

Nr 192.

Godkänd av första kammaren den 21 maj 1917.

Godkänd av andra kammaren den 24 maj 1917.

Riksdagens skrivelse till Konungen i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. ävensom sju i ämnet väckta motioner.

(Lagutskottets utlåtande nr 54.)

Till Konungen.

Genom en den 16 april 1917 dagtecknad proposition, nr 254, har Eders Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet hållna protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

I samband med denna proposition har riksdagen till behandling förehaft sju inom riksdagen i ämnet väckta motioner.

Under hänvisning till vad som anförts i riksdagens lagutskotts av riksdagen godkända utlåtande nr 54, varav ett tryckt exemplar härvid fogas, får riksdagen tillkännagiva, att riksdagen, som icke kunnat godkänna Eders Kungl. Maj:ts proposition i oförändrat skick, i anledning av densamma och de i ämnet väckta motionerna, för sin del antagit följande

Lag

med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i stad, köping och municipalsamhälle, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 5,000.

Bihang till riksdagens protokoll 1917. 14 saml. 54 häft. (Nr 192.)

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad eller köping eller annat 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 bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och *fyra* 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 *fyra* 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 två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten och den ene suppleanten särskilt 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 enabanda 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 beslutet. 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, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan, eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

Finnes nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må förordnas.

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. Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens 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 in-tecknad 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 avtal träffats under loppet av de sista etthundra-tjugu 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.

För lägenhet, vars uppvärmning besörjes av hyresvärden, skall nämnden särskilt fastställa hyresbeloppet för lägenheten utan uppvärmning. I fråga om ersättning för uppvärmningen må bestämmas, att densamma skall utgå antingen med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

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 10 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 15 procent och i det senare 10 procent.

Finner nämnden med hänsyn till förhållandena inom dess verksamhetsområde, att större förhöjning av förut betingade hyresbelopp bör gälla utan att särskilt underställas nämndens prövning, äge nämnden att därom förordna.

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 beakta *ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl än även*, i vilken mån *uppsägningen* 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. Sådant 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 erforderlig.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål; *ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.*

Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inverkan

på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § förmåles, 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 § förmåles; 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.

Stockholm den 24 maj 1917.

Med undersätlig vördnad.
