

## Nr 156.

Av herr **Ström**, i anledning av Kungl. Maj:ts förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Undertecknad har vid genomläsandet av proposition nr 213 med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring icke kunnat komma till någon annan uppfattning än den, att propositionen på en hel del punkter innebär en försämring av den nu gällande lagen. Detta anser jag bl. a. vara fallet med avseende på bestämmelserna i § 1 angående lagens giltighetsområde. Förslag till ändringar i denna punkt ha emellertid redan framförts i motion i andra kammaren. För min del skall jag alltså inskränka mig till att påvisa en del önskvärda förändringar på *andra* punkter av lagen.

Under rubriken »Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal» möter i § 6 en bestämmelse, som torde vara i behov av en dylik förändring. Det är bestämmelsen därom, att hyresfördyring, som uppgår till högst 15 % över den hyra som erlades före den 1 okt. 1915, ej får upptagas till prövning av hyresnämnd, såvida ej särskilda skäl därtill finnas på grund av lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet.

En bestämmelse formulerad på detta sätt kan knappast komma att tolkas på annat sätt än att förhöjningar på 15 % i hyran *alltid* komma att av hyresnämnden förklaras vara godkända utan någon prövning. Ifrågasättas kan ju, om en så pass hög förhöjning i priset i allmänhet kan anses motiverad med hänsyn till de ökade omkostnader för en fastighet, som inträtt under dyrtiden. Så kan väl knappast vara fallet, då husägaren underlåtit att under dyrtiden verkställa så gott som allt slags underhålls- och reparationsarbete. Då detta kan sägas vara förhållandet i de allra flesta fall, torde det vara oriktigt att fastslå 15 % hyresförhöj-

ning som ett minimum av förhöjning, som skulle utan prövning godkännas utom i alldeles särskilda undantagsfall. I stället för denna formulering tillåter jag mig alltså föreslå, att nyssnämnda bestämmelse formuleras på sådant sätt, att även förhöjning mellan femton och tio procent av den före den första oktober 1915 gällande hyran får komma under prövning i de fall, då underlåtenhet från husvärdens sida att normalt underhålla lägenhet eller andra orsaker därtill giva anledning, vilket kan någorlunda konstateras genom den ekonomiska undersökning rörande husägarnas utgifter för det ägda huset, vilken undersökning skall ligga till grund för uppskattningen av vad, som kan anses vara skälig hyresförhöjning. En eventuell ändring i denna punkt medför även nödvändigheten att göra vissa ändringar i § 8.

Betänkligare än denna punkt är dock det stadgande i § 6 mom. 2 sista punkten, varigenom utan någon begränsning lämnas tillfälle för hyresnämnd att fastställa gränsen för hyresförhöjning till annan procent-sats än 15 %, vilket i detta sammanhang ej kan tolkas annat än som till en högre procentsats än 15. Här borde enligt mitt förmenande, införas en bestämmelse, varigenom pointerades dels att en höjning av gränsen utöver 15 % måste anses som undantagsfall, som endast är motiverat, då genom föreliggande bevisningsmaterial angående husägarnas kostnader bevisligen ådagalägges, att de havda kostnaderna motivera en sådan förhöjning, dels ock att sådan förhöjning ej finge överskrida en viss procent, som endast finge vara obetydligt högre än nämnda 15 %.

I detta sammanhang kan vara lämpligt att även påtala det förhållandet, att inga prisreglerande bestämmelser åstadkommit för nybyggda hus, som uppförts under kristiden och uthyras för första gången. Givetvis betingar uppförandet av sådana hus så dryga anläggningskostnader, att man ej kan till norm för prisregleringen lägga hyresbelopp, som anses skäliga för hus, uppförda före kristidens början. Men trots detta kan det nog finnas anledning åstadkomma en lagstiftning, som förhindrar oskäliga hyrespriser även med avseende å lägenheter i sådana hus, ty i annat fall komma naturligtvis priserna att stiga långt utöver t. o. m. de redan för sig höga priser, som kunna betingas av att ovannämnda hus uppförts under dyrtiden. Jag föreslår alltså, att i stället för bestämmelsen i § 9 mom. 1 införes en bestämmelse om rätt för hyresnämnd att bestämma hyror även i dessa nybyggda hus, varvid givetvis beräkningar om arbets- och materialpriser m. m. under kristiden böra ligga till grund för prisregleringen, eller ock så att av husbyggaren förd bokföring rörande kostnader må få bli bestämmande för hyornas reglering.

De bestämmelser, som i hyresstegringslagen fastställts, gälla med

nuvarande lag endast för *omöblerade* lägenheter. Kungl. Maj:ts nu föreliggande förslag innebär ingen ändring i detta avseende. Emellertid har under de senaste åren konstaterats, att även med avseende på *möblerade* lägenheter förekommit en onaturlig hyresstegring, som delvis gått ut över hyresgäster med begränsade inkomstmöjligheter. Ett intagande i lagen av bestämmelser om rätt för hyresnämnd att reglera hyran i sådana fall, synes alltså vara väl motiverat, men bör en sådan bestämmelse i så fall formuleras på sådant sätt, att förfarandet kommer att tillgripas, då framställning från hyresgäst sker samt en synnerligen hög förhöjning kan konstateras eller ett oskäligt pris begäres för möblerad lägenhet. Det torde alltså vara skäl att med avseende på dylika lägenheter tillåta en något högre prisstegring, i synnerhet då hyresgästens ekonomi ej motiverar ett strängare förfarande — detta med hänsyn till att uthyrarne av sådana lägenheter i de flesta fall äro personer i små ekonomiska omständigheter, t. ex. änkor o. d., som leva på att uthyra lägenheter. Ett konstaterande av detta förhållande får dock ej motivera, att sådana personer taga precis vilka hyror som helst, utan bör alltså en reglerande verksamhet på detta område också vara befogad, varför jag hemställer att bestämmelserna om *rätt för hyresnämnd att prisreglera för möblerade lägenheter även kommer till stånd*.

Med avseende på omfattningen av hyresregleringen har det föreliggande förslaget utgått från, att lägenhet, som upplåtits till annat ändamål än bostad och för vilken hyran utgår med minst 2,000 kronor för år, skall undantagas från hyresnämndens reglerande verksamhet. En sådan bestämmelse kan icke vara lämplig, ty härigenom överlämnas alla dessa lokaler för butiksändamål, samlingslokaler m. m. till ohejdad spekulation, och den som till slut får betala fiolerna blir i de flesta fall konsumenterna, alltså ej affärsmännen, då det gäller butiker, lagerlokaler m. m. En sådan bestämmelse gynnar dessutom på ett otillbörligt sätt innehavaren av sådana hus, där dylika lokaler finnas, under det att en ägare av *bostadshus*, vilkens kostnader för ett ägt hus äro alldeles desamma, får sin inkomst av ett sådant hus reglerad och nedsatt. Ett sådant förslag är ju för övrigt ej motiverat med hänsyn till, att man på den vägen skulle på något sätt stimulera byggandet av *boningshus*, vilket är det mest behöfliga. Det hemställles alltså, *att ovannämnda inskränkande bestämmelser rörande undantagande av annan lägenhet än bostadslägenhet från regleringen i § 9 måtte bortfalla*.

Slutligen anser jag, att för hyresgästen mera tillfredsställande bestämmelser böra komma till stånd i den del av § 8, där det fastslås rätt för hyresgäst att betala månadsvis även i de fall, då i kontrakt är före-

skrivet, att hyran skall utgå kvartalsvis. Rörande hyresgästs rättigheter i detta avseende säges i den kungl. propositionen sidan 48 följande: »Hyresgästens rätt enligt denna paragraf att vid förhyrning av bostadslägenhet om högst fyra rum erlägga hyra månadsvis, även om den enligt avtalet skall erläggas per kvartal, inskränker sig uteslutande till ett skydd mot uppsägning. Däremot fritages hyresgästen icke från andra civilrättsliga påföljder, som kunna härledas ur hans försummelse att i avtalad tid fullgöra sin betalningsskyldighet».

En sådan tolkning av bestämmelserna medför alltså som konsekvens, att en person, som stöder sig på lagens bestämmelser visserligen ej kan uppsägas, men däremot kanske en dag får sina möbler m. m. utmätta. Under sådana förhållanden äro de i § 8 mom. 7 befintliga bestämmelserna ej tillfredsställande för att skydda en hyrestgästs rätt att betala sin hyra månadsvis. *En tilläggsbestämmelse, som kan förhindra en sådan tolkning av § 8 mom. 7, som den ovan nämnda torde därför vara behöflig*, vare sig denna skall åstadkommas genom ett tillägg i här föreliggande lagförslag eller genom en ändring i någon annan lag.

Med hänvisning till vad här anförts och under framförande av en begäran, att lagutskottet vid ett eventuellt bifall helt eller delvis till motionens yrkanden måtte utforma lagtexten, hemställes alltså,

*dels* att riksdagen måtte vidtaga de ändringar, som ovan sagts, i Kungl. Maj:ts proposition nr 213 med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring,

*dels ock* att riksdagen måtte genom ändringar i det föreliggande lagförslaget eller på annat sätt åstadkomma en tryggare rätt på sätt ovan föreslagits för sådan hyresgäst, som i § 8 mom. 7 i lagförslaget omnämnes, att erlägga hyra månadsvis även i de fall, då kontraktet stipulerar längre hyresterminer.

Stockholm den 13 april 1918.

*Fredrik Ström.*