholm beträffar, bestyrka de erfarenheter, som hyresnämnderna under de senaste månaderna kunnat samla, till fullo denna uppfattning, varvid dock är att märka, att de lägenheter, med vilka hyresnämnderna f. n. äga taga befattning, i regeln icke pläga uthyras med längre uppsägningstid än tre månader, vadan den stundande höstens hyresstegringar för smålägenheternas del ännu knappast börjat bliva kännbara.

Medan under år 1916 den genomsnittliga begärda hyresökningen i de fall, som kommit under nämndernas handläggning, såsom förut nämnts, uppgick till 9.4 %, rörde sig de i mars 1917 anmälda fallen om en genomsnittsökning av ungefär 30 %, varvid är att märka, att nämnda siffra framkommit genom ett abstrakt medeltal av konkreta fall, växlande mellan 5 och 60 %. Åtskilliga av dessa hyrestvister hava utförligt omtalats i huvudstadens tidningar, och i dessa hava jämväl meddelats fall, särskilt rörande större lägenheter, då den begärda hyresökningen uppgått till 50, ja ända upp till 60 à 70 %. Ehuru Stockholms fastighetsägarförenings styrelse för någon tid sedan offentligt uppmanat fastighetsägarna att icke utnyttja den rådande krisen till hyreshöjningar utöver vad som betingas av ökade räntor och omkostnader, av skälig avkastning på eget i fastigheten insatt kapital och nöjaktig ersättning för förvaltning, komma fortfarande till allmän kännedom många fall av så betydande hyresstegring, att densamma svårligen synes kunna på angivna sätt motiveras.

Även från rikets övriga städer, särskilt de större bland dem, omtalas i pressen talrika fall av hyresstegring, vilka å vissa håll t. o. m. föranlett opinionsmöten, bildande av hyresgästföreningar o. d. Omfattningen av de förestående hyresförhöjningarna belyses närmare genom socialstyrelsens ovanberörda undersökning, vilken jämväl genom en särskild fråga sökte utröna, om sannolikhet förelåge för en ytterligare hyresstegring till 1 april, resp. 1 oktober 1917 och i så fall, med vilken ungefärlig procent. Av svaren framgår, att, medan å flertalet orter hyresstegringen under år 1916 endast synes hava stått i sin begynnelse och i huvudsak inskränkt sig till vissa kategorier av lägenheter, torde hyresökningarna fr. o. m. ingången av hyresåret 1917—1918 eller t. o. m. redan från aprilkvartalet 1917 med sannolikhet bliva väsentligt större och mera omfattande. Av de 98 städer undersökningen gäller uppgivas i ett sjuttiotal hyresstegringar vara att förvänta. Uppgifterna rörande beloppen växla för olika orter och lägenhetskategorier mellan 5—50 %, men synas de i flertalet fall uppgå till c:a 10—15 %.

Det synes emellertid anmärkningsvärt, att så omfattande och betydande hyresförhöjningar endast i ett mycket ringa antal fall föranlett anmälningar hos förefintliga hyresnämnder. I Stockholm torde sålunda under den gångna delen av innevarande år endast omkring ett hundratal fall varit föremål för de båda nämndernas handläggning, och likartat torde förhållandet även hava varit i landsorten. Även om härtill givetvis medverkar vad ovan anförts rörande smålägenheternas korta uppsägningstid och anmälningar i betydligt större omfattning längre fram torde vara att förvänta, är det dock påtagligt, att det ringa antalet huvudsakligen är att tillskriva allmänhetens bristande tilltro till nämndernas förmåga att med deras nuvarande begränsade befogenhet uträtta något till gagn för hyresgästerna. Det torde ock vara en ganska utbredd uppfattning, som icke alldeles saknar stöd i erfarenheten från nämndernas verksamhet under år 1916, att hyresgäster genom hänvändelse till nämnderna utsätta sig för risken att bliva uppsagda till avflyttning från sina lägenheter. Ordförandena i de bägge nämnderna i Stockholm hava också ställt sig synnerligen tvivlande gent emot nämndernas förmåga att, med deras hittills tillmätta befogenhet, under nu rådande förhållanden reglerande ingripa i den pågående allmänna hyresstegringen.

Skälen för en tvångsreglering av nuvarande hyresmarknad.

Jämväl bostadskommissionen och socialstyrelsen finna det uppenbart, att hyresnämnderna stå maktlösa vid det närvarande läget å Stockholms och andra större orters bostadsmarknad. I likhet med

socialstyrelsen har kommissionen därför numera funnit sig böra förorda, att nämnderna utrustas med befogenhet att i vissa fall med rättsligt bindande verkan fastställa hyra. Då de nu rådande, våldsamt stegrade materialpriserna för den närmaste framtiden så gott som omöjliggöra all spekulativ bostadsproduktion, torde de betänkligheter emot en tvångsreglering, som förut varit bestämmande för kommissionens ståndpunkt, icke längre gälla.

Vid den i förhållande till efterfrågan ytterst ringa tillgången å bostadslägenheter i Stockholm och åtskilliga andra orter är hyresprisbildningen därstädes i stor utsträckning rent godtycklig. Då behovet av bostäder i motsats till behovet av andra nyttigheter ej kan i någon väsentligare mån inskränkas, kan hyresvärden pressa upp sina fordringar långt över den nivå, som minskningen av värdet å fastighetens avkastning angiver. Överdrifter vid hyresprisbildningen komma först efter flera år att utjämnas genom en över efterfrågan ökad nybyggnadsverksamhet, och fara är, såsom nyss framhållits, att denna utjämning skulle komma att taga formen av en i sista hand även för hyresgästerna ödesdiger fastighetskris. På grund av bostadsmarknadens ringa elasticitet måste sålunda den enskilde hyresgästen för närvarande finna sig i hyresökningar, som med hänsyn såväl till hans egen som fastighetsägarens ekonomi kunna betecknas som oskäliga. Här föreligga otvivelaktigt företeelser av enahanda art som dem, vilka man söker träffa med ockerlagstiftning, och det måste anses lika befogat att med lämpliga åtgärder söka förhindra, eventuellt bestraffa hyresvärds försök att utnyttja hyresgästs nödläge för att skaffa sig oskälig vinst.

Ekonomiska betänkligheter emot en hyresreglering, som i allmänhet inskränker hyresförhöjningen till förut angiven gräns, nämligen den som betingas väsentligen av de ökade utgifterna för fastigheten, torde så mycket mindre möta, som det ju för närvarande är skäligen ovisst, huru bostadsproduktionens förutsättningar komma att gestalta sig efter kriget. I alla fall torde byggnadsverksamheten under det kommande året knappast komma att störas av en sådan reglering, då den ändock till väsentlig del är beroende på kommunens och statens understöd.

De allvarliga försämringar av bostadsmarknaden, som enligt bostadskommissionens och socialstyrelsens mening motivera en så djupt ingripande åtgärd som en tvångsreglering av hyrorna, hava emellertid samtidigt i hög grad understrukit vikten av att den produktiva bostadspolitiken med all kraft fullföljes och vidare utvecklas. Uppenbarligen kunna icke drägliga bostads- och hyresförhållanden i längden be-

varas, om icke tillgången å lämpliga bostäder vidmakthålles och förnyas. I detta hänseende har vårt land hittills under krisen, efter vad det vill synas, varit bättre ställt än grannländerna, och det har därför ock varit möjligt för oss att längre än i Danmark och Norge dröja med införandet av en tvångsreglering av hyrorna. Närmast torde det ankomma på rikets stadskommuner att så långt möjligt sörja för att den sålunda angivna grundförutsättningen för sunda bostadsförhållanden även i framtiden bevaras och ytterligare utvecklas.

Grunddragen av det framlagda lagförslaget.

Vid utarbetandet av det förslag till *Lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.*, som med denna framställning överlämnas, hava den danska och den norska lagstiftningen om hyresreglering och deras utveckling i flera avseenden tjänat till ledning, ehuru kommissionen och styrelsen icke funnit sig behöva föreslå så långt gående ingrepp särskilt vad angår bestående rättsförhållanden, som i våra grannländer ansetts av nöden. Utförliga redogörelser för den danska och den norska bostadslagstiftningen under krisen fogas såsom bilagor till denna framställning.

I fråga om hyresregleringens organisation och former ansluter sig det framlagda förslaget i huvudsak till gällande förordning om medling i vissa hyrestvister m. m.

I likhet med vad numera gäller i Danmark och även i Norge, där kommunstyrelse så beslutar, omfattar den föreslagna hyresregleringen alla slag av omöblerade lägenheter och rum, vare sig dessa uthyras till bostäder, butiker och kontor, verkstäder eller andra ändamål, direkt av fastighetsägaren eller i andra hand. Det torde vara klart, att om regleringen, såsom här avsetts, verkligen skall kunna utöva ett normerande inflytande på hyresprisbildningen, densamma måste sträcka sig över hela hyresmarknaden. En hyresbegränsning skulle eljest antagligen giva anledning till desto starkare stegringar inom de lägenhetskategorier, som lämnats utanför regleringen, och över huvud skulle härigenom framkallas onaturliga och för enskilda fastighetsägare och hyresgäster ofta obilliga ojämnheter i hyresprisnivån. Med avseende å en mängd mindre affärslokaler, butiker och dylikt måste för övrigt beaktas, att hyresstegringar i nuvarande, för minuthandeln ofta brydsamma tider kunna vara nära nog lika kännbara som i fråga om mindre bostadslägenheter. I kanske än högre grad gäller detta bostadslägenheter, som falla ovan gränsen för de egentliga smålägenheterna — tre rum och kök — men som förhyras av löntagare tillhörande medelklassen, tjänstemän i allmän och enskild tjänst. Inkomst-

nivån i denna klass har under krisen icke alls eller blott i ringa mån följt de allmänna prisförhöjningarna, och i lika hög grad som arbetareklassen torde denna kategori av hyresgäster vara i behov av skydd mot oskäliga hyresstegringar.

Förslaget avser en omedelbar tillämpning av hyresregleringen i städer med mera än 15,000 invånare och skiljer sig härutinnan såväl från den danska och norska som från fjolårets svenska lagstiftning, enligt vilken tillämpningen var beroende på beslut av stadsfullmäktige eller mot dem svarande myndighet. Skälet till denna avvikelse är i främsta rummet, att i så gott som samtliga hithörande städer en mer eller mindre trängande bostadsbrist är för handen, och att till följd därav betydande hyresstegringar redan företagits eller under den närmaste tiden äro att vänta. Det kan vidare på goda grunder befaras, att hyresnämnder icke skola hinna bliva tillsatta och lagen i övrigt träda i tillämpning i sådan tid, att regleringen kan få något väsentligt inflytande på de avtal, som bestämma höstens hyresförhållanden, därest denna tillämpning skulle erfordra beslut av stadsfullmäktige. Enligt fjolårets, den 5 maj daterade förordning hunno i flera städer hyresnämnder bliva tillsatta först under sommarens lopp eller på hösten. Då lagstiftningen är ämnad att i visst hänseende jämväl avse före dess ikraftträdande ingångna hyresavtal, är det i hög grad önskvärt, att den i största möjliga utsträckning träder i tillämpning så snart ske kan och på en bestämd tidpunkt. Ett annat förfaringssätt skulle oundvikligen skapa ett allmänt osäkerhetstillstånd på hyresmarknaden och i onödan, till olägenhet för båda parterna, inveckla avtalsförhållandena.

Likaså har det förbehållits åt Kungl. Maj:t att — efter hörande av ortens beslutande myndighet — förordna om lagens tillämpning i städer med mindre invånarantal än 15,000 och i stadsliknande samhällen. Framställning om sådant förordnande torde i regeln komma att ske från den beslutande kommunalmyndigheten, men frågan kan givetvis ock väckas av Kungl. Maj:ts befallningshavande eller av enskilda intresserade inom samhället.

Med avseende å formerna för själva hyresregleringen möta, såsom erfarenheterna från Danmark och Norge visa, betydande svårigheter, vilka emellertid kommissionen och styrelsen, ej minst på grund av den ledning utvecklingen av grannländernas lagstiftning kan lämna, tro sig hava i det föreliggande förslaget väsentligen övervunnit. I överensstämmelse med den uppfattning av hyresregleringens uppgift, vilken här ovan utvecklats, vilja kommissionen och styrelsen dock betona, att

det icke i längden torde vara möjligt att med en sådan reglering motverka hyresnivåns utvecklingstendenser, att, med andra ord, en reglering, som går rätt emot marknadsläget, ovillkorligen kommer att kringgås och blott för en kortare tid kan hava någon effekt. Det torde icke vara möjligt att med en än så komplicerad lagstiftning förebygga varje möjlighet till hyresförhöjningar utöver av hyresnämnd godkänd gräns. Vad man kan uppnå och som jämväl varit avsikten med här föreslagen lagstiftning, har därför blott varit att under nuvarande kristid så långt ske kan inskränka stegringstendenserna till det belopp, som fastighetsägaren lojalt kan fordra, nämligen det som motsvarar minskningen av värdet å behållningen av fastigheten.

En längre gående hyresreglering skulle ovillkorligen som komplement erfordra en begränsning eller nedsättning av inteckningsräntorna, en uppgift som kommissionen och styrelsen emellertid funnit allt för vittutseende att i detta sammanhang upptagas. Härtill kommer, att frågan om en nyordning av den allmänna fastighetskrediten redan är under utredning inom bostadskommissionen i samråd med särskilda sakkunnige, och att detta utredningsarbete inom en nära framtid kan antagas leda till förslag, genom vilkas genomförande en avsevärd lättnad av låneförhållandena inom fastighetsmarknaden kan förväntas.

Då regleringen således icke avser att genomföra en rationell prisbildning inom hyresmarknaden överhuvudtaget utan endast är riktad emot fall av oskälig hyresstegring, har det icke ansetts nödigt att underställa hyresnämnds prövning samtliga hyresavtal inom dess område. Givetvis innebär en allmän hyresreglering stora fördelar, framför allt därför att full trygghet vinnes för att icke fall av oskälig hyra gå hyresnämnd förbi på den grund, att vederbörande hyresgäst eller hyressökande, i trots av bestämmelserna till skydd mot obilliga uppsägelser, icke våga göra anmälan hos hyresnämnd. Det kan ej heller förnekas, att en allmän anmälningsskyldighet måste giva regleringsmyndigheten en för dess verksamhet synnerligen värdefull överblick över hyresmarknaden. Vid ärendets behandling hava ock starka sympatier yppats för stadganden, som skulle lämna hyresnämnd en fullständig kännedom om hyres-, belånings- och andra ekonomiska förhållanden för varje fastighet inom dess arbetsområde såsom grundval för dess arbete, varvid tillika förutsattes, att nämnden utan särskild anmälan i stor utsträckning skulle fastställa hyror eller hyresförhöjningar. En sådan anordning ansågs ock vara för hyresvärdarna mera tilltalande än den som i regeln gör upptagandet av ett ärende beroende på anmälan från någon av parterna.

Bostadskommissionen och socialstyrelsen hava emellertid funnit alltför stora betänkligheter möta emot att för här ifrågavarande, till kristiden begränsade uppgift ålägga såväl fastighetsägare som hyresnämnd en så omfattande arbetsbörda som en prövning av samtliga avtal innebär. I Danmark ligga förhållandena såtillvida annorlunda, som man där sedan någon tid äger lokala regleringsorgan med erfarenhet och vana vid hithörande ärendens handläggning. Den kännedom om hyresmarknaden och dess utvecklingstendenser, vilken för nämndens framgångsrika arbete är en förutsättning, torde dess ledamöter enligt föreliggande förslag ändock till fullo kunna förvärva genom de anmälningar om hyresledighets inträde och upphörande samt om förut gällande och vid uthyrning avtalad hyra samt jämväl om varje med förutvarande hyresgäst avtalad hyresupplåtelse emot förhöjd hyra, som fastighetsägarne enligt förslaget liksom i viss mån även efter nu gällande författning om medling i vissa hyrestvister äro skyldiga att lämna. Nämnden är ock befogad att av fastighetsägare infordra alla uppgifter rörande hyror och fastighets ekonomi, som i övrigt kunna befinnas av nöden för dess verksamhet.

Det är vidare att märka, att hyresregleringens provisoriska karaktär lägger stora hinder i vägen för dess utsträckande till samtliga avtal inom hyresnämnds arbetsområde. Någon detaljgranskning av de särskilda fallen hinner knappast ske, och det torde därför vara högst osäkert, om alltid full rättvisa kan skipas. Nu rådande osäkerhetstillstånd med avseende å penningmarknad, materialkostnader m. m. torde i själva verket omöjliggöra ett tillförlitligt omdöme om vad i det särskilda fallet bör anses såsom skälig hyra, då detta omdöme ju måste växla med uppfattningen om krisens varaktighet.

Fråga om fastställande av hyra skall sålunda enligt lagförslaget endast upptagas där förhöjning föreligger, och i regeln blott efter anmälan av någon av parterna, varjämte det givetvis står hyresnämnd fritt att även utan sådan anmälan upptaga fall av hyresstegring. Avsikten härmed är att möjliggöra dels en systematisk reglering av hyrorna i en hel fastighet, från vilken endast en eller annan anmälan föreligger, dels ett upptagande av oskäliga hyresstegringar i sådana fall, där hyresgäst ej vågar göra anmälan.

I syfte att göra hyresnämndens kontroll över hyresstegringarna så fullständig som möjligt har vidare föreskrivits, att avtalat hyresbelopp, som med viss procent överstiger det före krisen gällande, icke kan mot hyresgästens bestridande utsökas eller utdömas till större del än som motsvarar nyss angivna stegring, därest de icke av hyresnämn-

den prövats. Denna bestämmelse torde föranleda fastighetsägarne att i eget intresse underställa hyresnämnd alla hyresförhöjningar utöver denna gräns, vilken sålunda jämväl får anses lämna en antydan om vad som i genomsnitt kan betraktas såsom den av krisen föranledda, vanliga hyresstegringen. Stadgandet innebär tillika en indirekt uppmaning till hyressökandena att icke utan synnerliga skäl hänskjuta till hyresnämnds prövning lägre hyresstegringar, vilka sannolikt i det stora flertalet fall endast onödigtvis komme att upptaga nämndens tid. Men vissserligen avser icke förslaget att förhindra upptagandet även av sådana fall.

I åtskilliga fall torde, särskilt i Stockholm, redan före lagens ikraftträdande avtal, innebärande oskäliga hyresstegringar, hava ingåtts eller komma att ingås, ehuru de först till höstens oktoberflyttning träda i tillämpning. Det vore näppeligen tilltalande, om sådana avtal skulle undgå hyresnämnds prövning, medan däremot hyresgäster, som icke ingått nytt avtal före lagens ikraftträdande skulle åtnjuta lagens skydd. Otvivelaktigt böra även de förra avtalen vara underkastade hyresreglering, men då det givetvis är angeläget att så långt möjligt begränsa lagens verkningar med avseende å redan bestående rättsförhållanden, har det stadgats, att endast sådana, tidigast fyra månader före lagens tillämpning ingångna avtal, där hyresförhöjningen överskrider nyss angivna genomsnittsgräns för hyresstegring under krisen, retroaktivt kunna upptagas till behandling. Jämväl med avseende å sådana redan avtalade förhöjningar gäller, att endast den del av hyresbeloppet, som understiger normalgränsen, är utsökbar.

Till skydd för hyresgäst äro vissa inskränkningar i hyresvärds rätt till uppsägning av nöden. I detta syfte har stadgats, att hyresvärds uppsägning av hyresavtal är utan laga verkan, om den ej godkännes av hyresnämnd, eller om ej hyresgästen förklarat sig villig att avflytta eller ingått avtal om fortsatt förhyrning, eller slutligen om ej sådant förhållande föreligger, som enligt vissa stadganden i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning, i det senare fallet dock med vissa särskilda inskränkningar av hyresvärds uppsägningsrätt. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta, i vad mån densamma medför svårighet för hyresgästen att erhålla annan lämplig bostad.

Bestämmelserna om uppsägning hava icke förlänats retroaktiv verkan. Hava oskäliga hyresanspråk sålunda framställts inom fyra månader närmast före det lagen blir gällande och icke av hyresgäst godkänts, samt har hyresgästen till följd därav blivit till avflyttning uppsagd, så

kan visserligen hyresstegringen komma under hyresnämnds prövning och en skäligen nedsatt hyra fastställas, men däremot icke den en gång skedda uppsägningen genom hyresnämnds åtgöranden förlora sin verkan. Att vissa obilligheter härigenom kunna tänkas uppkomma, skall ej förnekas, men då ett annat förfarande skulle leda till att samma lägenhet kunde komma att äga flera olika hyresgäster med alla härav följande komplikationer, hava kommissionen och styrelsen funnit sig böra avstå från bestämmelser i sådan riktning. Olägenheterna av att ej giva inskränkningarna av rätten till uppsägning retroaktiv verkan äro uppenbarligen vida mindre än de formella och praktiska svårigheterna vid den motsatta vägen.

I likhet med nu gällande förordning om medling i vissa hyrestvister hava i det framlagda lagförslaget upptagits bestämmelser om skyldighet att anmäla hyresledighets inträde och upphörande samt om bostadsförmedling. Såsom nyss anmärkts har härvid främst tillfogats, att hyresvärd även är skyldig att anmäla förut betingad hyra, hyresanspråk vid förnyad uthyrning och därvid betingad hyra. Visserligen kunde nämnden även utan detta tillägg hava ansetts befogad att infordra sådana uppgifter, men då desamma torde vara av särskild betydelse för nämndens uppgift att avgöra vad som skall anses såsom oskälig hyresstegring, hava stadganden i nyss angiven riktning ansetts hava sin plats i själva lagen. Av samma skäl har hyresvärds anmälningsskyldighet även utsträckts till nya avtal med förutvarande hyresgäst, i vilka förhöjd hyra betingats.

Hithörande bestämmelser hava utan vidare giltighet i varje stad, där lagen i övrigt är tillämplig, då det för hyresnämndens arbete uppenbarligen överallt är av synnerlig vikt, att den äger en löpande överblick över hyresmarknaden och flyttningsfrekvensen samt jämväl någon möjlighet att underlätta valet av ny bostad.

I lagen hava slutligen upptagits vissa bestämmelser till skydd för det nuvarande bostadsbeståndet. Då nybyggnadsverksamheten under krisen av bekanta skäl är synnerligen ringa men folkökningen däremot mestadels normal, måste det betraktas som en angelägenhet av vikt, att icke tillgången å bostadslägenheter genom rivning eller förändrad användning av lägenhet mer än strängt nödvändigt är förminskas.

Av socialstyrelsens årliga statistik över byggnadsverksamheten framgår såsom förut anmärkts, att under normala förhållanden nettoproduktionen av bostäder utgör c:a 90 % av bruttoproduktionen, i det att av denna c:a 10 % blott utgöra ersättning för bortrivna eldstäder. Under

kristiden med dess stagnerande byggnadsverksamhet synes avgångsprocenten emellertid, på sätt förut angivits, hava väsentligt ökats.

Då det finnes anledning att antaga, att denna för det knappa bostadsförrådets bibehållande betänkliga utveckling fortsatt jämväl under år 1917, synas åtgärder från det allmännas sida påkallade i syfte att begränsa den delvis av hittillsvarande goda konjunkturer föranledda ökade ny- och ombyggnadsverksamheten och i stället söka åstadkomma, att tillgänglig arbetskraft och material i möjligaste mån användas icke till sådana byggnadsarbeten, som blott borttaga eller ersätta redan förefintliga bostäder, utan för sådana, som verkligen medföra ökning av bostadsbeståndet. Framhållas må, att, såsom av bilagda redogörelse framgår, en provisorisk lag i detta syfte den 23 januari 1917 antagits i Danmark.

Det synes vidare i enahanda syfte önskvärt, att överhuvudtaget ändringsarbeten, som erfordra bostadslägenhets utrymmande, inskränkas till det oundgängligen erforderliga. Ombyggnad av fullgoda lägenheter och deras inredning med »moderna bekvämligheter», som motivera högre hyror, kunna under nuvarande tider väl anstå.

I den danska lagen göres förändring och tagande i bruk av bostadslägenheter för affärsändamål, såsom till kontor, verkstäder o. d., beroende av särskilt tillstånd, och motsvarande åtgärd har jämväl för Norges vidkommande vidtagits genom förordning den 10 november 1916. Att anledning till reglering av dessa förhållanden jämväl föreligger i vårt land, visar den dagliga erfarenheten, åtminstone vad våra större städer beträffar. Då nybyggnadskostnaderna under kristiden beräknas hava ökats med ej mindre än cirka 70 %, måste det också anses ligga i sakens natur, att industrien och handeln söker i största möjliga utsträckning tillgodose sitt under högkonjunkturens inverkan starkt ökade lokalbehov genom att taga redan förefintliga lägenheter i anspråk, oavsett om de äro nödiga för befolkningens oundgängliga bostadsbehov.

Bostadskommissionen och socialstyrelsen hava därför ansett sig böra föreslå, att hyresnämnds samtycke i allmänhet skall erfordras för rivning av byggnad, inrymmande bostadslägenhet, så ock för ändringsarbete i syfte att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet för annat ändamål eller för upplåtelse av sådan lägenhet för annat ändamål eller överhuvudtaget för ändringsarbete av sådan omfattning, att det erfordrar lägenhetens utrymmande, allt under förutsättning att icke byggnadsarbetet av vederbörande myndighet — närmast polisen, brandchef eller brandstyrelse, byggnadsnämnd och hälsovårdsnämnd — ansetts vara i den allmänna säkerhetens eller hälsovårdens

intresse oundgängligen erforderligt. Vid prövning av hithörande frågor skall hyresnämnd beakta vikten av att ej genom bostadsbeståndets minskning svårigheter uppstå för hittillsvarande hyresgäster att erhålla ny och lämplig bostad.

I ej ringa utsträckning torde det vidare hava förekommit, att personer, som redan äga en för normala behov tillräcklig bostad, förhyra ytterligare lägenheter för bostadsändamål. Ändringsarbeten i sådant syfte torde likaså böra underkastas särskild prövning.

Sedan härmed redogörelse lämnats för lagförslagets allmänna grunder, skola några anmärkningar tillfogas som motivering av vissa särskilda stadganden i detsamma.

Special-motivering. § 1.

Möblerade lägenheter och rum hava uteslutits från förslaget, då deras upptagande torde medföra alltför stort besvär såväl för vederbörande värd som för hyresnämnden. Betydande svårigheter möta givetvis att avgöra vad som skall anses såsom skälig hyra för en sådan lägenhet, särskilt med hänsyn till att med hyresupplåtelsen ofta är förenad inackordering i större eller mindre omfattning.

För att lägenhet skall betraktas som möblerad fordras självfallet, att den utan ytterligare möblering bekvämligen kan användas såsom bostad. Lägenhet kan sålunda ej undandragas hyresnämnds befogenhet allenast genom ditsättande av en eller annan möbel.

2 §.

Med hänsyn till hyresnämndernas betydligt ökade uppgifter hava några bestämmelser tillfogats i syfte att trygga deras arbetsförmåga och lämpliga sammansättning.

För att möjliggöra nyval av nämnd, som visat sig olämpligt sammansatt, har stadgats, att jämväl hyresnämnds av stadsfullmäktige valda ledamöter må tillsättas tillsvidare.

De starka ingrepp lagstiftningen medför i fastighetsägarnes rättigheter hava föranlett en uttrycklig bestämmelse, att nämndens ene valde ledamot skall vara ägare av hyresfastighet. De kvalifikationer, som stadgats för hyresnämnds ledamöter, hava utsträckts till suppleanterna. Det torde nämligen i betraktande av nämndens ringa ledamotsantal vara lämpligt att jämväl suppleanterna regelbundet anlitas för dess arbete, särskilt genom deltagande i besiktningar och dylikt.

Slutligen har tillfogats föreskrift om skyldighet för stadsläkare och bostadsinspektör att tillhandagå nämnden med sitt tjänstebiträde, ett stadgande som ansetts av nöden med hänsyn till den betydande omfattning, i vilken dessa tjänstemän kunna behöva av nämnden anlitas.

De närmare föreskrifter om nämndens organisation och arbetssätt, som kunna finnas erforderliga, hava ansetts böra tillhöra dess instruktion, i den mån de icke intagas i den kungl. kungörelse angående lagens tillämpning, som jämlikt 20 § kan utfärdas. 3—5 §§.

Enligt stadgandena i första stycket av denna paragraf äger hyresnämnd upptaga fråga om hyresförhöjning och fastställa den hyra, som må utgå, då efter lagens ikraftträdande anspråk å högre hyra än den senast utgående framställes, vare sig detta anspråk grundar sig å träffat avtal eller ej, dock att i det förra fallet avtalet måste vara ingånget efter lagens ikraftträdande. Om lagens retroaktivitet stadgas senare, nämligen i 8 §. Att hyresnämnds befogenhet enligt 6 § utsträckts även till de hyresanspråk, som grunda sig på träffade avtal, är givetvis motiverat av det behov av nämndens skydd, som hyresgäst även i sådant fall uppenbarligen kan äga, men sammanhänger jämväl nära med stadgandena i 7 §. Enligt dessa kan nämligen, oberoende av träffat avtal, endast den del av hyra, som faller under en viss angiven gräns, mot hyresgästs bestridande utsökas eller utdömas, därest icke avtalet prövats av hyresnämnd. Om sålunda, såsom ofta torde kunna bliva fallet, parterna avtalat viss högre hyra, men på grund av vunnen enighet icke velat eller ens kommit att tänka på att före avtalets ingående draga en sådan hyresförhöjning inför hyresnämnd, skulle det onekligen vara obilligt att ej medgiva hyresvärden rätt att sedermera, för att behörigen skydda sin fordran, påkalla hyresnämnds prövning och fastställelse av avtalet. 6 §.

Hyresnämnds befogenhet sträcker sig icke till lägenheter, som ej vid lagens ikraftträdande äro eller varit uthyrda. Hyrorna i nybyggda lägenheter äro alltså undantagna varje reglering. Skälen härför ligga i öppen dag. Med nuvarande byggnadskostnader äro de hyror, som för en skälig förräntning av desamma måste fordras, så höga, att det torde kunna ifrågasättas, om hyressökande ens vid nuvarande marknadsläge skola befinnas villiga att förbinda sig att betala sådant pris för sin bostad. Om någon förhöjning av sådan hyra lär under lagens giltighetstid än mindre kunna bliva tal. Att under sådana förhållanden underkasta hyresprisbildningen i nya lägenheter en särskild reglering är givetvis onödigt och torde även med hänsyn till önskvärdheten av att nybyggnadsverksamheten i minsta möjliga mån hämmas vara mindre lämpligt.

Nämndens befogenhet att utan särskild anmälan från någon av parterna upptaga till prövning fråga om hyresförhöjning torde komma

till tillämpning dels för att möjliggöra en systematisk hyresreglering i en hel fastighet, dels för att ingripa mot sådana oskäliga hyresstegringar, som icke av hyresgäst anmälts, men som ändock komma till nämndens kännedom genom de anmälningar, som på grund av stadgandena i 9 och 12 §§ till hyresnämd ingivas, eller på annat sätt.

Grunderna för hyrans fastställande hava med avsikt givits en rätt allmän formulering i syfte att hyresnämnd måtte äga nödig frihet att beakta alla de olika omständigheter, som i de särskilda fallen kunna förekomma. Huvudregeln har i det föregående i korthet angivits därhän, att fastighetsägaren må hållas skadeslös för den genom krisen inträdda förminskningen av värdet av behållningen å fastigheten. Hänsyn må således tagas till i första rummet den absoluta minskningen av avkastningen genom ökade utgifter för räntor, underhåll m. m., men vidare även, då förhållandena så föranleda, till den relativa minskningen av värdet av behållningen genom penningevärdets fall. I särskilda fall må även någon hänsyn till bostadsmarknadens läge i övrigt vara befogad, särskilt där den förut betingade hyran länge utgått med oförändrat belopp och i förhållande till lägenhetens beskaffenhet och hyresvärde samt till hyrorna i trakten varit särskilt låg.

Den genomsnittliga procentsatsen för hyresförhöjningar under kristiden enligt här angivna grunder har i 7 § beräknats till 15 procent från tiden före den 1 oktober 1915, respektive 20 procent för lägenheter med fri värme. För lägenheter, som först efter denna tidpunkt för första gången uthyrts torde motsvarande procentsatser kunna beräknas till 5 och 10 procent.

Prövningen av en hyresförhöjnings skälighet förutsätter en rätt ingående undersökning av vederbörande fastighets ekonomi, dess belåningsförhållanden, underhållskostnader o. s. v. Fastighetsägare är därför förpliktad att lämna hyresnämnden alla erforderliga uppgifter, liksom nämnden ock är berättigad att besiktiga lediga eller uthyrda lägenheter inom dess arbetsområde (10 §). I det stora flertalet fall lärer dylik besiktning vara av nöden för ärendets avgörande.

Under hyra skall inbegripas varje ekonomisk gottgörelse för hyresupplåtelsen. Hyresnämnds prövning av hyresanspråk bör sålunda avse varje sådan gottgörelse, och dess beslut torde därför ej kunna kringgås genom provisioner eller särskilda avgifter av andra slag.

Den utomordentliga stegringen av bränslepriserna under krisen påkallar uppenbarligen en särskild undersökning av i vad mån denna stegring skäligen bör inverka på hyresprisen för lägenheter med fri värme. Det stadgande, som i detta syfte föreslagits, torde komma att

verka därhän, att gottgörelsen för uppvärmningen redan i själva avtalet upptages skild från hyran i övrigt, en anordning, som även oavsett lättnaden i hyresnämndens arbete i båda parternas intresse torde vara önskvärd. Den har jämväl anbefallts av fastighetsägarnes sammanslutningar och bland annat upptagits i det av Stockholms Fastighetsägareförening uppgjorda formuläret för hyreskontrakt.

Stadgandet i denna paragraf åsyftar särskilt att i största möjliga utsträckning förmå hyresvärdarne att underställa hyresnämnd alla avsevärdare hyresstegringar. För hyresvärd innebär det givetvis en fördel att i alla sådana fall av hyresnämnd få fastslaget vad han verkligen äger att utfå i hyra. 7 §.

Såsom nyss nämnts kunna dessa stegringar av nämnden upptagas jämväl i det fall att hyresavtal om desamma redan träffats. Bestrider sålunda hyresgäst hyreskrav med åberopande av detta stadgande, så torde värden i första hand vända sig till hyresnämnden, där han ju har utsikt att få ett högre hyresbelopp fastställt än det, som kan av exekutiv myndighet eller allmän domstol utsökas eller utdömas. Blott i undantagsfall torde stadgandet sålunda komma att av sådan myndighet tillämpas.

Uppsägning skall under alla förhållanden jämlikt 12 § anmälas hos hyresnämnd, men kräver för att ernå laga verkan icke nämndens godkännande, där hyresgästen skriftligen förklarar sig villig att avflytta eller ingått avtal om fortsatt förhyrning av lägenheten, eller om sådant förhållande föreligger, som enligt vissa bestämmelser i hyreslagen berättigar värden till uppsägning. Om hyresvärd uppsagt avtalet i syfte att ernå högre hyra och hyresgästen drager frågan inför hyresnämnd, som fastställer hyra, lägre än värdens anspråk, så torde hyresvärden också sluta nytt avtal med samma hyresgäst enligt av hyresnämnden fastställd hyra. I annat fall utsätter han sig tydligtvis för den risken, att uppsägningen ej av nämnden godkännes och sålunda ej ernår laga verkan, vadan det föregående avtalet med däri stipulerad lägre hyra utan vidare förlänges. 9 §.

Hyreslagens bestämmelser om försummelse att erlägga hyra såsom laga uppsägningsgrund torde i detta sammanhang kräva några modifikationer. I första rummet är det klart, att försummelse att erlägga den del av hyra, som enligt stadgandena i 6—8 §§ ej är utsökbar, icke kan erkännas såsom laga uppsägningsgrund. Men vidare torde förhållandena kräva, att hyresbetalning per månad, även då betalning för

viss längre tid avtalats, må legaliseras. Redan förut torde det allmänt hava erkänts som en brist i hyreslagen, att försummelse att erlägga hyra i förskott kvartalsvis, då exempelvis denna betalningsform varit avtalad, är laga uppsägningsgrund, även om hyran ordentligt erlagts månadsvis. Detta missförhållande har varit desto starkare framträdande, som månadsbetalning av hyra bland de mindre bemedlade smålägenhetsinnehavarne på goda grunder varit den lämpligaste och även i praktiken oftast förekommande betalningsformen, även där enligt avtal kvartalshyra skolat erläggas. Det kan i förevarande hänseenden hänvisas till de yttranden bostadskommissionen och socialstyrelsen förut avgivit rörande väckt fråga om förändring i hyreslagens stadganden om fardag. Därest föreliggande lagförslags bestämmelser om inskränkningar i hyresvärds uppsägningsrätt skola komma att äga någon verklig betydelse, torde det vara av nöden att såsom skett stadga, att underlåtenhet att enligt träffat avtal erlägga hyra i förskott för viss tid längre än en månad ej berättigar till uppsägning, så länge hyran ordentligt erlägges månadsvis.

Denna bestämmelse innebär en ändring av hyreslagen, liksom lagen ock i åtskilliga andra hänseenden omfattar ändringar av allmän lag. Men det lärer uppenbarligen ej kunna ifrågasättas, att för dessa, mestadels rent tillfälliga, av kristiden föranledda förhållanden ändra de allmänna lagstadgandenas lydelse. Även i andra liknande lagstiftningsfrågor, exempelvis rörande moratorium, torde ett förfaringssätt, överensstämmande med det här föreslagna, hava tillämpats.

I regeln torde hyresnämnds prövning av uppsägning komma att nära sammanhänga med dess handläggning av hyrestvist om lägenheten och dess avgörande vara beroende av den senare frågans utgång. Men även utan sådant sammanhang torde nämndens prövning av uppsägning påkallas, och nämnden skall då jämlikt sista stycket av 9 § tillse, huruvida uppsägningen medför svårigheter för hyresgästen att erhålla annan lämplig bostad å tid, till vilken avtalet uppsagts.

Den betydande flyttningsfrekvensen i de större städerna bör givetvis under rådande kristid så långt ske kan förminskas.

11 §. De flesta frågor, som i denna paragraf omförmälas, tillhöra även byggnadsnämnds prövning, och torde ett lämpligt ordnat samarbete mellan de båda nämnderna ej minst i allmänhetens intresse därför böra äga rum.

I allmänhet må hyresnämnds beslut ej överklagas, då det nämligen torde vara av särskild vikt, att icke hyres- och avtalsförhållandena genom nämndens ingripande länge hållas svävande och oklara.

Undantag från denna regel har emellertid ansetts böra stadgas för sådana frågor, som i denna paragraf behandlas. Med fog kan vederbörande fastighetsägare begära, att lika litet som byggnadsnämnds skola hyresnämnds beslut vara definitivt avgörande för en stor och ekonomiskt betydande rivnings- eller ombyggnadsfråga, utan att man även i sådant ärende skall äga att vädja till högre myndighet. Bestämmelser härom, överensstämmande med de regler, som gälla för besvär över byggnadsnämnds beslut, hava meddelats i senare delen av förevarande paragraf.

Närmare föreskrifter särskilt om sättet för undersökning av fastighets ekonomi och fastställande av hyra torde böra lämnas i en kungl. kungörelse, i vilken likaså synes böra intagas de allmänna bestämmelser om nämndens organisation och arbetssätt i övrigt, som icke anses böra överlåtas åt den lokala instruktionen för nämnden. 20 §.

Hyresnämnd må visserligen anses befogad att till prövning upptaga avtal, som även gälla tiden efter den 1 oktober 1918, och fastställa hyresbelopp, som skola utgå jämväl efter sagda tidpunkt, men med denna dag upphör densammas verksamhet och lika litet som själva lagens bestämmelser äga nämndens beslut därefter någon laga verkan. Har hyresnämnd sålunda, med stöd av 6 eller 8 §§, fastställt hyra till lägre belopp än i ett jämväl för tiden efter den 1 oktober 1918 gällande avtal betingats, så är intill denna dag endast det fastställda beloppet utsökbart, men därefter återfår avtalet även med avseende å hyrans belopp sin fulla kraft. Lagen giltighetstid.

För Bostadskommissionen:

ALLAN CEDERBORG.

För Socialstyrelsen:

GUNNAR HUSS.

Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i varje stad, vars invånareantal vid 1917 års ingång översteg 15,000; så ock, där Konungen efter hörande av stadsfullmäktige eller mot dem svarande myndighet så förordnar, i stad med mindre folkmängd, i köping eller municipalsamhälle eller i annan kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning.

Under omöblerad lägenhet inbegripes även omöblerat rum, uthyrt eller avsett att uthyras vare sig direkt av fastighetsägaren eller i andra hand.

Om hyresnämnder.

2 §.

För varje område, å vilket denna lag äger tillämpning, eller, där stadsfullmäktige eller mot dem svarande myndighet så besluta, för särskilda delar av området skall finnas en hyresnämnd, som utgöres av ordförande och två ledamöter jämte suppleanter.

Ordföranden och hans suppleant, vilka i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, dock ej längre än till den 1 oktober 1918, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Inom område med flera hyresnämnder må samma person förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i mer än en sådan nämnd.

De två ledamöterna och deras suppleanter utses av stadsfullmäktige eller mot dem svarande myndighet att tjänstgöra tills vidare eller viss tid, dock ej längre än till den 1 oktober 1918. Av dessa leda-

möter och suppleanter skola ene ledamoten och ene suppleanten vara i byggnadsverksamhet förfarna samt ägare av till uthyrning avsedd fastighet inom hyresnämndens arbetsområde, medan andre ledamoten och andre suppleanten icke må vara ägare av eller vice värd för sådan fastighet, men skola äga på erfarenhet grundad kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden.

Om valbarhet till hyresnämnd samt om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälle vad i enahanda avseenden är för hälsovårdsnämnd stadgat.

Stadsläkare och bostadsinspektör äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall dem meddelas i god tid förut, samt i överläggningarna men ej i besluten deltaga.

Stadsläkare och bostadsinspektör vare pliktiga att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebiträde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Hyresnämnd må ej fatta beslut annat än då den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, flertalet omfattar, eller, där rösterna falla lika för skilda meningar, den av ordföranden uttalade meningen.

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll senast vid nästa sammanträde granskas. Så snart dylik granskning skett, äger en var av protokollet taga del.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 8 och 9 §§ nedan sägs, gälle i fråga om jäv mot nämndens ledamöter vad allmän lag stadgar om domarejäv.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka nedan i 6, 8 och 9 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens medlemmar, suppleanter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämn-

dens verksamhet erforderliga medel avgöras av stadsfullmäktige eller mot dem svarande myndighet.

I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om vissa inskränkningar i rätt till hyresstegring och till uppsägning av hyresavtal.

6 §.

Fordras eller avtalas för omöblerad lägenhet, som vid denna lags ikraftträdande är eller tidigare varit uthyrd, hyra, som överstiger den senast därförut betingade, ankommer på hyresnämnd att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande eller, där nämnden eljest därtill finner anledning, fastställa den hyra, som med hänsyn till ökade utgifter för fastigheten (räntor, underhåll och andra omkostnader) eller förhållandena i övrigt kan anses skälig; och blive endast detta belopp rättsligt gällande och utsökbart.

Under hyra inbegripes varje ekonomisk gottgörelse, som hyresvärd uppbär eller fordrar för hyresupplåtelsen.

Vid bedömande av hyresstegring skall särskilt för sig prövas frågan om gottgörelse för uppvärmning.

7 §.

Varder för lägenhet, som i 6 § avses, avtal träffat om högre hyra, än förut utgått, och har hyresbeloppet icke prövats av hyresnämnd, må, oberoende av avtalet, sådant belopp icke mot hyresgästs bestridande utsökas eller utdömas till större del än som motsvarar

vid lägenhet, som varit uthyrd den 30 september 1915 eller tidigare, den därvid senast betingade hyran, ökad med 15 %; och

vid lägenhet, som första gången uthyrts den 1 oktober 1915 eller senare, den därvid betingade hyran ökad med 5 %;

dock att dessa procentsatser ifråga om lägenheter eller rum, vilkas uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökas med 5 %.

8 §.

Har inom område, för vilket denna lag varder gällande, hyra för omöblerad lägenhet blivit under de fyra närmaste månaderna

därförut ökad till belopp, som överskrider den under 7 § angivna gräns, skall, oberoende av sålunda träffat avtal, vad i 6 och 7 §§ stadgats äga motsvarande tillämpning.

9 §.

Varder hyresavtal om lägenhet, som i 6 § avses, av hyresvärd uppsagt, vare sådan uppsägning, där ej hyresgästen skriftligen förklarat sig villig att avflytta eller ingått avtal om fortsatt förhyrning, utan laga verkan, med mindre det visas antingen att hyresnämnd godkänt uppsägningen eller att fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning;

skolande dock härvid iakttagas

dels att hyresgästs underlåtenhet att fullgöra åtagna förpliktelser må utgöra laga grund för uppsägning endast i den mån samma förpliktelser äro med hänsyn till bestämmelserna i 6—8 §§ här ovan rättsligt gällande och utsökbara;

dels ock att, där vid lägenhet om högst fyra rum, kök inbegripet, helt eller delvis avsedd till bostad, hyra enligt avtal skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, underlåtenhet härutinnan dock icke berättigar till uppsägning, så länge hyresgäst sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyra.

Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd särskilt beakta, i vad mån densamma medför svårigheter för hyresgäst att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

En var, som inom hyresnämnds arbetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller har att uthyra omöblerad lägenhet, likasom en var hyresgäst eller hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

Lägenheter inom hyresnämnds arbetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola, på nämndens anfordran, hållas för densamma tillgängliga.

Ägare av fastighet inom hyresnämnds arbetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i av nämnden angiven ordning lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheter ävensom de andra uppgifter angående fastigheten, som nämnden må påfordra.

Om vissa inskränkningar i rätten till rivning av byggnader eller till ändrad användning av lägenheter och rum.

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må icke rivas byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete av den omfattning, att det påkallar lägenhetens utrymmande, eller i syfte att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, såvida icke företagandet av rivningen eller ändringsarbetet av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård oundgängligen erforderligt.

Lägenhet, som användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande upplåtas för annat ändamål.

Vid prövning av här ovan angivna frågor skall gälla vad i 9 §, sista stycket, sagts.

Över hyresnämnds beslut i frågor, om vilka i denna paragraf förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen i civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

Beslut, som nu är sagt, lände utan hinder av klagan till efterrättelse, intill dess annorlunda kan varda förordnat.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

En var, som inom hyresnämnds arbetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller har att uthyra omöblerad lägenhet, är pliktig att

till nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde eller upphörande med angivande av före hyresledigheten betingad hyra, hyresanspråk för förnyad uthyrning samt vid sådan uthyrning betingad hyra, än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp.

Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnd eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet, helt eller delvis avsedda till bostad.

Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller mot dem svarande myndighet.

Allmänna bestämmelser.

14 §.

Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, ändock därför fordrar eller mottager högre belopp i hyra eller till hyra hänförlig ersättning, straffes med böter, lägst 50 kronor och högst 1,000 kronor; vare ock skyldig återbetala vad han må hava för mycket uppburit.

15 §.

Bryter någon mot vad i 11 § stadgats straffes med böter; och varde honom tillika, därest och i den mån hyresnämnd så förordnar, ålagt att återställa det rubbade förhållandet.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadganden vare straffet böter.

17 §.

Utebliver någon, som kallats att inför hyresnämnd sig inställa, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter.

För brott mot vad i 10 §, andra och tredje styckena, stadgats vare straffet böter.

Med böter straffes likaså den, som inför hyresnämnd eller i sådan anmälan, varom i 12 § sägs, emot bättre vetande lämnar oriktig uppgift, eller ock försummar att i föreskriven tid och ordning göra dylik anmälan.

18 §.

Överträdelser och förseelser, som i 14—17 §§ avses, skola av allmän åklagare åtalas, de i 14—16 §§ angivna vid allmän domstol och de i 17 § angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol.

19 §.

Böter och viten, vilka ådömas på grund av denna lag, tillfalla den kommun, inom vars område överträdelse eller förseelse skett.

20 §.

De närmare föreskrifter rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, som utöver vad i denna lag stadgas finnas av nöden för lagens tillämpning, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och gäller till den 1 oktober 1918.

Bilaga 1

(till Socialstyrelsens och bostadskommissionens skrivelse).

Antal tillkomna bostadslägenheter under åren 1912–1916 i Sveriges större städer.

Städer.	År 1912	År 1913	År 1914	År 1915	År 1916 (Preliminära siffror.)
Stockholm	2,180	2,820	2,268	1,428	1,069
Södertälje	10	42	22	38	180
Uppsala	228	114	58	98	26
Nyköping	33	26	46	38	28
Eskilstuna	194	78	97	8	75
Linköping	134	178	129	36	80
Norrköping	120	106	161	93	100
Jönköping	72	57	93	40	46
Kalmar	89	23	30	59	9
Västervik	13	20	13	6	5
Visby	17	6	13	4	7
K rlskrona	107	61	79	18	33
Kristianstad	40	83	48	68	19
Malmö	655	424	204	37	137
Lund	194	94	80	21	36
Landskrona	7	28	30	31	145
Hälsingborg	28	33	36	12	32
Ystad	89	91	65	58	29
Trälleborg	24	50	2	2	11
Halmstad	6	9	18	9	16
Göteborg	722	857	876	786	1,149
Uddevalla	30	29	43	34	30
Borås	41	117	150	183	115
Karlstad	23	15	56	7	8
Örebro	399	184	163	46	57
Västerås	57	130	213	51	136
Falun	36	32	37	50	43
Gävle	22	19	36	58	83
Söderhamn	·	9	16	3	6
Härnösand	9	17	2	29	7
Sundsvall	15	22	33	38	48
Summa	**5,594**	**5,774**	**5,117**	**3,389**	**3,765**
Därav					
enkelkök, enkelrum m. m.	648	822	512	537	560
1 rum och kök	1,546	1,882	1,714	1,001	1,504
2 » » »	1,390	1,368	1,134	804	757
3 » » »	769	587	549	324	252
4 o. fl. » » »	1,241	1,115	1,208	723	692

Bilaga 2

(till Socialstyrelsens och bostadskommissionens skrivelse).

P. M.

rörande kristidens bostadslagstiftning i Norge.

Bostadsmarknadens läge vid kristidens inbrott.

Den med industriens utveckling sammanhängande starka tillväxten av de större städerna har under den sista generationen i de flesta länder medfört en allt större brist på lämpliga bostäder, framför allt för arbetarklassen. Frågan om på vilket sätt man skall kunna avhjälpa denna brist, har blivit en av de allra viktigaste sociala frågorna. Det har visat sig, att den enskilda spekulativa byggnadsverksamheten dels arbetat alltför ojämnt, dels av olika skäl, bl. a. kreditsvårigheter, allt mera dragit sig tillbaka från produktion av bostadshus med smålägenheter. Man har i olika länder på olika sätt sökt framkalla förbättring härutinnan, genom direkt kommunal byggnadsverksamhet, genom förbättrad bostadskredit eller genom att tillhandahålla allmännyttiga bostadsföreningar billig tomtmark.

Även i Norge har det allmänna under de senare åren sökt avhjälpa bostadsbristen och förbättra bostadsförhållandena. Detta är sålunda ett av huvudsyftena med den lånerörelse, som bedrives av den Norske Arbeiderbruk- og Boligbank, vars omfattning väsentligt utvidgades genom den nya lagen om småbruks- och bostadslån den 23 juli 1915. Otvivelaktigt kunna dessa billiga lån anses vara till mycken hjälp på landet och i de mindre städerna, men när det gäller bostadsförhållandena i de större städerna, erfordras det belopp av helt annan storlek, än en sådan bank kan förfoga över. Just i dessa städer är det emellertid, som bostadsspörsmålet är mest framträdande och betydelsefullt, då förhållandena här flerstädes utvecklat sig till verklig bostadsnöd. Att avhjälpa denna anses i Norge som en uppgift, vilken i första hand bör lösas av kommunerna själva, antingen på så sätt, att de för egen räkning anskaffa ett tillräckligt antal bostäder eller också sålunda, att de ställa nödiga medel till förfogande för allmännyttiga byggnadsföreningar eller obemedlade egnahemsbyggare.

Hyresstegringen i Kristiania.

På denna väg har bl. a. Kristiania slagit in, i det staden under de senare åren dels uppfört arbetarbostadshus för egen räkning, dels ställt garanti för byggnadslån till arbetarbostäder. Dessa åtgärder hava dock visat sig otillräckliga att avhjälpa den i staden rådande bostadsnöden. Denna återspeglas kanske bäst i den synnerligen starka hyresstegring, som inträdde omkring år 1910 såsom en markerad konjunktursvängning gent emot de närmast föregående årens starkt sjunkande hyrespriser och fastighetsvärden. Förhållandet belyses genom nedanstående, på uppgifter från Kristiania stads statistiska kontor grundade tabell:

Tidpunkt.	Medelhyra per år (i kr.) för				Indextal, då hyran 1 dec. 1910 = 100			
	1 rum och kök.	2 rum och kök.	3 rum och kök.	4 rum och kök.	1 rum och kök.	2 rum och kök.	3 rum och kök.	4 rum och kök.
3 dec. 1900	165	260	388	545	107	107	108	106
31 » 1905	132	204	301	428	86	84	84	83
1 » 1910	154	242	358	513	100	100	100	100
1 febr. 1912	168	271	397	566	109	112	111	110
1 » 1913	184	293	427	607	119	121	119	118
1 » 1914	198	313	457	657	129	129	128	128
1 » 1915	203	323	478	691	132	133	134	135

Jämfört med år 1910 har alltså medelhyran för lägenheter om 1 till 4 rum och kök ökats med 32—35 %. Vad en dylik hyresstegring innebär, framgår bäst därigenom, att Stockholms stads statistiska kontor beräknat hyresökningen för motsvarande lägenhetskategorier i Stockholm under tiden 31 december 1910—31 december 1914 till 2.5—4.9 %.[1])

Huvudorsaken till hyresnivåns betydande stegring i Kristiania har man i främsta rummet velat söka däruti, att byggnadsverksamheten icke hållit jämna steg med befolkningstillväxten. Kristiania Kommunale Boligtilsyn (byggnadsnämnd) beräknar, att under åren 1911—1914 utgjorde nettotillskottet av 1, 2 och 3 rumslägenheter resp. — 55, + 86, + 459 och + 354 eller i medeltal per år 211, medan det normala årsbehovet beräknades till 390 eller 179 bostäder högre.

Interpellation i hyresfrågan 21 aug. 1914.

Redan före begynnelsen av den nuvarande kristiden rådde sålunda i Norge svåra bostadsförhållanden, särskilt vad de större städerna beträffar. Världskrigets utbrott och de därav föranledda förhållandena väckte farhågor för, att bostadsvillkoren skulle ytterligare förvärras. Redan den 21 augusti 1914 framställdes i stortinget en interpellation till regeringen rörande vad den ämnade företaga för tillvaratagande av hyresgästernas intresse under de nu inträdda utomordentliga förhållandena. I anledning härav förklarade sig regeringen skola med uppmärksamhet följa bostadsvillkorens utveckling och på given anledning inskrida medelst provisoriska bestämmelser eller förordningar.

Krav på hyresreglering.

I november 1915 inkom till regeringen från De Samvirkende Fagforeninger, Kristiania Arbeiderparti och Kristiania Organiserte Arbeideres Leieboerutvalg (hyresgästutskott) en framställning, varuti — förutom yrkanden på en bostadslag, varigenom kommunerna skulle åläggas att åvägabringa nödiga bostäder samt hyresgästerna tillförsäkras medbestämmanderätt ifråga om hyresvillkoren — krav framställdes på, att de allt talrikare hyresförhöjningarna borde tillsvidare förbjudas och kommunen åläggas att skapa ett kontrollorgan med rätt att bestämma, i vilka fall dispens från förbudet vore rimlig och i vilka andra fall hyran före förbudets ikraftträdande hade så stegrats, att nedsättning borde äga rum. I

[1]) Statistisk månadsskrift 1915, h. 2.

samma riktning uttalade sig även Kristiania Underordnede Handelsstand i skrivelse den 7 december 1915. Kort efteråt förelåg från stadens Kommunale Boligtilsyn (byggnadsnämnd) en framställning, varuti majoriteten framhöll, att då det visat sig omöjligt att på frivillighetens väg förmå husägarna att avstå från hyresförhöjningar, måste det allmänna gripa in genom förbud och kontroll; minoriteten åter fann hyresstegringen icke högre, än som betingades av rådande extraordinära förhållanden (särskilt byggnadskostnadernas stegring), och avstyrkte de ifrågasatta åtgärderna bl. a. emedan de kunde verka hämmande på den redan förut alltför svaga byggnadsverksamheten.

Regeringen fann, att från det allmännas sida något borde göras för att råda bot på de för ögonblicket rådande förhållandena. Att införa maximipriser jämväl på bostadsmarknaden ansåg man sig dock alltifrån början böra avstå ifrån, ty ett allmänt fastställande av hyresnivån för en viss stad vore icke möjligt från vid maximeringen av vissa varor använda utgångspunkter (produktionskostnaderna m. m.), skulle draga ett oöverkomligt arbete att genomföra samt t. o. m. medföra fara för ytterligare hyresstegring, i det alla ägare av än så undermåliga lägenheter skulle söka skruva upp hyran till det tillåtna maximum. Regeringen fann sig därför böra inskränka sig till att söka hindra orimliga hyresförhöjningar och liknande missbruk i de enskilda fallen, och detta ansågs bäst kunna ske därigenom, att det bereddes kommunalstyrelserna möjlighet till att upprätta kommunala nämnder, vilkas samtycke skulle erfordras för ökning av bostadshyran.

Provisorisk hyresförordning 17 december 1915.

I enlighet härmed utfärdades den 17 december 1915 en provisorisk förordning angående bostadshyra av följande lydelse:

§ 1. I städer och för stadsmässigt bebyggda områden (bymæssig bebyggede strök) å landet kan kommunalstyrelsen besluta, att, under den tid denna förordning är i kraft, hyra för lägenheter på högst 3 rum och kök (jungfrukammare inräknad) ej må förhöjas utan samtycke av den i § 2 avhandlade nämnd.

§ 2. Fattar kommunalstyrelse beslut, som i § 1 sägs, skall den samtidigt tillsätta en eller flera nämnder, kallade hyresnämnder (husleienævnder), bestående av minst 3, högst 5 för ett år valda, med bostads- och hyresförhållanden förtrogna ledamöter, varav minst en skall vara ägare av hyreshus och en hyresgäst. Tre suppleanter utses.

Nämnden är beslutmässig blott om samtliga ledamöter äro närvarande.

Nämnden fattar beslut med enkel röstmajoritet.

Kommunalstyrelsen utser en av ledamöterna till ordförande. Den kan utfärda instruktion för nämnden. Nämndens ledamöter kunna av kommunen tillerkännas gottgörelse för sitt arbete.

§ 3. Om, efter utfärdandet av denna förordning, hyra för någon lägenhet av den storlek, som i § 1 är sagt, höjes och för ifrågavarande stad eller stadsmässigt bebyggda område senare träffas bestämmelse jämlikt § 1, bliver den vidtagna höjningen ogiltig, och skall å erlagd hyra det överskjutande beloppet återbetalas, såvida hyresnämnden ej giver sitt samtycke till förhöjningen.

§ 4. Denna förordning träder i kraft genast.

De norska kommunerna visade stort intresse för förordningen, och efter kort tid hade den genom kommunalbeslut bragts i tillämpning i städerna Kristiania, Bergen, Fredrikshald, Moss, Horten, Notodden, Haugesund, Aalesund, Trondhjem och Narvik samt dessutom i tolv delvis stadslikt bebyggda härader.

Provisoriska förordningar enligt grundlagens § 17 träda dock ur kraft, när stortinget sammanträder, och regeringen (socialdepartementet) vidtog därför omedelbart förberedelser till en proposition i frågan. Härvid ägnades uppmärksamhet såväl åt de försök, som i Tyskland, Frankrike och England gjorts att genom moratorier, hyresnämnder m. m. reglera bostadshyror och inteckningsräntor under kristiden, som åt de erfarenheter, som kunnat vinnas under den visserligen korta tid den norska förordningen varit i verksamhet. Bland de i anledning härav införskaffade utlåtandena funnos några, som anförde erinringar gent emot den träffade anordningen. Sålunda framhöllo Norges Huseierforbund och Kristiania Gaardeierforening, att hyresstegringen varit väsentligt lägre än höjningen av den allmänna prisnivån, och då husägarnas utgifter ökats, skulle det för dem betyda en kännbar inkomstminskning, om hyrorna ej förhöjdes. Då det för tillfället vore mycket dyrt att bygga, kunde man icke få byggnadskostnaderna betäckta, om man ej finge kalkylera med höga hyror. Det vore därför tydligt, att den provisoriska förordningen och en därmed överensstämmande lag måste förminska för att icke säga helt förhindra den privata byggnadsverksamheten med avseende på därav berörda lägenhetskategorier, varför författningarna i fråga i verkligheten torde göra mera skada än gagn på fastighetsmarknaden. Jämväl styrelsen för de Sammensluttede Bygningsgrupper i Kristiania protesterade mot förordningen såsom efter styrelsens mening ägnad att bringa stagnation i byggnadsverksamheten både med avseende på nybyggnad av hyreshus och beträffande ombyggnads-, reparations- och underhållsarbeten. Nämnda tre korporationer påyrkade dessutom, därest hyresnämnderna skulle bibehållas, inrättandet av en appellinstans rörande deras beslut. Norsk Forening for Boligreformer såg i hyresstegringen en konjunktursvängning, som ingen hyreskontroll kunde råda bot på, och för att ej genom kontroll och påbud möjligen göra mera skada på längden än nytta för ögonblicket, föreslog föreningen att avvakta resultatet av en allmängiltig och systematisk undersökning av hyresförhållandena i Kristiania.

Utlåtanden om hyresförordningen.

Även i vissa av de yttranden, som inkommit från städer och härader, där hyresförordningen bragts i tillämpning, erkännes, att anordningen i fråga kunde verka hämmande på byggnadslusten. Men å andra sidan framhölls, att bostadsnöden av vissa husägare utnyttjats i syfte att förvärva orimliga hyresinkomster och att en kommunal hyresreglering därför vore nödvändig.

Särskilt från Kristiania och Bergen påpekades därjämte vissa bristfälligheter i den provisoriska förordningen och påyrkades utvidgning av dess verksamhetsområde och ökning av hyresnämndernas myndighet. Sålunda förelåge intet skäl att inskränka hyresregleringen till lägenheter t. o. m. 3 rum och kök, då bostadsnöden gjorde sig i lika hög grad gällande för de tjänstemän och dylika, som bebodde bostäder om 4 à 5 rum och kök. Det vore även skäl att taga under omprövning, om lagen icke borde kunna tillämpas även på andra lägenheter än bostadslägenheter, ty särskilt för affärslokaler förekommo många exempel på hyror, som ej stodo i något som helst förhållande till de uthyrda rummens normala värde. Vidare framkommo förnyade krav på, att hyresnämnderna borde kunna nedsätta sådana hyror, som blivit orimligt uppskruvade redan före förordningens ikraftträdande, ty hittillsvarande anordning innebure en premiering av just de hänsynslösaste husägarna, som redan före regleringen företagit stora hyresförhöjningar. Vidare vore det nödvändigt, att hyresvärdar hindrades under

Krav på hyresförordningens utvidgning.

viss tid från att uppsäga hyresgäst av missnöje med hyresnämnds beslut eller emedan hyresgästen ej gått in på hyresförhöjning, innan den godkänts av nämnden, ävensom att straff stadgades för sådana husägare, som överträdde lagens bestämmelser.

Förslag till provisorisk hyreslag.

Regeringen upptog i sitt för stortinget framlagda lagförslag samtliga nu berörda ändringsförslag med undantag av det om appellinstans, som ansågs onödig, då hyresnämndsinstitutionen var allenast ett av för tillfället rådande extraordinära förhållanden betingat provisorium och då intet hinder förelåge för, att ett av hyresnämnden redan avgjort ärende på nytt framlades för den till förnyat avgörande med hänsyn till sedermera framkomna upplysningar eller förändrade förhållanden. Även hyresnämnds rätt att i vissa fall nedsätta hyran intogs i lagförslaget, trots framkomna betänkligheter rörande svårigheten att definiera begreppet skälig hyra samt farhågor för ogynnsam inverkan på byggnadsverksamheten av en bestämmelse, varigenom även nybyggda, för första gången uthyrda lägenheter skulle dragas under regleringen.

Stortingets socialkommitté, som fick regeringspropositionen under behandling, tillstyrkte den med vissa detaljändringar — bl. a. indrogos även möblerade rum under regleringen, föreskrevs att som hyresförhöjning även skulle räknas påläggande på hyresgäster av nya förpliktelser av ekonomisk art samt ökades uppsägelsefristen från föreslagna 6 till 12 månader. Dock framhöll en utskottsledamot, att lagen visserligen å ena sidan ger lättnad genom att hålla nere *en* av bostadsnödens följder (prisstegringen), men att den å andra sidan genom att hämma nybyggnadsverksamheten torde komma att ju längre den verkar desto mera öka alla bostadsnödens andra beklagliga följder av moralisk, sanitär och social art. Även andra ledamöter framhöllo nödvändigheten av, att den mera negativa hyreslagen kompletterades genom en positiv bostadslag, som icke blott riktade sig mot bostadsnödens symptomer, utan sökte varaktigt avhjälpa det onda självt genom att sörja för, att befolkningen finge ökat antal bostäder.

Provisorisk hyreslag 10 maj 1916.

Sedan stortinget bifallit lagförslaget, utfärdades den *provisoriska lag angående kommunal reglering av hyra* den 10 maj 1916, av följande innehåll [1]). Hyresreglering skall enligt lagen ifrågakomma beträffande bostadslägenheter på högst 3 rum med eller utan kök, jungfrukammare inräknad. Dock kan kommunalstyrelsen bestämma, att regleringen må omfatta även lägenheter om flera rum och jämväl andra rum än sådana, som äro avsedda till bostad, vare sig med eller utan samband med dylik. Kommunalstyrelsen kan vidare besluta, huruvida och i vilken utsträckning regleringen må omfatta uthyrning av möblerade lägenheter eller enstaka rum, vare sig enbart eller i förbindelse med kost, värme, lyse eller uppassning.

Medlemmarna i hyresnämnd skola till antalet vara tre, av vilka minst en skall vara ägare av hyreshus och en hyresgäst. Där förhållandena sådant påkalla, kunna flera hyresnämnder inrättas; de kunna samarbeta under ledning av en gemensam ordförande. Kommunalstyrelsen kan giva närmare föreskrifter för nämndens arbete och tillerkänna dess medlemmar ersättning av kommunalkassan för deras arbete.

Sedan kommunalstyrelsen beslutat, att hyresreglering skall komma till stånd, kan hyran ej rättsgiltigt höjas utan nämndens samtycke. Efter ansökan av hyres-

---

[1]) Lagen återgives in extenso i herr von Kochs motion vid 1917 års riksdag (F. K. nr 47 sid. 13.

gäst kan nämnden nedsätta hyran från den tidpunkt, till vilken laglig uppsägning må äga rum. Kommunalstyrelsen äger bestämma, att nämnden må nedsätta hyran även om sådan ansökan ej inkommit. Då nämnden går att fatta beslut om sänkning eller höjning av hyran, skall den utgå från, vad den anser vara skälig hyra under normala förhållanden med tillägg för räntefotens och driftutgifternas stegring. Beträffande byggnader, vilkas uppförande påbörjats efter den 1 augusti 1914, bör hänsyn tagas även till byggnadskostnaderna. Som förhöjning av hyra räknas också, att det pålägges hyresgästerna nya förpliktelser av ekonomisk art.

Om hyresnämnden nekar sitt samtycke till hyresförhöjning, kan hyresgästen ej utan nämndens tillstånd lagligen uppsägas till avflyttning från den tidpunkt, då förhöjning av hyran begärdes, och intill 12 månader därefter. Nedsätter nämnden hyra, är uppsägning utan nämndens tillstånd likaledes ogiltig, såvida den avser avflyttning under de 12 närmaste månaderna efter ansökans inlämnande eller — för den händelse ansökan ej föreligger — efter det nämnden tagit saken under omprövning.

Begäres en hyresgäst vräkt och förutsättningarna för vräkning äro för handen, skall exekutionsmyndigheten uppmana hyresgästen att avflytta inom en vecka med tillkännagivande, att han i annat fall kommer att bliva vräkt.

Hyresvärd, som begär eller mottager högre hyra, än lagen medgiver, straffas med böter eller fängelse i högst tre månader. Den för mycket betalda hyran skall återbetalas.

Har kommunalstyrelse beslutat, att hyresreglering skall verkställas, bliva sådana hyresförhöjningar beträffande i lagen avsedda bostäder, som företagits efter den 17 december 1915, ogiltiga, därest hyresnämnden ej giver sitt tillstånd till förhöjningen. Har för hög hyra erlagts, återbetalas det överskjutande beloppet.

Hyresnämnder jämlikt lagen den 10 maj 1916 hava inrättats i 29 av landets 62 städer och köpingar samt i 24 av de 628 landskommunerna.

Förbud mot uppsägning av hyresgäster 26 aug. 1916.

Det visade sig emellertid, att icke heller den sålunda skärpta hyreslagen var nog effektiv att motstå bostadsnödens tryck. Sålunda erhöll regeringen snart kännedom om, att särskilt i Kristiania, Bergen och Trondhjem talrika hyresgäster utsatts för uppsägelser, vilka icke drabbades av hyreslagen, enär de ej stodo i direkt förbindelse med förhöjning eller nedsättning av hyran. Anledningarna till detta tillvägagångssätt, som under rådande bostadsbrist utsatt många familjer för husvillhet, voro dels husvärdens önskan att hava en eller flera lägenheter lediga, när huset skulle utbjudas till salu, dels benägenhet att frigöra sig från mindre önskvärda hyresgäster, t. ex. familjer med många barn, dels fastigheters omvandling till fabrikslokaler, lager, kontor o. d. I vissa fall innebar uppsägningen rent ut en hämdeakt mot hyresgäst, som klagat hos hyresnämnden, eller ett försök att kringgå hyreslagen, i det värden litade på, att den nya hyresgästen skulle finna sig i en hyresökning utan att hänvända sig till nämnden. Regeringen fann sig fördenskull nödsakad att den 26 augusti 1916 utfärda en provisorisk förordning, att i kommun, där hyresreglering införts, hyresgäst icke rättsgiltigt kunde uppsägas utan hyresnämndens samtycke, varvid nämnden särskilt borde taga hänsyn till, om hyresgästen på skäliga villkor kunde skaffa sig annan lämplig bostad. Sådant samtycke skulle dock icke erfordras, då hyresgäst försummat att erlägga avtalad hyra eller eljest gjort sig skyldig till »mislig for-

hold».[1]) — Det ligger i sakens natur, att ifrågavarande bestämmelse måste medföra en väsentlig utökning av hyresnämndernas arbetsbörda.

Förbud mot omvandling av bostadslägenheter till affärslokaler 10 november 1916.

Det visade sig emellertid, att ej ens denna författning mäktade förebygga att under krigskonjunkturens och de stegrade nybyggnadskostnadernas inverkan till kontors- och affärslokaler omvandlades bostadslägenheter, som blivit lediga på grund av dödsfall, avflyttning från orten eller godvillig överenskommelse. Med hänsyn till den härigenom förorsakade minskningen av det redan förut otillräckliga bostadsförrådet och efter hemställan av arbetsutskottet inom den 21 juni 1916 tillsatta Komitén til Behandling av Boligsaken (ordf. höiesteretsadvokat J. Brock Utne) utfärdade regeringen den 10 november 1916 en ny provisorisk förordning[2]), varigenom föreskrevs, att i kommun, där hyresreglering införts, lägenhet, som hittills använts som bostad, icke finge tagas i användning till affärslokaler, såsom kontor, butik, lager, fabriks- eller verkstadslokal o. d., med mindre hyresnämnden därtill gåve sitt godkännande; och skulle nämnden vid frågans avgörande taga särskild hänsyn till, om angivna användning skulle medföra försämring av kommunens bostadsförhållanden.

Undantag från förordningarna 22 december 1916.

Det visade sig dock snart, att den företrädesrätt bostadslägenheterna sålunda givits på affärslägenheternas bekostnad, medförde väsentliga svårigheter ej allenast för enskilda affärsmän utan även för stat och kommun, vilka, särskilt med hänsyn till dem under rådande utomordentliga förhållanden påvilande uppgifter med varuförmedling o. d., hade ett betydande lokalbehov. På grund härav utfärdades den 22 december 1916 en provisorisk förordning, varigenom föreskrevs, dels att förordningarna den 26 augusti och 10 november om hyresnämnds godkännande i angivna fall icke hade avseende på statens eller kommunernas egendom, dels att vägrat godkännande från hyresnämnds sida kunde överklagas hos socialdepartementet, när lokalen ifråga vore avsedd att användas för något allmänt ändamål. Härigenom hade sålunda i ett fall skapats en appellinstans för hyresnämnderna.

Expropriation av förenings- och församlingslokaler i Bergen m. fl. städer.

Parallell med denna utvecklingslinje, som efter hand givit hyresgästerna en viss besittningsrätt av innehavda lägenheter, har gått en annan, varigenom det allmänna tillerkänts förfoganderätt över vissa slag av lägenheter. Närmaste utgångspunkten härför har givits genom de svåra bostadsförhållanden, som efter den stora eldsvådan i januari 1916 rådde i Bergen. Efter hemställan av stadens styrelse utfärdades den 15 april 1916 lag om expropriation av nyttjanderätt till förenings- och församlingslokaler i Bergen. Häruti stadgas, att Bergens stad, efter beslutav magistrat och formandskap, kan mot ersättning expropriera nyttjanderätten till förenings- och församlingslokaler inom staden för att använda dem till härberge för husvilla, meddelas närmare regler för ersättningens bestämmande samt föreskrives, att stadens nyttjanderätt till de exproprierade lokalerna skall upphöra å tid, som av konungen bestämmes. — Det dröjde dock icke mera än omkring ett halvt år, förrän det visade sig nödvändigt att genom provisoriska förordningar bringa lagens bestämmelser i tillämpning också på andra städer, nämligen Trondhjem (20 oktober), Haugesund (27 oktober), Kristiania och Kristiansund (2 november), Aalesund (17 november) och Sarpsborg (1 december).

---

[1]) Avtryckt i herr von Kochs motion, sid. 18.
[2]) Ävenledes avtryckt i herr von Kochs motion, sid. 19.

Tillgången till förenings- och församlingslokaler att användas till bostadsnödens avhjälpande visade sig emellertid otillräcklig, varför bestämmelsen måste utvidgas till att även omfatta lediga bostadslägenheter. Detta skedde för Bergens vidkommande genom provisorisk förordning den 23 september 1916, vari stadgades, att Bergens stad kunde, efter beslut av magistrat och formandskap, mot ersättning expropriera lediga bostadslägenheter i staden för att använda dem till bostäder för husvilla. Såsom ledig skulle anses lägenhet, när den antingen icke var i användning eller visserligen användes, men användningen på grund av uppsägning eller annan omständighet skulle upphöra inom loppet av 14 dagar. Expropriation kunde dock icke ske, om husägare inom en i beslutet fastställd frist styrkte, att han uthyrt lägenheten eller själv skulle begagna den, och att lägenheten skulle tagas i bruk inom 14 dagar efter fristens utgång. Vidare föreskrevs, att stadsstyrelsen kunde besluta, att envar, som inom staden eller vissa delar därav ägde hus med bostadslägenheter, som han icke själv begagnade, skulle inom viss tid giva magistraten skriftlig uppgift om lägenheternas antal och storlek samt om hyresförhållandena. I varje fall vore husägarna förpliktade att efter särskild begäran av magistraten meddela sådana upplysningar inom en frist av tre dagar.

Expropriation av lediga bostadslägenheter i Bergen m. fl. städer.

Ifrågavarande bestämmelser hava sedermera genom särskilda förordningar bragts i tillämpning också i Haugesund, Stavanger och Aalesund (13 oktober), Trondhjem (20 oktober), Kristiansund och Kristiania (2 november) samt Sarpsborg (1 december).

I proposition till stortinget har regeringen den 16 februari 1917 föreslagit, att i stället för dessa specialförfattningar en lag måtte utfärdas, enligt vilken konungen på ansökan av kommunalstyrelse i städer och vissa andra stadslikt bebyggda kommuner må för härbergerande av husvilla medgiva expropriation av nyttjanderätt av förenings- och församlingslokaler samt obebodda bostadslägenheter inom kommunen.

Förslag till bostadslag under utarbetande.

För närvarande är man inom norska socialdepartementet sysselsatt med att, efter förslag av den ovannämnda bostadskommittén, utarbeta proposition till en särskild, icke provisorisk utan permanent bostadslag avsedd att föreläggas nu sittande storting. Denna lag torde ej blott innebära en kodifikation av förenämnda hyresförordningar, som utfärdats under senare delen av år 1916, utan torde dessa mera negativa åtgärder komma att fullständigas medelst positiva förslag till bostadsnödens avhjälpande genom byggnadsverksamhetens reglering samt bostadsproduktionens befordrande av staten, kommunerna och industrien i inbördes samverkan.

Den norska bostadslagstiftningens verkningar.

Av denna redogörelse för förutsättningarna för och utvecklingen av den norska kristidslagstiftningen i bostadsfrågan framgår sålunda, hur man från ett enkelt förbud mot hyresförhöjning utan en särskild kommunal nämnds samtycke under förhållandenas tvång drivits hän till så starka ingrepp i den privata äganderätten och kontraktsfriheten som uppsägningsförbud för hyresgästerna och därmed viss besittningsrätt till lägenheterna för dem samt expropriation av nyttjanderätten till vissa slag av lägenheter och därmed dessas undandragande från ägarens fria disposition. Dessa omständigheter belysa väl de svårigheter som medfölja, låt vara aldrig så väl motiverade, våldsamma ingrepp i bostadsförhållandenas, av det ekonomiska och sociala livets egen gång betingade utveckling.

Sekreterare Arnesens uttalande.

Angivna svårigheter komma visserligen föga till uttryck i det i herr von Kochs förberörda motion återgivna yttrande på bostadskongressen i september 1916, varuti hyresgästernas representant i Kristiania hyresnämnd, sekreterare Arnesen framlagt sina erfarenheter om den norska hyreslagstiftningen. Han uttalar här, att hyresregleringslagen »är den mest populära lag, som tillämpas i Kristiania stad, ty den är omtyckt av alla stånd, både hög och låg, med undantag naturligtvis för dem, som äro spekulanter i hus. Eljest är den som sagt mycket populär, och det visar sig, att lagen på intet sätt blir missbrukad.» Herr Arnesen medger dock, att den offentliga hyresprissättningen medför vansklighet och inom nämnden mången gång måste lösas på omröstningens väg.

Byråchefen Thorsens yttrande och statistikens vittnesbörd.

Då herr Arnesens uttalande, som enligt egen utsago hållits utan förberedelse, rör sig väl mycket på ytan och dessutom tillhör tiden före de senaste skärpningarna av den norska hyreslagstiftningen, har på ministeriell väg erhållits vissa uttalanden i frågan av den tjänsteman, som inom socialdepartementet närmast handlagt ifrågavarande ärenden, nämligen byråchefen Thorsen.

Han har därvid framhållit, att då hyresregleringslagen blott varit i kraft föga över ett halvt år, erfarenheten om dess verkningar ännu ej kunde vara synnerligen stor. Dock vore den allmänna erfarenhet man haft av ifrågavarande lagstiftning ganska god och hade man allmänt funnit den överhuvudtaget nyttig. De förtolkningsfrågor, som departementet haft sig underställda, hade också varit ovanligt fåtaliga.

På frågan huruvida fastställandet av hyresprisen enligt lagens bestämmelser visat sig effektivt eller om bestämmelserna kringgåtts och hyresprisstegringen fortsatt, ville ej herr Thorsen förneka, att bestämmelserna i någon, ehuru ej särskilt stor utsträckning kringgåtts genom utbetalande av anskaffningsprovision o. d., men vore det socialdepartementets avsikt att i den under förberedelse varande, mera definitiva bostadslagstiftningen söka råda bot på dylika missförhållanden.

I huvudsak hade dock hyresprisstegringen hejdats, och detta bestyrkes jämväl av tillgänglig statistik. Enligt beräkningar av Kristiania Kommunale Statistiske Kontor og Folkeregister utgjorde medelhyran för en arbetarfamilj 293 kronor år 1913, 313 kronor år 1914, 323 kronor år 1915 och 333 kronor år 1916. Sättes hyran år 1913 = 100, uttryckes de följande årens hyresökningar genom talen 107, 110 och 114.[1]) Under samma tidsperiod utgöra de beräknade indextalen för samtliga levnadskostnader respektive 100, 104, 119 och 150, sålunda en väsentligt starkare progression. Härav har blivit en följd, att hyrans relativa andel av utgiftsbudgeten nedgått, nämligen från resp. 18.9 och 19.5 procent åren 1913 och 1914 till respektive 17.5 och 14.3 procent åren 1915 och 1916. Även om en dylik utveckling kan skänka en lättnad i ögonblickets dyrtidsbekymmer, ger dock ett studium av dessa siffror vid handen, att den alltjämt vidgade klyftan mellan hyresprisnivån och den allmänna prisnivån måste medföra särskilda svårigheter vid den utjämning mellan båda, som torde vara en nödvändig förutsättning för bostadsnödens avhjälpande genom stegrad bostadsproduktion.

Att stagnation för närvarande föreligger på byggnadsverksamhetens område förnekade icke heller herr Thorsen, men, i olikhet med fastighetsägarna

---

[1]) Statistisk Maanedsskrift 1916 nr 12.

ansåg han, att hyresprisens fastställande härvid icke spelat någon roll, utan att anledningen vore att söka i de oerhört stegrade byggnadskostnaderna.

Dessa beräknas i Kristiania från år 1913 till oktober 1916 hava ökats med cirka 72 procent. Angående byggnadsverksamhetens omfattning föreligga jämväl vissa upplysningar i Kristiania kommunala statistik. Nettotillskottet av lägenheter om 1 t. o. m. 3 rum och kök utgjorde 265 år 1915 och 221 år 1916, vilka tal innebära en väsentlig nedgång från åren 1913 och 1914 (respektive 459 och 354) och ett betydande underskott gent emot det normala årsbehovet, (cirka 390, se ovan). Anmärkningsvärt är, att smålägenhetsproduktionen synes på väg att till övervägande del övergå från enskilda byggherrar till kommunala och halvkommunala företag. Av de 312 bostadslägenheter t. o. m. 3 rum och kök, som i Kristiania voro under uppförande den 31 december 1916, byggdes endast 89 av privata företagare medan 223 uppfördes under kommunal garanti.[1])

En ytterligare markering av denna utvecklingslinje torde man kunna förvänta under den närmaste tiden, då bostadskommittén torde komma att framlägga sitt förberörda förslag till åtgärder från det allmännas sida i syfte att genom ökning av bostadsproduktionen söka utjämna missförhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden. Däremot lär, enligt byråchefen Thorsens uppgift, i den planerade bostadslagstiftningen icke komma att göras något försök att fixera inteckningsräntornas nivå, låt vara att en dylik kompensation åt husägarna kunde anses önskvärd med hänsyn till den gent emot dem oförnekligen i viss mån hårda hyresregleringslagstiftningen.

---

[1]) Statistisk Maanedsskrift 1916 nr 12.

Bilaga 3

(till Socialstyrelsens och bostadskommissionens skrivelse).

P. M.

rörande kristidens bostadslagstiftning i Danmark.

Bostadsmarknadens läge vid kristidens inbrott.

De undersökningar av bostadsförhållanden i Danmark före kristiden, som verkställts för Köpenhamns, Frederiksbergs och Gentofte kommuner av Köpenhamns statistiska kontor och för landets övriga städer av Det Statistiske Departement, giva i stort sett en gynnsam bild, såväl beträffande bostädernas rymlighet och beskaffenhet som framför allt i fråga om hyrorna, som särskilt i de större städerna ställde sig väsentligt billigare än på motsvarande orter i vårt land.

Kristidens återverkan på bostadsförhållandena.

Den med augusti 1914 inbrytande kristiden sträckte dock efter hand sina verkningar jämväl till bostadsförhållandena. Landets befolkning ökades förhållandevis starkt, och folktillväxten samlade sig företrädesvis i städerna, samtidigt som bostadstillgången där blev allt mindre.

Den transoceanska utvandringen, som under åren 1909—1913 i medeltal utgjorde över 8,000 personer per år, sjönk år 1914 till 6,200 och år 1915 till 3,300 personer, varigenom husrum behövde anskaffas åt ett ökat antal människor, övervägande i den ålder, då man plägar sätta bo. Åtskilliga danskar torde dessutom hava återvänt från utlandet. Däremot synes, tvärt emot vad som antagits, tillflyttningen av utlänningar endast hava föga ökats under kriget. I Köpenhamn beräknades antalet utlänningar över 14 år (frånräknat svenskar och norrmän samt hotellgäster) 1 januari 1914 till 10,439, 1 januari 1916 till 9,688 och 31 december s. å. till 10,633. Dock torde bland den nuvarande främlingsstocken finnas relativt många välbärgade med stort krav på bostadsutrymme. Inkallelserna till neutralitetsvakten medförde någon tillflyttning till vissa provinsstäder, men icke till Köpenhamn, vars befolkning däremot av andra skäl under tiden november 1915 till november 1916 ökades med cirka 13,000 personer mot i normala fall cirka 8,000 per år.

Samtidigt med att bostadsbehovet sålunda ökades, minskades bostadsproduktionen allt mera. Byggnadsfackets företagare och arbetare drogos i stigande utsträckning till byggnadsverksamhet för industriella eller lyxändamål. Medan av Köpenhamns timmermansfackförenings medlemmar år 1913 1,020 sysselsattes med uppförande av vanliga boningshus, utgjorde i december 1916 antalet blott 350, under det återstoden hade arbete å villa- eller fabriksbyggnader o. d. Endast företag av sistnämnda slag kunde nämligen bära de våldsamt stegrade byggnadskostnaderna, vilka för moderna hus i Köpenhamn beräknas hava ökats med 62 procent från september 1913 till oktober 1916. I staden färdigbyggdes också under halvåret april—oktober 1916 endast 684 lägenheter, medan 103 avgingo genom rivning eller ombyggnad, varför nettotillskottet endast utgjorde 581. Då den normala årsproduktionen utgör cirka 2,700 lägenheter, innebar detta en nedgång i bostadsbyggnadsverksamheten med över hälften.

Verkställda och bebådade hyresstegringar.

Följden av den allt starkare disproportionen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden måste bliva bostadsbrist och stigande hyror. Vid den med folkräkningen den 1 februari 1916 förenade bostadsräkningen konstaterades, att i de danska provinsstäderna hyran under senaste femårsperiod ökats med i genomsnitt cirka 8 procent, och att för de vanligast förekommande lägenhetstyperna 2 och 3 rum hyresstegringen kunde sättas till 10 procent, varav huvudparten kom på de sistförflutna åren. Likväl fann särskilt Köpenhamns befolkning sig snart stå inför ytterligare hyresförhöjningar. Den 22 mars 1916 infördes i tidningarna från en av stadens fastighetsägareföreningar, Köbenhavns Grundejerforening, ett tillkännagivande, att den nära tvåårigа krigssituationen medfört en stegring av fastigheternas driftkostnader med cirka 50 procent och därigenom fullständigt omöjliggjort fastigheternas förräntning medelst de för normala förhållanden gällande hyrorna, varför föreningen ansåge sig böra göra allmänheten uppmärksam på, att en prisförhöjning jämväl för bostadshyrans vidkommande vore absolut nödvändig och kunde förväntas vid löpande hyrestermins utgång. Ehuru elva andra fastighetsägarföreningar, sammanslutna till »Fællesrepræsentationen for Grundejerforeninger i Köbenhavn og Omegn», kort efteråt avläto offentlig protest mot Köbenhavns Grundejerforenings uttalande och framhöllo betydelsen av ett lugnt och besinnigsfullt uppträdande från fastighetsägarnas sida i syfte att bevara det goda förhållandet till lagstiftningsmakten och hyresgästerna, uppstod en stark känsla av otrygghet bland Köpenhamns av dyrtiden hårt tryckta mindre bemedlade befolkning. Massmöten avhöllos i hyresfrågan och genom skrivelse den 27 mars 1916 påkallade »Prisreguleringskommissionen for Köbenhavns Kommune» inrikesministeriets uppmärksamhet på saken under anhållan, att åtgärder måtte träffas till förebyggande av den planlagda allmänna hyresförhöjningen samt att dessa åtgärder måtte givas retroaktiv verkan från tiden för fastighetsägareföreningens berörda tillkännagivande.

Förslag till hyresregleringslag 11 april 1916.

Regeringen upptog omedelbart frågan och utarbetade till riksdagen ett lagförslag om fastställande av bostadshyra. I motiveringen framhölls, att allt sedan nuvarande utomordentliga förhållanden först inträdde, hade staten och kommunerna strävat efter att dels genom prisregleringar, dels genom direkta understöd lätta det ekonomiska tryck, som kristiden lagt på stora delar av befolkningen, men att dessa strävanden från det allmännas sida skulle motverkas och till väsentlig del göras illusoriska, om en allmän hyresförhöjning ägde rum. Vidare påpekades, att den lagstiftande makten, efter anhållan av vissa fastighetsägareföreningar, genom lagen om moratorium för inteckningsskulder (om Betalningshenstand med Pantegæld) den 23 april 1915, vars giltighetstid förlängts till den 31 december 1916, tillförsäkrat fastighetsägarna ostörda kreditförhållanden genom att skydda dem mot uppsägning av inteckningar och förhöjning av räntan på i fastigheterna placerat upplånat kapital. Under sådana förhållanden måste det anses rätt och billigt, att det också från det allmännas sida vidtoges åtgärder för att skydda hyresgäster i mindre lägenheter mot en av förhållandena opåkallad hyresförhöjning. Med hänsyn härtill föreslogs i propositionen, att förhöjning av hyran för smålägenheter hädanefter blott skulle kunna äga rum efter samtycke av ett för ändamålet tillsatt »Huslejeudvalg». Hyresnämndens sammansättning och befogenhet angavs i lagförslaget i nära anslutning till motsvarande norska författningar, vilka jämväl återgåvos såsom bilagor.

Vid behandlingen inom riksdagen modifierades emellertid regeringsförslaget i flera väsentliga punkter, bland annat genom stadgandet, att hyresförhöjning skulle vara giltig, om hyresgästen vore ense med sin värd därom, att hyran skulle höjas från en viss dag med visst belopp. Genom denna och andra ändringar erhöll den danska hyreslagstiftningen en delvis annan och mera moderat karaktär än den norska.

Hyreslagen 9 juni 1916.

Den 9 juni 1916 utfärdades i Danmark *lag angående fastställande av bostadshyra* med i huvudsak följande innehåll.[1])

Där förhållandena enligt kommunalstyrelsens mening sådant påkräva, må kommunalstyrelsen tillsätta en eller flera hyresnämnder för att tillse, att hyran för de inom kommunen befintliga bostadslägenheter och sådana butiker, verkstäder, kontors- och lagerlokaler, vilka äro förenade med bostad, icke må höjas utöver vad som kan anses som skälig hyra under normala förhållanden med tillägg för stegring av ränte- och driftutgifter och för omkostnader för lägenhetens förbättring. De i lagen meddelade bestämmelserna hava giltighet även beträffande förhöjning av tilläggsavgifter till hyran, såsom gottgörelse för trappbelysning, centraluppvärmning m. m. samt i fråga om införande av sådan tilläggsavgift ävensom överflyttande till hyresgästen av skyldighet att underhålla lägenheten.

Nämnd skall bestå av ordförande och 4 andra medlemmar, av vilka 2 skola vara husägare och 2 hyresgäster. De väljas av kommunalstyrelsen enligt proportionell valmetod och äro oavlönade. — Göra förhållandena i en kommun det önskvärt, att där väljas flera nämnder, bör samarbete äga rum mellan dessa nämnder angående principerna för deras verksamhet.

Lagen tillämpas icke å avtal rörande hyra mellan hyresvärd och hyresgäst, som träffats före den 11 april 1916 — den dag förslag till lagen framlades i riksdagen — och gäller ej heller lägenheter, som icke bebotts före nämnda dag.

Hyresvärd, som uthyr lägenhet, vilken den 11 april 1916 betingade en årlig hyra av högst 400 kronor i Köpenhamn, Frederiksbergs och Gentofte kommuner, 300 kronor i städer med mer än 20,000 invånare samt 200 kronor i andra städer och på landsbygden, och som önskar höja hyran, skall insända meddelande härom till nämnden. Denna avfordrar därpå hyresgästen yttrande över förhöjningen eller kallar honom till sig för överläggning. Om hyresgästen antingen förklarar, att han intet har att invända mot förhöjningen, eller underlåter att avgiva yttrande eller ock ej infinner sig till sammanträde, vartill han kallats, giver nämnden utan vidare sitt samtycke till förhöjningen, såvida den ej med hänsyn till i saken förekommande omständigheter skulle finna, att hyresgästen handlat under otillbörlig påtryckning från hyresvärdens sida och att dennes krav därjämte ej motsvaras av bostadens värde. I sådant fall avgör nämnden, på samma sätt som när hyresgästen protesterat mot förhöjningen, efter att hava givit båda parterna tillfälle att yttra sig, om förhöjningen må äga rum och i så fall i vilken utsträckning.

Avser hyresförhöjningen lägenheter, för vilka den 11 april högre hyra än ovannämnda belopp erlades, skall hyresgästen, om han ej samtycker till förhöjningen, framlägga saken för nämnden, som då behandlar och avgör ärendet på samma sätt som förut är sagt.

Avslutas efter 10 april 1916 nytt hyreskontrakt om en lägenhet, som blivit uppsagd, skall frågan, om det kan fordras högre hyra av den nya hyresgästen än av den föregående, alltid underställas nämnden.

---

[1]) Lagen återgives in extenso i herr von Kochs motion, sid. 15.

Vid de avgöranden nämnden träffar, skall den utgå från vad som efter dess uppfattning skulle motsvara skälig hyra under normala förhållanden med tillägg för den stegring i räntor och driftkostnader, som påvisas eller av nämnden anses hava ägt rum. För byggnader, vilkas uppförande påbörjats efter 1 augusti 1914, skall hänsyn även tagas till byggnadskostnaderna. Om efter hyresgästs önskan reparationer företagas eller om hyran av särskilda skäl är lägre än för motsvarande lägenheter i samma egendom, skall som regel meddelas tillstånd till motsvarande hyresförhöjning, liksom tilläggsavgifter må ökas i förhållande till prisstegringen. — Nämndens beslut kunna ej överklagas vare sig hos domstolar eller högre myndigheter, med mindre nämnden överskridit sin kompetens eller eljes överträtt hyreslagen.

Sedan en hyresgäst förelagt hyresnämnd fråga om hyresförhöjning och nämnden vägrat samtycke till förhöjningen, må hyresgästen, om han betalar hyran, ej utan nämndens tillstånd uppsägas till avflyttning förrän tidigast första laga fardag, som infaller minst 6 månader efter det frågan drogs inför nämnden. Då nämnden träffat avgörande i fråga om fastställande av hyra, kan spörsmålet ej ånyo föreläggas nämnden, förrän 6 månader förflutit, sedan avgörandet skedde, och även i detta fall blott för den händelse nya omständigheter för frågans bedömande under tiden tillkommit.

Den hyresvärd, som överträder lagens bestämmelser, straffas med böter från och med 10 till och med 1,000 kronor.

Lagen upphör att gälla samtidigt med den förenämnda lagen om moratorium för inteckningsskulder, d. s. v. med utgången av år 1916.

Den nya hyresregleringslagen omfattades av de danska kommunerna med livligt intresse. Under sommaren och hösten 1916 inrättades sålunda hyresnämnder i 45 av landets 75 städer, däribland de mest betydande, såsom Roskilde Helsingör, Odense, Aalborg, Viborg, Aarhus, Horsens, Randers, Fredericia och Esbjerg. Däremot hade av landets cirka 1,200 landskommuner endast 26, delvis stadslikt bebyggda socknar begagnat sig av rätten att tillsätta hyresnämnd. Även omfattningen av hyresnämndernas arbete var delvis mycket betydande. Intill den allmänna flyttningsdagen 15 okt. 1916 hade sålunda de 9 nämnderna i Köpenhamn behandlat 10,570 ärenden. Vad övriga städer angår, föreligga upplysningar om antalet mål från Aalborg (722), Horsens (150), Helsingör (36), Viborg (11) samt dessutom från vissa smärre orter.

Hyreslagen skyddade ej mot uppsägning.

Det framgick dock snart, att hyresregleringslagen i föreliggande skick var behäftad med åtskilliga bristfälligheter, vilka satte hela anordningens nytta och effektivitet i fråga. Den 30 oktober 1916 ingåvo ordförandena för Köpenhamns hyresnämnder till inrikesministeriet en framställning, varuti de framhöllo, att det skydd mot uppsägning hyreslagen gav hyresgästerna var alldeles otillräckligt. Å ena sidan kunde hyresvärden, om hyresgästen vägrade samtycka till begärd hyresförhöjning, uppsäga honom, innan saken bragtes inför hyresnämnden, å den andra gällde lagens skydd mot godtycklig uppsägning av klagande eller protesterande hyresgäst endast till den första flyttningsdag, som inföll minst 6 månader efter sakens framförande för nämnden. Såsom bostadsförhållandena utvecklat sig i Köpenhamn, motsågo emellertid flertalet hyresgäster med stor fruktan en uppsägning till 1 april 1917. Följden blev uteblivna protester från hyresgästernas sida, varför hyresnämnderna i ett stort antal fall måste inskränka sig att mekaniskt meddela samtycke till begärda hyresförhöjningar, hur oberättigade de mången

gång kunde vara. För att göra lagen effektiv fanns enligt hyresnämndernas mening intet annat val än att ändra den därhän, att varje efter en viss tidpunkt meddelad uppsägning måste föreläggas vederbörande hyresnämnd till godkännande. Liknande synpunkter framfördes även från hyresnämnderna i Frederiksberg, som bekant i socialekonomiskt om än ej i administrativt hänseende en del av »det större Köpenhamn». Däremot avlät Köbenhavns Grundejerforening en protest såväl mot hyreslagen, såsom enligt dess förmenande ägnad icke att lindra utan att förvärra bostadsnöden genom att avskräcka från nybyggnadsverksamhet, som framför allt mot, »att man ämnade skrida till något så orättfärdigt, som att i ett kontraktsförhållande beröva den ena parten, ägaren, uppsägningsrätten, medan man lät den andra, hyresgästen, behålla den». Föreningen fäste i samband härmed uppmärksamheten på, att överklagade hyresökningar mången gång icke härrörde från husägarna utan från av bostadsbristen framkallade hyresjobbare, som plägade förhyra genom dödsfall o. d. lediga våningar i syfte att göra sig oskälig vinst genom uthyrning i andra hand till överpris.

Förbud mot uppsägning utan hyresnämnds samtycke 22 december 1916.

Regeringen upptog omedelbart frågan och förelade den 9 november riksdagen ett förslag till tillägg till hyreslagen, delvis i anslutning till den norska förordningen den 25 augusti samma år om skydd mot uppsägning. Lagförslaget genomgick i riksdagen vissa förändringar, och den 22 december 1916 utfärdades lag om tillägg till och förändringar i lagen den 9 juni 1916 om fastställande av bostadshyra [1]). Häri stadgas, att i Köpenhamn, Frederiksbergs och Gentofte kommuner äro efter den 9 november 1916 uppsägningar från hyresvärdens sida av utav hyreslagen omfattade lägenheter icke giltiga utan vederbörande hyresnämnds samtycke, för så vitt uppsägningen icke föranletts av bristande hyresbetalning eller annan »misligholdelse» från hyresgästens sida. Vid avgörandet av, om uppsägning skall tillåtas, skall nämnden taga särskild hänsyn till, om det föreligger sådan orsak till uppsägning, som kan anses överensstämma med billighet. Husägarna förpliktas dessutom att till vederbörande hyresnämnder meddela upplysningar om samtliga de uppsägningar, som skett efter den 1 september 1916.

Ehuru lagen närmast avsåg »det större Köpenhamn», kunde den genom kungl. förordning utvidgas även till andra kommuner, för så vitt vederbörande kommuners myndigheter därom gjorde framställning. Så skedde i fråga om 35 kommuner.

Revision av hyreslagen.

Redan innan nämnda tilläggslag utfärdades, hade regeringen igångsatt en allmän revision av hyreslagen. För att erhålla material härför, utsändes från inrikesministeriet den 17 oktober 1916 cirkulär till kommunalstyrelserna, varuti, förutom uppgifter rörande förefintligheten av hyresnämnder och eventuella erfarenheter från dessas sida, begärdes uttalanden dels i fråga om lagen borde prolongeras eller ej, dels beträffande önskvärdheten av eventuella ändringar i gällande bestämmelser.

I spörsmålet om behovet av en dylik lagstiftning även för framtiden uttalade sig flertalet tillskrivna kommuner jakande under hänvisning till, att de förhållanden, som motiverade lagens utfärdande, fortfarande gjorde sig gällande och det i än högre grad än då. Några kommuner ansågo dock lagen obehövlig, t. ex. Randers byråd, vars majoritet motiverade sitt avstyrkande med, att av husägarna

---

[1]) Återgives i herr von Kochs motion sid. 19.

fordrade hyresförhöjningar blott i ett par tillfällen givit hyresnämnden anledning att inskrida samt att även i dessa fall den begärda hyran blott ansetts kunna delvis nedsättas. Eljest var det i regel minoriteter inom kommunalrepresentationer och hyresnämnder, som motsatte sig hyreslagstiftningen, i regel under hänvisning till dess förmenta hämmande inverkan på produktionen av nya bostäder, vilka dock vore det bästa medlet att motverka den härskande bostadsnöden och den därav följande prisdyrheten på lägenheter.

På åtskilliga håll förspordes emellertid åtskillig tvekan rörande gagnet av det allmännas ingripande på hyresmarknaden. Typiskt i detta avseende är yttrandet från Frederiksbergs kommunalstyrelse. Här betonas, att förordningar, vilka, liksom hyreslagen och många andra sedan världskrigets utbrott utfärdade lagar, i mycket väsentlig grad bryta mot den kontraktsfrihet, på vilken hela vår förmögenhetsrättsliga ordning vilar, alltid måste väcka stora betänkligheter, och att det förefaller ännu betänkligare att överlåta fastställelsen av ett pris, här en bostadslägenhet, åt tredje man, än att statsmyndigheterna själva sätta ett bestämt maximipris för varan. Medan det därför alltid måste bliva ett tvivelaktigt och vanskligt spörsmål, om den föreliggande utomordentliga situationen verkligen kräver sådana lagstadganden som de berörda, är det naturligtvis intet tvivel om, att när man beslutat sig för en lag, denna bör erhålla sådant innehåll, att den motsvarar sitt syfte, ty eljest kan man lätt erhålla de extraordinära åtgärdernas nackdelar utan att uppnå de åsyftade fördelarna.

Med hänsyn härtill föreslår kommunalstyrelsen vissa ändringar i hyreslagen, och talrika förslag i detta syfte innehållas jämväl i övriga inkomna utlåtanden. Särskilt betonas nödvändigheten av effektivt skydd mot uppsägning från hyresvärdens sida och det ej blott för bostadslägenheter utan även för affärslokaler av allmännyttig karaktär, en bestämmelse, vars behövlighet nog så drastiskt exemplifierats genom nyligen inträffade uppsägningar av en statsbanornas expeditionslokal och av Köpenhamns hälsovårdspolis' ämbetslokaler. Vidare framhålles, att gränsen mellan större och mindre bostäder borde höjas eller helst helt upphävas, då bostadsnöden gör sig gällande beträffande alla lägenhetskategorier. Jämväl betonas nödvändigheten av, att hyresnämndernas regleringsarbete icke göres beroende av protest mot hyresförhöjningen från hyresgästens sida, utan att det ålägges dem att i alla fall, då hyresvärden skall söka tillstånd till hyresförhöjning, träffa självständigt avgörande om dennas rimlighet. Visserligen skulle genom ett dylikt stadgande hyresnämndernas arbete betydligt ökats, men detta kunde kompenseras bland annat därigenom, att medlemmarna erhölle ersättning för uppdraget. Slutligen framhålles starkt nödvändigheten av att genom särskilda bestämmelser hindra hyreslagens kringgående därigenom, att särskild anskaffningsprovision (dusör) tages och att lägenheterna uthyras delvis eller helt möblerade, ävensom att reparationer och ombyggnader, som kunna tagas som skäl för hyresförhöjning, böra göras beroende av hyresnämnds samtycke o. s. v.

Regeringen tog hänsyn till samtliga gjorda påpekanden och framlade den 18 december 1916 för riksdagen ett förslag till lag om fastställande av bostadshyra, vilket en tidning karakteriserade med orden: »varje konstgrepp från hyresvärdarnas sida har skapat en ny lagparagraf». Propositionen undergick vid behandlingen i riksdagen åtskilliga förändringar — bland annat ströks bestämmelsen om ersättning till hyresnämndsmedlemmarna — men i huvudsak låg förslaget till grund för den lag om fastställande av bostadshyra, som utfärdades den 23 februari 1917. Den lyder som följer:

§ 1.

Ny hyreslag 23 februari 1917.

Hvor Forholdene efter Kommunalbestyrelsens Skøn taler derfor, kan denne nedsætte et eller flere Nævn til at hindre ubillige Lejeforhøjelser m. m. for de i Kommunen beliggende Beboelseslejligheter eller Dele deraf og saadanne Butikker, Værksteder, Kontor- och Lagerlokaler, der har tilliggende Beboelse. I de Kommuner, hvor der allerede i Henhold till Lovene Nr. 187 af 9. Juni 1916 og Nr. 392 af 22. December 1916 er nedsat Nævn, vedbliver Medlemmerne af disse Nævn at fungere uden Nyvalg, forsaavidt de opfylder Valgbarhetsbetingelserne efter nærværende Lov.

De i denne Lov fastsatte Bestemmelser med Hensyn till Husleje skal ligeledes være gældende for Forhøjelse af de til Lejen knyttede Tillægsafgifter, saasom Godtgørelse for Trappebelysning, Trapperengøring, Centralvarme m. v., samt med Hensyn til Indførelse af saadan Tillægsafgift og til Overførelse til Lejeren af Pligten til Lejlighedens Vedligeholdelse, helt eller delvis. Som Leje betragtes i det hele ethvert Vederlag fra Lejernes Side.

Lovens Bestemmelser gælder ogsaa for Fremleje af de i 1ste Stykke omhandlade Beboelseslejligheder m. v. eller Dele deraf — dog ikke Fremleje af enkelte Værelser —, og de Husejeren ved Loven paalagte Forpligtelser paaviler da Udlejeren.

Bestemmelserne i nærværende Lov gælder kun for Lejligheder, der har været beboede før den 11. April 1916.

Lovens bestemmelser kommer ikke til Anvendelse for Gæstgiverier og Hoteller.

I de Kommuner, i hvilke Huslejenævn nedsættes eller er nedsat, gælder nedenstaaende Bestemmelser.

§ 2.

Hvert Nævn skall bestaa af en Formand og 4 andre Medlemmer. Nævnets Medlemmer (undtagen Formanden) skal saa vidt muligt bo i Nævnskredsen.

Kommunalbestyrelsen (i København Borgerrepræsentationen) vælger — blandt eller udenfor sine egne Medlemmer — ved Forholdstal efter den D'Hondtske Metode Nævnets 4 Medlemmer, der skal være kendte med Bolig- og Huslejeforhold, og af hvilke 2 skal være Husejere eller Administratorer af Husejendom, 2 Lejere. Der vælges samtidig efter samme Regler 4 Suppleanter, en for hvert Medlem. Der bør saa vidt muligt gives de i Kommunen værende Grundejerorganisationer og Lejerorganisationer Lejlighed til at gøre Indstilling om Valget af de Medlemmer av Nævnet, der skal være henholdsvis Husejere og Lejere. Lejere, der tillige ejer Husejendom eller har taget en Ejendom til brugeligt Pant, samt Administratorer af Ejendomme kan ikke indvælges i Nævnet som Repræsentanter for Lejere.

I Københavns, Frederiksberg og Gentofte Kommuner kan ingen være Medlem av Nævnet som Husejer uden at være Ejer eller Administrator og Udlejer av mindst 7 Lejligheder; efter Indstilling af Kommunal bestyrelsen kan Indenrigsministeren gøre denne Bestemmelse anvendelig i andre Kommuner, hvor Nævn er nedsat, med de Lempelser, som Forholdene nødvendiggør.

Formanden vælges av den stedlige Underdommer (i København av Justitiarius i den kgl. Landsover- samt Hof- og Stadsret), der tillige vælger en Suppleant for Formanden.

For at Nævnet skal være beslutningsdygtigt, skal Formanden (eller hans Suppleant) og mindst 2 andre Medlemmer eller Suppleanter være till Stede. Stillingen som Medlem er borgerligt Ombud. Avgørelserne træffes ved Stemmeflerhed. Forsaavidt Forholdene maatte gøre det ønskeligt, at der i en Kommune vælges flere Nævn, hvert for sit Distrikt, bør der finde Samarbejde Sted mellem disse.

Nævnets Avgørelse skal som Regel foreligge inden 4 Uger efter, at Sagen er indbragt for Nævnet.

§ 3.

Enhver efter den 18. December 1916 truffen Overenskomst mellem Husejer og Lejer om Forhøjelse af Husleje og enhver efter samme Dag vedtagen Lejeforhøjelse ved nyt Lejemaals Indgaaelse i Forhold til den for det forudgaaende Lejemaal gældende Leje skal for at være retsgyldig have Nævnets Godkendelse. Ejeren skal derfor, saafremt Forhøjelsen ikke før Lovens Ikrafttræden er godkendt af Nævnet eller af Ejeren er indberettet til Nævnet, give Meddelelse til dette om den ønskede Forhøjelse med Angivelse af den tidligere Leje, Lejerens Navn og Bopæl og af, om Lejen i øvrigt er forhøjet efter 1. August 1914. Meddelelsen skal, forsaavidt angaar de mellem den 18. December 1916 og Lovens Ikrafttræden trufne Overenskomster eller afsluttede nye Lejemaal, ske inden 14 Dage efter Lovens Ikrafttræden og i øvrigt inden 14 Dage efter Overenskomstens eller det nye Lejemaals Afslutning. Nævnet afgør — efter at have give begge Parter Lejlighed til at udtale sig, hvis dette skønnes fornødent eller nogen af Parterne fremsætter Ønske derom —, om Forhøjelse kan finde Sted, og i bekræftende Fald i hvilket Omfang.

§ 4.

Overenskomster om Lejeforhøjelse eller nyt Lejemaal med forhøjet Leje i Forhold til den for det forudgaaende Lejemaal gældende Leje, der er afsluttet i Tiden mellem den 10. April 1916 og den 18. December 1916, og som ikke før nærværende Lovs Ikrafttræden er godkendt af Nævnet i Henhold til Lov Nr. 187 af 9. Juni 1916 § 4, § 5, 1ste Stykke, 3die Punktum, eller § 7, kan af Lejeren — forsaavidt Lejeforhøjelsen i alt udgør mindst 15 pCt. af den før Oktober Flyttedag 1914 gældende aarlige Leje — indtil en Maaned efter Lovens Ikrafttræden forelægges Nævnet, der, hvis det efter at have givet Ejeren Adgang til at udtale sig finder Forhøjelsen urimelig, kan nedsætte Lejen fra det Tidspunkt, til hvilket lovlig Opsigelse kan ske, dog i hvert Fald fra Oktober Flyttedag 1917.

§ 5.

En efter denne Lovs Ikrafttræden indgaaet Lejekontrakt om Beboelseslejlighed er ikke gyldig uden at vare godkendt af Nævnet: naar to eller flere Lejligheder udlejes til samlet Benyttelse, naar en Lejlighed tidligere har udgjort eller været indrettet som flere Lejligheder og med ringe Bekostning kan føres

tilbage til denne Tilstand, naar en Lejlighed udlejes til en Person, der for samme Tidsrum har Raadighed over en anden Lejlighed indenfor Kommunen, samt naar en Beboelseslejlighed udlejes til Forretningsbrug. Nævnets Afgørelse af, om Lejemaalet godkendes, skal afgives inden 14 Dage efter Anmeldelsen.

Uden Nævnets Samtykke maa en Ejer eller Lejer ikke sammenlægge to Lejligheder.

§ 6.

Lejemaal, der afsluttes efter den 18. December 1916 vedrørende Lejligheder, der forud har vaeret udlejet omøblerede, men nu helt eller delvis udlejes møblerede, skal førelægges Nævnet til Afgørelse af Lejeforhøjelsen i Overensstemmelse med Reglerne i § 3.

§ 7.

Ved de Afgørelser, som Nævnet træffer, skal det gaa ud fra, hvad der efter dets Skøn vilde være en rimelig Leje under normale Forhold med Tillæg for den Stigning i Driftsudgifter, der paavises eller af Nævnet skønnes at have fundet Sted; ved eventuel Beregning af Rente af den i en Ejendom indestaaende Kapital skal Nævnet gaa ud fra Ejendommens Værdi under normale Forhold. For Bygninger, hvis Opførelse er paabegyndt efter 1. August 1914, skal der tages Hensyn til Byggeomkostningerne.

Forsaavidt der efter Lejerens Ønske foretages Forbedringer ved en Lejlighed, eller forsaavidt Lejen af særlige Grunde er lavere end af tilsvarende Lejligheder i samme Ejendom, skal der som Regel meddeles Tilladelse til forholdsmæssig Forhøjelse af Lejen, ligesom der med Hensyn til Tillægsafgifterne, jfr. § 1, eller den til saadanne Afgifter svarende Del af Lejen kan tillades en passende Forhøjelse i Forhold til Prisstigningen.

Naar Ejeren i Henhold til en uopsigelig Lejekontrakt er pligtig at opvarme Lejligheden ved Centralvarme eller at forsyne samme med varmt Vand, kan Nævnet uanset Kontraktens Uopsigelighed efter Ejerens Begæring foretage Lejepaalæg, svarende til den stedfundne Fordyrelse af de nævnte Ydelser.

Gaar Nævnets Afgørelse ud paa, at den ønskede Lejeforhøjelse ikke godkendes, skal det af Lejeren mulig allerede for meget betalte Beløb godtgøres ham ved Fradrag i det først forfaldende Huslejebeløb; hvis Lejeren er opsagt til Fraflytning, skal det for meget betalte Beløb tilbagebetales ham kontant inden 14 Dage efter, at Nævnets Afgørelse er truffet.

§ 8.

En Husejer, der mod en Lejers Ønske agter at foretage Forbedringer ved eller Omdannelse af en Lejlighed saaledes at den rimelige Leje som Følge deraf vil blive væsentligt højere end den gældende, tilpligtes at indhemte Nævnets Samtykke til saadan Forbedring eller Omdannelse. Ved Afgørelsen af, om Samtykke skal meddeles, bør Nævnet tage Hensyn til, om der fra andre Lejere i vedkommende Ejendom er fremsat Ønske om lignende Forbedringer eller Omdannelser. Saafremt over Halvdelen af en Ejendoms Lejere af Lejligheder ønsker en Forbedring eller Omdannelse, kan saadan ikke nægtes af Nævnet.

§ 9.

I Københavns, Frederiksberg og Gentofte Kommuner er ingen den 9. November 1916 eller senere af Ejeren foretagen Opsigelse af de under Loven henhørende Lejemaal retsgyldig uden Nævnets Godkendelse. Ejeren skal inden 3 Søgnedage efter Opsigelsen give Meddelelse om den til Nævnet; for de Opsigelsers Vedkommende, der er sket fra den 9. November 1916 till Lovens Ikrafttræden, og som ikke i Henhold til Lov Nr. 392 af 22. December 1916 er meddelte Nævnet, skal Meddelelse gives inden 8 Dage fra Lovens Ikrafttræden. A.

Efter at Nævnet har givet Parterne Adgang til at udtale sig og — om det skønnes fornødent — har føretaget yderligere Undersøgelse, eventuelt gennem andre Myndigheder, træffer Nævnet snarest muligt Afgørelse om Opsigelsens Godkendelse. Ved Afgørelsen af, om Opsigelsen skal tillades, skal Nævnet tage særligt Hensyn til, om der foreligger saadan Grund til Opsigelse, at denne maa siges at stemme med Billighed. Som rimelig Opsigelsesgrund maa i Almindelighed anses, at en Ejer virkelig skal bruge Lejligheden til Beboelse for sig selv, for sin Vicevært eller for den Funktionær eller Arbejder, som i den paagældende Ejers Bedrift træder i Stedet for den opsagte Lejer, eller at Lejeren efter det oplyste trods Ejerens gentagne Paalæg har undladt at iakttage de almindelige for den paagældende Ejendom passende Hus- og Ordensregler.

Den under A. fastsatte Regel kan ved kgl. Anordning efter vedkommende Kommunalbestyrelses Indstilling udvides til at omfatte andre Kommuner med de Lempelser, som Forholdene nødvendiggør. Hvor dette finder Sted, regnes Bestemmelsens Gyldighed fra Datoen for Kommunalbestyrelsens Indstilling. B.

De ved kgl. Anordning skete Udvidelser af Bestemmelserne i Lov Nr. 392 af 22. December 1916 §§ 1—6 till andre Kommuner end de under A. nævnte forbliver i Kraft, saaledes at Regelen under A. anses som udvidet till at omfatte disse Kommuner.

For de Kommuner, i hvilke Huslejenævn er nedsat, og som ikke omfattes af Bestemmelserne under A. og B., gælder med Hensyn til Opsigelser følgende Regler: C.

Naar Spørsmaalet om Lejeforhøjelse er forlagt Nævnet, kan vedkommende Lejer ikke uden Nævnets Samtykke opsiges til Fraflytning tidligere end til den første ordinære April eller Oktober Flyttedag, der falder mindst 1 Aar efter Sagens Indankning for Nævnet.

Ejerens Ret til at ophæve Lejemaalet paa Grund af Misligholdelse er ham forbeholdt. D.

§ 10.

Det er forbudt under nogen Form at betinge sig eller modtage eller yde Dusør ved Indgaaelser af Lejemaal vedrørende de i denne Lov omhandlede Lejligheder m. m.

§ 11.

Overtrædelse af denne Lovs Bestemmelser straffes med Bøder fra 10 til 2,000 Kr. Bøderne tilfalder Statskassen; Sagerne behandles som offentlige Politisager.

§ 12.

Naar Nævnet har truffet Afgørelse i en Sag, kan det ved Sagen afgjorte Spørsmaal ikke paa ny førelægges for Nævnet forinden Udløbet af 6 Maaneder fra Afgørelsens Dato og da kun, forsaavidt der er fremkommet nyt i Sagen.

Nævnets Afgørelser kan ikke gøres til Genstand for Paaklage ved Domstolene eller til højere Myndighed, medmindre Nævnet har handlet udenfor sin Kompetence eller paa anden Maade overtraadt de i nærværende Lov givne Bestemmelser.

Nævnene er berettigede til fra offentlige Myndigheder at erholde den Bistand, som Nævnet skønner fornøden til Brug ved sin Virksomhed.

Parterne er pligtige til efter Tilsigelse fra Nævnet at give Møde for dette og afgive mundtlig Forklaring, ligesom Husejeren er pligtig til paa Nævnets Begæring att give de efter Nævnets Skøn fornødne Oplysninger om Ejendommens Forhold.

§ 13.

Kommunalbestyrelsens Beslutning om Nedsættelse af Nævn skal offentliggøres paa hensigtsmæssigst Maade.

Kommunalbestyrelserne i de Kommuner, i hvilke Nævn er eller bliver nedsat, bør derhos ved Opslag eller paa anden formaalstjenlig Maade bringe denne Lovs Bestemmelser om Forholdet mellem Ejer og Lejer til videst muligt Kendskap blandt Kommunens Beboere.

§ 14.

For Kommuner, som efter nærværende Lovs Ikrafttræden vedtager at nedsætte Nævn, gælder Bestemmelserne i §§ 3, 4 og 6 fra Datoen for Kommunalbestyrelsens Vedtagelse i Stedet for fra den 18. December 1916.

§ 15.

Hvor Forholdene efter Kommunalbestyrelsens Skøn taler derfor, kan denne — foruden de i §§ 1—2 omhandlede Nævn — indtil 14 Dage efter denne Lovs Ikrafttræden vedtage at nedsætte et eller flere Nævn til at hindre ubillige Lejeforhøjelser m. m. for de i Kommunen beliggende Forretningslokaler uden tilliggende Beboelse.

Hvert Nævn skal bestaa af en Formand og 4 Medlemmer.

Kommunalbestyrelsen (i København Borgerrepræsentationen) vælger — blandt eller udenfor sine egne Medlemmer — ved Forholdstal efter den D'Hondtske Metode Nævnets 4 Medlemmer, der skal være kendte med Lejeforhold vedrørende Forretningslokaler, og af hvilke 2 skal være Udlejere af Forretningslokaler og 2 Lejere af saadanne. Der vælges samtidig efter samme Regler 4 Suppleanter, en for hvert Medlem. Af Lejerne skal den ene være en Repræsentant

for større Forretningsdrivende og den anden for mindre Forretningsdrivende, og ved Valg af Repræsentanter for Udlejerne skal samme Hensyn tages. Lejere, der tillige ejer Husejendom med Forretningslokaler eller har taget en saadan Ejendom til brugeligt Pant, og Administratorer af slige Ejendomme kan ikke indvælges i Nævnet som Repræsentanter for Lejere, hvorimod Administratorer af saadanne Ejendomme kan indvælges som Repæsentanter for Udlejere.

Formanden vælges af den stedlige Underdommer (i København af Justitiarius i den kgl. Landsover- samt Hof- og Stadsret), der tillige vælger en Suppleant for Formanden.

Bestemmelserne i § 2, 5te og 6te Stykke gælder ogsaa for de her omhandlede Nævn.

Naar Kommunalbestyrelsen har nedsat Nævn i Henhold til nærværende Paragraf, gælder for Lejemaal om de i Kommunen værende Forretningslokaler Reglerne i denne Lovs §§ 1, 2det Stykke, 3, 4 og 6—13; Bestemmelserne i §§ 3, 4 og 6 faar Gyldighed saaledes, at den 12. Februar 1917 træder i Stedet for den 18. December 1916; den i § 4 fastsatte Frist af en Maaned efter Lovens Ikrafttræden ændres for Forretningslokalers Vedkommende til en Maaned efter Vedtagelsen om Nævnets Nedsættelse. § 9 A. faar Gyldighed saaledes, at den 12. Februar 1917 træder i Stedet for den 9. November 1916.

Ejerens Opsigelse maa kun erklæres for ugyldig, naar Lejeren forbinder sig til ikke fra sin Side at opsige Lejemaalet før til den Flyttedag, der falder tidligst et Aar efter Dagen for Afsigelsen af Nævnets Kendelse, og naar det ikke er Ejeren, der vil benytte de paagældende Lokaler til Brug for sin egen Forretning.

§ 16.

Efter Udløbet af den i § 15 fastsatte Frist af 14 Dage efter denne Lovs Ikrafttræden kan en Kommunalbestyrelse vedtage at nedsætte Nævn til Paakendelse af de i § 15 nævnte Sager, men Bestemmelserne i nærværende Lov gælder da først fra Datoen for Kommunalbestyrelsens Vedtagelse.

§ 17.

Kommunalbestyrelserne er berettigede til for at tilvejebringe statistisk Materiale angaaende Boligforholdene at paalægge Husejerne at indberette, naar Lejemaal opsiges eller anden Ophørsgrund indtræder, med Angivelse af Lejlighedens eller Lokalets Art og Størrelse samt Tidspunktet, fra hvilket det bliver ledigt; paa samme Maade skal Anmeldelse ske, naar Lejemaal indgaas. Kommunalbestyrelserne kan endvidere paalægge Lejere, hvis Lejemaal ophører, at indberette, om og i bekræftende Fald i hvilken Kommune de har indgaaet Lejemaal om en ny Lejlighed, ligesom det kan paalægges Personer, der indgaar Lejemaal om Huslejlighed i vedkommende Kommune, at give Oplysning og Indberetning om deres senest forudgaaende Lejemaal. Indberetningerne skal ske inden 14 Dage efter, at Opsigelse (Udlejning) har fundet Sted; Formen for Indberetningerne fastsættes af Kommunalbestyrelsen.

Paa Forlangende skal en Ejer tillige, saa vidt muligt, oplyse, hvilke Udlændinge der har Bopæl i Ejendommen, forsaavidt disse er kommet her til Landet efter den 1. August 1914.

§ 18.

Denne Lov træder i Kraft straks; dens Gyldighed ophører samtidig med Lov om Betalingshenstand med Pantegæld. Samtidig med nærværende Lovs Ikrafttræden ophører Gyldigheden av Lov Nr. 187 av 9. Juni 1916 med senere Tillægslov.

Hyreslagstiftningens verkningar.

Av den redogörelse, som sålunda lämnats för den danska hyreslagstiftningen, framgår, att densamma, liksom den motsvarande norska, för att bliva effektiv efter hand måst allt mera utbyggas och skärpas. De svårigheter, som mött detta lagstiftningsarbete, framgå såväl av den redogörelse, som av ordföranden i Köpenhamns femte hyresnämnd, Overretsassessor A. Rasmussen, lämnades vid den svenska bostadskongressen i september 1916[1]), som av en promemoria rörande den extraordinära bostads- och hyreslagstiftningen i Danmark, vilken på föranledande av svenska beskickningen utarbetats av t. f. fullmäktigen J. Bülow, vilken inom danska inrikesministeriet närmast handlagt hithörande ärenden. I nämnda promemoria framhålles, att såsom den danska hyreslagstiftningen nu ändrats, kan man antaga sig hava uppnått effektiv verkan av densamma, liksom den nya lagens § 4 ger tillfälle att råda bot på tidigare inträffade oskäliga hyresförhöjningar. I fråga om hyreslagstiftningens inverkan på den enskilda byggnadsverksamheten förklaras, att varken lagen av den 9 juni 1916 eller den av 23 februari 1917 kunnat inverka hindrande på nybyggnadsverksamheten, enär deras bestämmelser icke äro tillämpliga på lägenheter, som icke varit bebodda före 11 april 1916. Herr Bülow betonar vidare sambandet mellan hyreslagstiftningen och den förenämnda lagen om moratorium för inteckningsskuld. Såsom en brist i denna sistnämnda framhålles dess korta giltighetsperioder (den senaste 1 januari—30 juni 1917), men det betonas tillika, att dess inverkan på den allmänna penningmarknaden icke varit nämnvärd, vartill särskilt bidragit, att en mycket stor del av realkrediten i Danmark gives av kreditföreningarna, vilkas lån enligt stadgarna äro ouppsägbara.

Andra sidor av kristidens bostadsfråga.

Efter hand har man i Danmark fått blicken allt mera öppen för, att kristidens bostadsfråga icke blott är en hyresfråga utan i än högre grad en fråga om bostadstillgången. Att hindra hyresvärdarna att utnyttja kristidens förhållanden till oskälig hyresstegring är visserligen en viktig sak, men härigenom avhjälpes icke bostadsnöden, ty den har i första hand framkallats genom disproportionen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden och kan försvinna först vid en för de bostadssökande väsentligt gynnsammare relation mellan bostadsbehov och bostadsförråd än den, vartill bostadsproduktionens stagnation under kristiden givit anledning.

Skattelindring för nybyggnader.

I syfte att underlätta återupptagandet av bostadsbyggnadsverksamheten i Köpenhamn anhöll stadens kommunalstyrelse i juni 1916 hos regeringen om nedsättning under intill 10 år i de statliga och kommunala fastighetsskatterna för sådana nybyggnadsföretag, som syntes ägnade att avhjälpa den rådande bostadsbristen och voro villiga att underkasta sig viss kontroll från kommunens sida med avseende på hyrornas storlek m. m. Regeringen ansåg sig

[1]) Återgives i herr von Kochs motion, sid. 25.

visserligen av principiella skäl icke kunna gå med på en avskrivning av skatterna till staten, men föreslog kompensation genom viss nedsättning i statsbanornas fraktavgifter för byggnadsmaterial till ifrågavarande nybyggnader. Med denna ändring framlades förslag i ämnet för riksdagen, och den 3 juli 1916 utfärdades lag om tillstånd för kommuner att medgiva tillfälliga skattenedsättningar för nya bostadsfastigheter. Här föreskrives, att inrikesministern kan intill 31 mars 1917 tillåta kommuner att, efter därom gjord ansökan, bestämma, att bostadsfastigheter, vilkas uppförande påbörjats efter 1 juni 1916, kunna i intill 10 års tid, efter det de tagits i bruk, helt eller delvis fritagas från kommunala fastighetsskatter.

Ifrågavarande åtgärd synes dock icke kunnat råda bot på den av de enormt stegrade byggnadskostnaderna (jfr ovan) beroende stagnationen i bostadsproduktionen. Hur omfattande bostadsnöden verkligen var, blev uppenbart på flyttningsdagen i oktober 1916, då i Danmarks städer ej mindre än 3,615 personer blevo husvilla och måste inkvarteras i offentliga lokaler eller provisoriska baracker. En undersökning av dessa familjers inkomst- och hyresförhållanden samt barnantalet gav vid handen, att det ingalunda alltid var de barnrikaste, ekonomiskt sämst ställda hushållen som blivit husvilla, utan att det fastmer ofta beror på tillfälligheter, om det blir den ena eller andra familjen, som tillsist är övertalig i förhållande till det förefintliga antalet bostadslägenheter.

Bostadskommissionen av år 1916.

Bostadsnöden vid oktoberflyttningen blev närmaste anledning till tillsättande av en särskild bostadskommission, benämnd *Boligkommissionen av 1916*, bestående av 17 medlemmar under ordförandeskap av kontorchefen i Det Statistiske Departement docenten Jens Warming. Kommissonens uppgift var att undersöka de mindre bemedlades bostadsförhållanden i Danmarks städer och stadsliknande samhällen samt att framlägga förslag till behövliga åtgärder såväl med hänsyn till de för ögonblicket rådande förhållandena som med en längre tids utveckling i sikte. Kommissionens förslag skulle vara avgivna före utgången av år 1916, i vad de avsågo situationen för ögonblicket, och i övrigt före slutet av år 1917.

Kommissionen tog genast i tu med förra delen av sin arbetsuppgift, och resultatet därav föreligger i dess den 30 december 1916 avgivna »Betænkning I». Här belyses inledningsvis bostadsnödens omfattning och orsaker på grund av tillgängligt och för ändamålet insamlat statistiskt material, och därefter framlägger kommissionen sina förslag till åtgärder i kristidens bostadsfråga. Dessa sönderfalla i tvenne grupper, nämligen dels åtgärder för att värna om och bättre utnyttja de redan förefintliga lägenheterna, dels åtgärder för ökning av bostadsproduktionen.

Förbud mot husrivning m. m.

Till den förra gruppen hör förslaget om provisorisk lag angående förbud mot rivning och mot användning av bostadslägenheter för affärsändamål. Förslaget motiveras med, att det under förhandenvarande bostadsbrist måste anses vara mycket oförnuftigt, att användbara bostäder försvinna och att arbetskraft och material användes för sådan byggnadsverksamhet, som blott ersätter, och icke för sådan, som verkligen skapar tillväxt av bostadsförrådet. Kommissonens förslag har redan godkänts av regering och riksdag, och den 23 januari 1917 utfärdades provisorisk lag om förbud mot rivning av bostadshus m. m. att gälla till april 1918. Här föreskrives, att inrikesministern kan efter förslag av kommunalstyrelsen bestämma, att inom viss kommun rivning av hus med bostads-

lägenheter blott må äga rum efter särskilt tillstånd av kommunalstyrelsen. Erbjuder sig byggnadsföretagare att före rivningen annorstädes uppföra nya lägenheter, som till antal och slag motsvara dem, som skola bortrivas, och finnes anledning antaga, att dessa nya lägenheter eljest icke skulle bliva uppförda, kan tillstånd till rivning icke vägras. Kommunalstyrelsens vägran att medgiva husrivning kan överklagas i inrikesministeriet. Bestämmelserna om rivning gälla även ombyggnader och reparationer, varigenom lägenheter eller lokaler för tillfället bliva oanvändbara. Vidare stadgas, att kommunalstyrelse kan bestämma, att bostadslägenhet icke utan dess samtycke må användas på annat sätt än till bostad och sålunda icke till butik, verkstad e. d.

Förslag till upphävande av förbud mot andrahandsuthyrning.

Ett annat förslag med liknande syftemål avser provisoriskt upphävande av det i hyreskontrakt vanliga förbudet mot uthyrning i andra hand (Fremleje). Kommissonen har visserligen icke förbisett, att härigenom det i många avseenden betänkliga inneboendesystemet kunde befordras. Men å andra sidan ansåg kommissonen, att genom en dylik åtgärd skulle uppnås icke obetydlig hjälp under förhandenvarande bostadsbrist. På grund av bostadsefterfrågans ringa elasticitet hade nämligen det senaste årets betydande svårigheter på bostadsmarknaden (stigande hyror, husvillhet) faktiskt uppstått genom en i förhållande till det förefintliga antalet så ringa brist på bostäder, att den mest absoluta bostadsnöden skulle varit avhjälpt, om det på 1,000 lägenheter blott funnits 4, beträffande vilka man genom rätt till uthyrning i andra hand möjliggjort, att de användes av två familjer. Regeringen upptog bostadskommissionens förslag och inryckte det i den förberörda hyreslagspropositionen, men bestämmelserna strökos under behandlingen i landstinget. Den 7 mars 1917 har emellertid regeringen framlagt ett nytt förslag till provisorisk lag om uthyrning av bostadslägenheter i andra hand m. m. Enligt förslaget skulle i kommuner med hyresnämnd kommunalstyrelsen kunna besluta, att hyresnämnd genom enhälligt beslut kan, i trots av hyreskontraktets bestämmelser, medge hyresgäst rätt att uthyra i andra hand. Dock skall därigenom lägenhetens karaktär icke förändras samt storleken av andrahandshyra och eventuell ersättning till husägaren godkännas av nämnden.

Förslag till offentlig reglering av bostadsmarknaden.

Bostadskommissionens tredje förslag till reglering av bostadskonsumtionen innebär upprättande av kostnadsfri offentlig bostadsförmedling. Sådan skulle kunna anordnas efter kommunalstyrelsens beslut samt borde ledas av en av husägare och hyresgäster paritetiskt sammansatt styrelse. Husägarna och deras ställföreträdare förpliktas att veckovis giva förmedlingskontoret detaljerade uppgifter om uppsagda lägenheter och kontoret att föra en lista över lediga lägenheter, vilken periodiskt bringas till de bostadssökandes kännedom. På grundval av dessa och andra uppgifter skall kontoret snarast möjligt underrätta kommunalmyndigheterna, om brist eller ökad brist på bostäder är att frukta, på det att nödiga åtgärder däremot må kunna i tid vidtagas. Kommissionen åsyftar emellertid medelst bostadsförmedlingskontoren icke blott att skapa fullständig överblick över bostadsmarknaden utan även att skaffa sig säkerhet för, att alla lediga rum tagas i anspråk och att det hushållas på bästa sätt med det förefintliga bostadsförrådet. För detta ändamål bemyndigas förmedlingskontor, att då bostadslägenheter förhyrts av personer, som icke själva ämna begagna dem, bestämma en viss frist, inom vilken lägenheterna skola vara tagna i användning, vid äventyr att de eljest uthyras till andra. På samma sätt kunna husägare förpliktas att

inom viss tid uthyra lediga lägenheter, för så vitt de vilja undvika, att desamma till av hyresnämnden fastställt pris uthyras genom kontoret. Vidare vore avsikten, att bostadsförmedlingen skulle möjliggöra större rörlighet och utjämning på bostadsmarknaden, ty som det nu är, bliva många, som önska och kunna flytta, faktiskt »stavsbundne», i det de icke våga säga upp sina bostäder av fruktan att icke kunna finna nya. I detta syfte heter det i lagförslaget, att om förmedlingskontor kan ordna en för flera personer gagnelig omflyttning, kan lägenhet uppsägas även efter uppsägningstidens utgång, om kontoret kan anvisa en ny hyresgäst, mot vilken husägaren ej kan göra någon väsentlig invändning. Likaså äger förmedlingskontor, om det därigenom kan åstadkomma en för flera personer nyttig fördelning av flyttningen på flera dagar, att förlägga densamma intill en månad före eller efter sedvanliga flyttningsdagen. — Ifrågavarande intressanta men i den fria bostadsdispositionen djupt ingripande lagstiftningsprojekt har, så vitt bekant, hittills icke förelagts riksdagen. Däremot har regeringen, på bostadskommissionens förslag, i mars 1917 framlagt förslag om vårflyttningsdagens framskjutande från 17 april till 15 maj 1917, vid vilken tidpunkt vissa genom den stränga vintern fördröjda byggnadsföretag kunde beräknas bliva fullbordade.

Statslån till kommuner och byggnadsföreningar.

Bland åtgärder ägnade att stimulera bostadsproduktionen har kommissionen i främsta rummet satt uppförande av bostadshus med smålägenheter antingen direkt genom statens och kommunens försorg eller också genom medverkan och stöd från deras sida i större utsträckning än hittills. I detta syfte har kommissionen framlagt förslag om lån till kommuner för byggnadsföretag samt om lån till byggnadsföreningar, vilka båda lagförslag jämväl av regeringen framlagts för riksdagen med begäran att för ändamålet få disponera 5 miljoner kronor. Från de billiga lån av allmänna medel, som tidigare beviljats särskilt bostadsföreningsverksamheten, åtskilja sig de föreslagna försträckningarna särskilt därigenom, att för dem icke kräves första inteckning utan blott »oprykkende 2-den Prioritets Panteret i Ejendommen næstefter et 1ste Prioritetslaan af offentlige Midler». Lånen, vilka utlämnas dels till kommunerna att användas för egna bostadsbyggen eller för att med intill $^3/_4$ täcka till enskilda byggherrar eller bostadsföreningar givna lån, dels direkt till byggnadsföreningar under kommunal garanti, löpa med 4 % ränta och 1 % årlig amortering.

Andra förslag till stimulering av bostadsproduktionen.

Kommissionen har vidare sysselsatt sig med åtskilliga andra åtgärder, ägnade att gjuta nytt liv i den avstannade bostadsproduktionen. Sålunda hava diskuterats möjligheterna av prisreglering å vissa slag av byggnadsmaterial, föreläggande för större arbetsgivare att bygga bostäder för sina arbetare, tillfälliga ändringar och lindringar i byggnadslagarna, reglering av byggnadsverksamheten i syfte att tillgänglig arbetskraft och material måtte komma till användning, där de bäst behövas m. m. Hittills hava dock rörande dessa ämnen inga utarbetade förslag framlagts.

Bilaga B.

Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i stad, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 15,000.

I annan stad samt i köping eller municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning, må lagen vinna tillämpning, där Konungen därom förordnar, sedan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

Om hyresnämnder.

2 §.

För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och två ledamöter. För envar av dem skall finnas suppleant.

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

De två ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola ene ledamoten och hans suppleant vara förfarna i byggnadsverksamhet samt äga till uthyrning avsedd fastighet inom hyresnämndens verksamhetsområde. Den andre ledamoten och hans suppleant må icke vara ägare av eller vice värd för sådan fastighet, men skola hava på erfarenhet grundad kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

Stadsläkare och bostadsinspektör äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebiträde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, flertalet omfattar, eller, där var har sin mening, den, som ordföranden uttalat.

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas senast vid nästa sammanträde. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 8 och 11 §§ sägs, gälle beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter vad allmän lag stadgar om domarjäv.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämndens verksamhet erforderliga medel avgöras av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt.

I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om hyresbegränsning och förhindrande av uppsägning av hyresavtal.

6 §.

Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller eljest, högre hyra än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärden, siste hyresgästen eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, fastställa den hyra, varje gång för högst ett år, som med hänsyn till höjda räntor för intecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten eller förhållandena i övrigt må anses skälig. Vad nu stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där hyresavtal om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, träffas efter det denna lag blivit gällande för område, där fastigheten ligger, eller träffats dessförinnan under loppet av de sista etthundratjugu dagarna.

Vid bedömande av hyresbelopp för lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, skall nämnden särskilt för sig pröva, vilket belopp skäligen bör utgå såsom ersättning för uppvärmningen.

Under hyra inbegripes varje ekonomisk gottgörelse, som för upplåtelsen tillkommer hyresvärden.

7 §.

Har i fall, som avses i 6 §, hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet. Är hyran icke av hyresnämnden prövad, må avtalet icke mot hyresgästens bestridande göras gällande i vad hyresbeloppet bestämts högre än som motsvarar,

därest lägenheten varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den därvid senast betingade hyran, ökad med 15 procent, och

därest första uthyrningen av lägenheten avsett senare tid, den därvid för lägenheten betingade hyran, ökad med 5 procent,

dock att i fråga om lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökningen utöver förut betingad hyra må utgöra i förra fallet 20 procent och i det senare 10 procent.

8 §.

Varder hyresavtal om omöblerad lägenhet uppsagt av hyresvärden, skall, där ej hyresgästen skriftligen förklarat sig villig att låta avtalet upphöra, uppsägningen vara utan annan laga verkan, än att hyran kan efter hyresnämndens beprövande höjas; dock att uppsägningen är gällande jämväl i övrigt, där hyresnämnden godkänt densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd särskilt beakta, i vilken mån densamma medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

Vad i 6—8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke vid denna lags ikraftträdande är för då löpande hyrestid uthyrd och ej heller tidigare varit uthyrd.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, likasom envar hyresgäst

eller hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola, på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

Ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i av nämnden angiven ordning lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten, som nämnden må påfordra.

Om förhindrande av rivning av byggnader m. m.

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, eller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete av den omfattning, att det påkallar lägenhetens utrymmande, eller i syfte att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård oundgängligen erforderlig.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål.

Vid prövning av nu angivna frågor skall i tillämplig del gälla vad i 8 § sista stycket sagts.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

På ansökan av hyresnämd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna § för-

mäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde och upphörande med angivande av senast betingad hyra samt i förra fallet hyresanspråk för förnyad uthyrning och i senare fallet den vid uthyrningen betingade hyran än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp.

Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro avsedda till bostad.

Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan.

Ansvarsbestämmelser m. m.

14 §.

Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, ändock därför fordrar eller mottager högre belopp i hyra, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

Bryter någon mot vad i 11 § första eller andra stycket stadgats, straffes med böter från och med fem till och med femhundra kronor.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med fem till och med femhundra kronor.

17 §.

Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § andra eller tredje stycket stadgats, eller som inför hyresnämnd eller i sådan anmälan, varom i 12 § sägs, emot bättre vetande lämnar oriktig uppgift, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra dylik anmälan.

18 §.

Förseelser, som avses i 14—17 §§, skola av allmän åklagare åtalas, de i 14—16 §§ och 17 § andra stycket angivna vid allmän domstol och de i 17 § första stycket angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol.

19 §.

Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

20 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och gäller till den 1 oktober 1918. Beträffande sådan under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå straff- eller vitespåföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd måndagen den 16 april 1917.

Närvarande:

Justitieråden GULLSTRAND,
VON SETH,
WEDBERG,
Regeringsrådet PLANTING-GYLLENBÅGA.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 10 april 1917, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat *förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av revisionssekreteraren Knut Söderwall.

I anledning av förslaget avgåvos följande yttranden:

2 §.

Justitierådet *Wedberg:*

Under nästföljande § kommer jag att hemställa att i visst fall suppleant för ordföranden skall tillkallas att jämte honom och de båda ledamöterna deltaga i hyresnämndens beslut. Vinner denna hemställan beaktande, torde lämpligen två suppleanter böra utses för ordföranden, med tjänstgöringsskyldighet i den ordning Konungens befallningshavande bestämmer.

3 §.

Justitierådet *Wedberg:*

Den prövning, förslaget anförtror åt hyresnämnden, är synnerligen betydelsefull, helst nämndens beslut i flertalet fall icke skola kunna

överklagas och desamma tydligen ej heller skola, såsom enligt motsvarande norska lag är fallet, kunna av nämnden själv ändras. Det är alltså av största vikt att nämndens sammansättning erbjuder trygghet för ett opartiskt avgörande. I detta hänseende lärer kunna anmärkas mot förslaget att de skilda kvalifikationer, som krävas hos nämndens två ledamöter, icke utesluta att valkorporationen därtill utser personer, vilka båda kunna anses företräda samma intressegrupp. Sker så, blir det föga tillfredsställande att, såsom enligt förslaget är avsett, de två ledamöterna kunna överrösta ordföranden. Till förebyggande härav kunde lämpligen föreskrivas att, när inom nämnden äro olika meningar, den av ordföranden omfattade gäller såsom beslut, dock att, där båda ledamöterna äro av samma mening, ordförandens suppleant — eller, därest för ordföranden utses två suppleanter på sätt jag vid 2 § ifrågasatt, den främste av dessa — skall tillkallas att deltaga i avgörandet och att i sådant fall ordförandens mening blir gällande allenast om den biträdes av suppleanten.

6 §.

Justitieråden *Gullstrand* och *von Seth* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga:*

Då det icke lärer vara avsett, att den prövningsrätt §:n tillerkänner hyresnämnd ifråga om avtal, som ingåtts före lagens trädande i tillämpning inom det område, där fastigheten ligger, skall få utsträckas till att omfatta även hyra för tid dessförinnan, men §:ns avfattning i denna del lärer kunna giva anledning till en motsatt uppfattning, synes ett förtydligande vara erforderligt.

Justitierådet *Wedberg:*

Om förevarande lagstiftning skall motsvara sitt syfte och ej drabba alltför ojämt, lärer det icke kunna undgås att i viss mån bryta mot grundsatsen att avtal, slutna före tillkomsten av en ny lag, böra av denna lämnas orubbade. Det synes mig dock, som om hyresnämnds befogenhet att ingripa i förhållanden, vilka redan före den tilltänkta lagens ikraftträdande blivit genom avtal reglerade, gjorts mera omfattande än som kan anses försvarligt. Avtal, slutna redan innan det kunde anses allmännare känt att förslag om en lagstiftning sådan som den ifrågavarande var hos de lagstiftande myndigheterna under övervägande, böra icke få dragas under hyresnämndens prövning. I sådant avseende torde, med hänsyn till tiden för framläggandet av de inom riksdagen

väckta motionerna i ämnet, den 1 februari 1917 kunna sättas såsom den avgörande tidpunkten. Vidare torde nämnden ej i något fall böra äga att taga befattning med hyresbelopp, som belöper å tid före det lagen vann tillämpning inom området ifråga. Särskilt med hänsyn till avtal, slutna före lagens tillkomst, synes ock bestämmelsen, att nämnden skall kunna ingripa även utan att framställning därom skett, vara betänklig. Och denna bestämmelse torde ej heller för övriga fall böra bibehållas, då den, sammanställd med stadgandet i 14 §, synes kunna leda till resultat, vilka, på samma gång de äro mot hyresvärden uppenbart obilliga, icke kunna vara välkomna för hyresgästen och knappast heller äro påkallade av socialpolitiska grunder.

I förslaget bestämmes ej någon viss tid efter avtals ingående, inom vilken prövning av hyreshöjning, som genom avtalet skett, skall påkallas hos nämnden, men det torde å andra sidan få antagas vara avsett att nämndens prövning icke skall kunna gälla hyra, som därförut blivit utan protest erlagd av hyresgästen. Det synes dock önskligt att uttrycklig föreskrift i sistnämnda hänseende meddelas.

Ändras förevarande § i enlighet med vad jag nu yttrat, lärer nämndens befogenhet att jämka äldre avtal kunna även vad angår område, där lagen först efter Konungens förordnande vinner tillämpning, utsträckas att gälla avtal, slutna efter den 1 februari 1917.

Av 6 och 7 §§:nas nuvarande avfattning synes följa att nämnden kan med alltjämt bindande verkan fastställa hyra även för det hyresår, som begynner den 1 oktober 1918. Detta lärer dock knappast vara avsett, helst i slutstadgandet ej givits föreskrift om fortsatt tillämpning av 14 §, och överensstämmer ej heller med vad bostadskommissionen och socialstyrelsen i sina motiv uttalat. Jag hemställer, att i 6 § meddelas föreskrift att den tid, för vilken nämnden skall äga att fastställa hyra, ej må till någon del falla efter den dag då lagen upphör att gälla.

Justitierådet *von Seth:*

Stadgandet i sista stycket lärer icke med full tydlighet återgiva vad därmed åsyftas, eller att vid prövningen av hyresbelopps skälighet hänsyn skall tagas ej blott till sådan förmån, som i form av direkt ekonomisk gottgörelse tillkommer hyresvärden för upplåtelsen, utan även till varje annan förmån av ekonomisk art, som genom ändrade hyresvillkor uppstår för honom, t. ex. genom befrielse från honom förut åliggande underhålls- och reparationsskyldighet. Ett förtydligande i detta hänseende synes erforderligt.

7 §.

Lagrådet:

Då i andra punkten av denna § stadgas, att om hyran ej blivit av hyresnämnden prövad, avtal om förhöjd hyra endast inom vissa gränser får mot hyresgästs bestridande göras gällande, avses därmed givetvis endast hyra för tid, efter det hyresnämndens prövningsrätt inträtt. Detta framgår emellertid icke av avfattningen.

8 §.

Justitieråden *von Seth* och *Wedberg* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga:*

Stadgandet i första stycket, att, om ej hyresnämnd godkänt uppsägning eller vissa andra förutsättningar föreligga, uppsägningen skall vara utan annan laga verkan, än att hyran kan efter hyresnämndens beprövande höjas, synes giva anledning till betänkligheter.

Först och främst kan det sålunda lätt inträffa, att, då hyresnämndens beslut om förhöjning av hyresbeloppet meddelas, tiden för uppsägning från hyresgästens sida sedan länge är förbi. Vill man ej åt §:n giva den av lydelsen näppeligen framgående tydningen, att hyresgästen genom att påkalla godkännande av hyresvärdens en gång gjorda uppsägning skulle kunna bliva fri från lägenheten, skulle för dylikt fall icke finnas någon utväg för hyresgästen att undgå att under tiden till den senare fardag, till vilken han i varje fall kan uppsäga lägenheten, vidkännas den förhöjda hyresavgiften, även om denna ej står i rimligt förhållande till hans ekonomiska ställning.

Vidare finnes icke någon skyldighet stadgad för hyresvärden att inom någon viss tid underställa frågan om förhöjning i hyresavgiften hyresnämndens prövning, än mindre för nämnden att inom bestämd tid därefter meddela beslut i frågan. Det är således fara värt, att dylikt beslut kommer att meddelas först så nära inpå fardagen, att hyresgästen i varje fall icke längre kan hinna för rimligt pris förskaffa sig en ny lägenhet utan av detta skäl tvingas att underkasta sig förhöjningen i hyran.

En ändring i §:n, så att dylika olägenheter undvikas, lärer alltså böra vidtagas.

Enklast torde detta kunna ske genom ett stadgande, att, frånsett de särskilda undantagsfallen, uppsägningen skall vara utan verkan med mindre hyresnämnden på förhand lämnat sitt samtycke till densamma.

Även om nämnden skulle finna en hyresförhöjning berättigad, är nämnden icke genom ett dylikt stadgande avstängd från möjligheten att tillgodose hyresgästens intressen, då det ju skulle stå nämnden öppet att, om hyresgästen förbinder sig att erlägga den hyra, nämnden finner skälig, vägra sitt samtycke till hans uppsägande.

Den enda svårighet, som torde vara förbunden med ett dylikt ordnande av förhållandena, är den, att det givetvis måste tillses, att lagen inom varje område, för vilket den är avsedd att bliva gällande, träder i tillämpning i så god tid före en allmänt vedertagen uppsägningstermin, att nämnden hinner pröva de framställningar om samtycke till uppsägningar till nämnda termin, vilka kunna göras, men denna svårighet torde med någon omtänksamhet icke vara oövervinnelig.

Möjligen bleve det emellertid lämpligt att tillika stadga, att, om hyresvärd gjort framställning till hyresnämnden om samtycke till uppsägning viss tid, t. ex. 20 dagar, före den dag, då uppsägningstiden utgår, men hyresnämndens beslut icke meddelats senast å exempelvis tredje dagen före nämnda dag, samtycke till uppsägningen skall anses lämnat.

Lagrådet:

Den gamla regeln, att köp bryter lega, upprätthålles ännu i viss mån genom stadgandena i 1 kap. 3 § av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, vilket lagrum i sitt första stycke ordnar förhållandena vid frivillig överlåtelse, såvitt angår hyra kompletterat genom stadgandet i 3 kap. 19 § av samma lag, och i sitt andra stycke innehåller bestämmelse för det fall, att fastighet inropats å exekutiv auktion.

I den begränsade omfattning, i vilken vid frivillig överlåtelse av fast egendom ny ägare ännu äger uppsäga ett hyresavtal, lärer intet vara att erinra mot, att även denna uppsägningsrätt göres beroende av hyresnämnds samtycke. Det allmänna intresse, som ligger till grund för nu förevarande lagförslag, synes vara av den betydelse, att en dylik inskränkning i köparens uppsägningsrätt är väl försvarad.

Betänkligare synes det däremot vara att, såsom förslaget lärer innebära, beröva köpare, som å exekutiv auktion inropat fastighet utan förbehåll om hyresrättens bestånd, den ovillkorliga befogenhet, som eljest skulle tillkomma honom att uppsäga hyresgästen till avflyttning. Det är här ej längre fråga allenast om förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd, utan saken gäller även tredje mans betalningsrätt ur fastigheten, och det lärer i fastighetskreditens intresse böra tillses, att icke sådan rätt kränkes i andra fall, än då viktigare samhällsintressen

ovillkorligen påkalla det. Bland förhållanden, som berättiga till uppsägning även utan hyresnämnds samtycke, synes alltså böra upptagas även det i 1 kap. 3 § andra stycket av lagen den 14 juni 1907 berörda.

Justitierådet *Wedberg:*

Om, på sätt jag vid 6 § yttrat, nämnden ej skall äga att fastställa hyra för tid, som till någon del faller efter lagens giltighetstid, lärer nämnden ej heller böra hava att skaffa med uppsägning, som åsyftar hyresledighet allenast för tiden därefter.

11 §.

Lagrådet:

Under rådande förhållanden är det av synnerlig vikt, att så många lägenheter som möjligt av beskaffenhet att betinga jämförelsevis billig hyra stå till allmänhetens förfogande. Det kan med hänsyn härtill ifrågasättas att, i likhet med vad som skett i Danmark, förbjuda företagandet utan samtycke av hyresnämnd även av sådana ändringsarbeten, som äro ägnade att föranleda avsevärd förhöjning i hyresavgiften. Även om arbeten av ifrågavarande slag i regel för sitt utförande kräva lägenhetens utrymmande samt redan av denna anledning komma att falla under paragrafens bestämmelser, är det icke givet, att förhållandet alltid blir sådant.

Hänvisningen i tredje stycket till 8 § sista stycket är såtillvida oegentlig, som det i sistnämnda lagrum är fråga om ett hänsynstagande allenast till en enskild hyresgästs förhållanden, medan vid tillämpningen av förevarande § prövningen framför allt måste ske från allmännare synpunkter. Lämpligast vore att här uttryckligen stadga, att vid prövningen av förut i §:n angivna frågor särskild hänsyn skall tagas såväl till den begärda åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten som till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

17 §.

Lagrådet:

Att någon inför hyresnämnd eller i anmälan, varom i 12 § sägs, emot bättre vetande lämnar oriktig uppgift lärer utgöra en så allvarlig förseelse att det för en blott uraktlåten anmälan stadgade bötesansvar icke kan anses tillräckligt. Samma strafflatitud, som i 14 § är bestämd, synes kunna vara skälig.

Har uppgiften lagts till grund för hyresnämndens beslut innefattande t. ex. fastställande av visst hyresbelopp, kan förseelsen möjligen komma

att medföra straff enligt allmänna strafflagen för bedrägeri. Det synes mindre lämpligt att i sådant fall tillämpa även straffbestämmelserna i förevarande § för lämnande av oriktiga uppgifter. Vinner denna uppfattning avseende, lära sistnämnda bestämmelser böra utbrytas till ett särskilt stycke och ett tillägg böra göras till detta av innebörd, att ifråga om dylik förseelse straff, som där stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

18 §.

Lagrådet:

Av de i 17 § andra stycket omnämnda förseelser synes allenast lämnande av oriktig uppgift vara av den beskaffenhet att åtalet städse bör utföras vid allmän domstol.

Slutstadgandet.

Justitieråden *Gullstrand* och *von Seth* samt regeringsrådet *Planting-Gyllenbåga:*

Har hyresnämnd jämlikt 6 § fastställt hyra för lägenhet för viss tid, som helt eller delvis sträcker sig utöver tiden för lagens giltighet, bör givetvis beslutet bliva gällande för hela den tid, det avser. Detta lärer väl redan följa av ordalagen i första punkten av 7 §, men synes till undvikande av missförstånd böra uttalas även i slutstadgandet. I samband därmed lärer även böra meddelas föreskrift, att bestämmelserna i nyssnämnda § rörande verkan av hyresavtal, då hyresbeloppet icke blivit fastställt av hyresnämnd, skola fortfara att gälla, såvitt angår hyra, belöpande å tid före den 1 oktober 1918. Därav att hyra kan komma att fastställas även för tid efter nyssnämnda dag lärer följa, att jämväl vad i lagen är stadgat angående förseelse, som omförmäles i 14 §, bör äga fortfarande giltighet.

Justitierådet *Wedberg:*

Om, i enlighet med vad jag vid 6 § erinrat, nämnden ej kommer att kunna fastställa hyra för tid efter det lagen upphört att gälla, synes mig annat ej vara att anmärka mot nu ifrågavarande stadgande än att en bestämmelse om fortfarande tillämplighet av 7 § bör meddelas.

Ur protokollet:

Erik Ölander.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott måndagen den 16 april 1917.

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern SWARTZ,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena LINDMAN,
Statsråden: VON SYDOW,
STENBERG,
FALK,
HAMMARSTRÖM,
MÅRTEN ERICSSON,
ÅKERMAN,
CARLESON,
HANS ERICSON,
DAHLBERG.

Efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet anmälde chefen för justitiedepartementet statsrådet Stenberg lagrådets denna dag avgivna utlåtande över det den 10 innevarande april till lagrådet remitterade förslaget till *lag med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.*

Efter att hava redogjort för utlåtandets innehåll anförde statsrådet Stenberg:

»Såsom av den lämnade redogörelsen framgår, hava de inom lagrådet mot förslaget framställda anmärkningarna icke avseende å de grunder, på vilka förslaget är byggt; de gälla huvudsakligen allenast ett utförande i vissa hänseenden av bestämmelserna i förslaget eller förtydligande av desamma. De gjorda erinringarna torde i allmänhet böra föranleda ändringar i förslaget. Vid den omarbetning, som till

följd härav företagits inom justitiedepartementet, hava de anmärkningar, som framställts av lagrådet eller en pluralitet bland dess ledamöter, beaktats, varjämte i lagtexten vidtagits vissa jämkningar av formell natur».

Statsrådet Stenberg uppläste det sålunda omarbetade lagförslaget samt hemställde, att detsamma måtte, jämlikt § 87 regeringsformen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen förordna, att till riksdagen skulle avlåtas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Därefter anförde chefen för civildepartementet statsrådet von Sydow:

»Jag är ense med chefen för justitiedepartementet, att förhållandena på hyresmarknaden numera utvecklats på sådant sätt, att det är nödvändigt att skyndsamt träffa bestämmelser, som kunna stäcka försöken till oskälig hyresstegring. Med hänsyn härtill har även jag ansett mig böra förorda en lagstiftning i det syfte, som nu ifrågasatts.

Emellertid vill jag uttryckligen betona, att denna lagstiftning endast är en av världskrisen betingad tillfällig nödfallsutväg; en varaktig lösning av bostadsfrågan måste sökas på andra vägar. Jag hyser också förhoppning, att förslag i sådant syfte skola kunna under den närmare tiden framläggas. Det gäller framför allt att återföra till fastighetsmarknaden behövligt kapital och särskilt att på mera nöjaktigt sätt ordna för den sekundära fastighetskrediten.

Såsom tidigare framhållits, måste det i första hand vara kommunernas sak att sörja för att bostadsmarknaden befinner sig i tillfredsställande läge. Undersöker man den nuvarande bostadskrisens utveckling, kan man icke komma till annan slutsats, än att kommunerna visserligen mera än förr uppmärksammat frågan men dock på åtskilliga håll icke i behövlig mån haft blicken öppen för betydelsen av denna deras uppgift och de krav den ställer. Man har icke i tid beaktat den hämmade produktionen och dess orsaker; och de behövliga motåtgärderna hava i vissa fall dels knappast varit tillräckliga dels kommit för sent. Det är emellertid att förvänta, att de bistra erfarenheterna från krisåren skola hava det goda med sig, att kommunernas bostadspolitik blir mera förutseende, målmedveten och kraftig än hittills.

Därest kreditfrågan, som jag hoppas, kan bringas till lycklig lösning, kunna kommunerna därigenom erhålla ett behövligt och värdefullt stöd för de egna nödvändiga åtgärderna. Men även andra utvägar böra sökas; och särskilt vill det förefalla, som borde de större stadskommunerna kunna göra anspråk på långt kraftigare stöd för bostadsproduktionen från industriens sida, än vad hittills på sina ställen varit fallet.

Villkoret för en sådan förutseende och effektiv bostadspolitik från kommunernas sida är emellertid, att kommunen vid varje tillfälle har en klar överblick av bostadsmarknadens läge i olika avseenden och av dess utvecklingstendenser. I detta hänseende är av vikt, att man har fortlöpande kännedom om hyresledigheters inträde och upphörande. Om än den nu föreslagna lagstiftningen i övrigt givetvis måste vara av tillfällig karaktär, torde det dock visa sig lämpligt, att bestämmelserna rörande anmälningsskyldighet äga bestånd för framtiden. Genom sådana anmälningar, sammanställda med de hos byggnadsnämnderna tillgängliga uppgifterna om byggnadsföretag och deras fortskridande, får kommunen det behövliga underlaget för en nöjaktig reglering av bostadsmarknaden.»

Ur protokollet:

Israel Myrberg.