# Nr 345.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.; given Stockholms slott den 21 mars 1919.*

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

GUSTAF.

*Eliel Löfgren.*

---

# Förslag
till
# Lag
## med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

### Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad eller köping eller annat municipalsamhälle, så ock eljest i annan kommun eller del av kommun, än som i 1 mom. sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

### Om hyresnämnd.

2 §.

1. 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.

2. Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

3. Ordförande och suppleant för honom, 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.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid, vederbörande myndighet även i senare fallet obetaget att när som helst återkalla förordnandet. 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 ledamoten och minst en suppleant 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 enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

5. 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 §.

1. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

2. Hyresnämnd är beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Som beslut gälle i övrigt 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.

3. Ej må hyresnämnd till avgörande företaga ärende, med mindre parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden eller parts hörande uppenbarligen är obehövligt.

4. Finner hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär. Innefattar nämndens beslut förordnande, som i 6 § 2 mom. sista punkten sägs, skall å nämndens dörr samma dag, granskning skett, göras anslag därom, innefattande jämväl uppgift om vad den har att iakttaga, som är med beslutet missnöjd.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 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 §.

Vederbörande kommun, köping eller municipalsamhälle har att lämna erforderliga medel ej mindre till skälig gottgörelse åt hyresnämnds ordförande, ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Myndighet som i 2 § 4 mom. sagts äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.

## Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats antingen, vad angår orter, där lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. varit gällande, senare än å etthundratjugoförsta dagen före den dag lagen blivit tillämpad inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, lagen sålunda blivit tillämplig inom området; i fråga om hyresavtal, som träffats före den dag, då lagen den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten ligger, äge dock hyresnämnd ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd med tillämpning av såväl nämnda lag som lagen den 14 juni 1918. Skall hyresvärd enligt hyresavtal besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 15 procent, må sådan hyreshöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finner nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än 15 procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där avtal träffats, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än å sista söckendagen före den avtalade hyrestidens början.

4. Under hyra inbegripes varje vederlag, i penningar eller vad det är, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

5. Har 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.

6. Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.

7. Har enligt denna lag ändring gjorts i hyresavtal, i vad angår redan erlagd hyra, skall vad hyresgästen sålunda betalat för mycket eller för litet i förra fallet till honom av hyresvärden återbetalas och i senare fallet av honom till hyresvärden inbetalas vid den hyresbetalningsdag, som infaller näst efter den dag beslut i ärendet föreligger, dock att i senare fallet vad i 3 kap. 23 § 1 i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas ej skall äga tillämpning, med mindre hyresvärden minst femton dagar före den dag, han sålunda påyrkar beloppets inbetalning, hos motparten styrker sitt krav.

7 §.

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, befinnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom trettio dagar efter delfåendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfåendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig låta avtalet upphöra, eller samtycke till uppsägningen senast den dag, å vilken uppsägning sist kan ske, meddelas av hyresnämnd, 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.

2. Har i fråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, i samma mån som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälle i fråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

3. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till sadan uppsägning, som avses i 133 § utsök-

ningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det åligger att snarast besluta i ärendet, Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift såväl om den för lägenheten före den 1 oktober 1915 senast gällande hyran som om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 15 procent eller annan av nämnden jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

5. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, att samtycke till uppsägningen jämlikt 8 § 4 mom. icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor bör upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av hyresvillkoren, som jämlikt 6 § 2 mom. inträtt eller av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

6. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

7. 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.

8. 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 lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

1. Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

2. För lägenhet, som före den 26 maj 1917 varit tagen i bruk men icke uthyrd, skall vid tillämpning av vad i 6 § stadgats så anses, som om den för tid närmast därefter betingade hyran varit gällande jämväl för tid närmast före sagda dag.

## Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, liksom 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.

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

3. Ägare eller förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktiga 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 eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

## Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

### 11 §.

1. 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.

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. eller eljest denna lag trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad, må ej utan hyresnämndens 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.

3. 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.

4. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

## Om skyldighet att anmäla hyresavtals träffande och upphörande.

### 12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre

hyresavtals träffande och upphörande med angivande av i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning, än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplatelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp. I anmälan skall, då lägenhet varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, även angivas den för tid före nämnda dag senast betingade hyran. Om tiden och sättet för anmälan, som här sagts, förordnas av nämnden.

## Om bostadsförmedling.

### 13 §.

1. 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.

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

## Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

### 14 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 6, 7 eller 8 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Hyresnämnds beslut om förordnande enligt 6 § 2 mom. sista punkten skall underställas prövning av myndighet, som i 1 mom. sägs; och åligger det nämnden att inom femton dagar från den dag, då protokollet över beslutet granskats, till prövningsmyndigheten insända protokollet och samtliga handlingar i ärendet. Är någon missnöjd med beslutet, äger han att inom tid, som nyss sagts, till prövningsmyndigheten ingiva de påminnelser, han aktar nödiga.

3. Över hyresnämnds beslut i fråga, som i 11 § 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

4. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 och 2 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 3 mom. 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.

## Ansvarsbestämmelser.

15 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att utan hyresnämnds prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. På framställning av hyresnämnd eller eljest, när skäl därtill äro, må Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställa taxa för hyresförmedling. Har Konungens befallningshavande fastställt sådan taxa, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

16 §.

Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

17 §.

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

18 §.

1. 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.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. 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.

19 §.

1. Den som för uthyrning av omöblerad lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk, eller ock av möblerad lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år.

Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

2. Fälles någon till straff för brott, som i denna paragraf sägs, må domstolen, efter ty skäligt finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller avtalat vederlag.

20 §.

Förseelser som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 1 och 2 mom. 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.

21 §.

1. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, så ock vad gärningsmannen enligt 19 § 2 mom. förpliktas utgiva, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

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

22 §.

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 upphör därmed lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och vårå påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla. Beträffande förseelse, som begåtts, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring ägde giltighet, och vårå påföljd är i densamma bestämd, skall vad därutinnan är i sagda lag stadgat likaledes fortfarande gälla; och skola bestämmelserna i 7 § av sistnämnda lag fortfarande äga giltighet, såvitt angår hyresbelopp, som icke prövats av nämnden och som belöper på tid före den 1 oktober 1918. Därjämte skola av hyresnämnd ej mindre enligt lagen den 25 maj 1917 än även enligt lagen den 14 juni 1918 meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i endera av dessa lagar, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1920, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet högst till den 1 oktober 1921. Beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vårå påföljd 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 fredagen den 28 februari 1919.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern EDÉN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
Statsråden PETERSSON,
PETRÉN,
NILSON,
LÖFGREN,
friherre PALMSTIERNA,
RYDÉN,
UNDÉN,
THORSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet anmälde chefen för justitiedepartementet statsrådet Löfgren ärende rörande frågasatt förlängning av lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 och anförde därvid följande:

»Genom skrivelse den 6 juni 1918, nr 353, anmälde riksdagen, att den för sin del antagit viss lag i berörda ämne, och anhöll därvid tillika, att Kungl. Maj:t, för den händelse ifrågavarande lagstiftning syntes böra erhålla ytterligare förlängd giltighet, täcktes föranstalta om utredning, huruvida och i så fall under vilka villkor möjlighet måtte kunna beredas att, utöver vad berörda lagförslag innefattade, överklaga hyres-

nämnds beslut. Genom nådig remiss den 1 juli 1918 anbefalldes därefter socialstyrelsen och de sakkunniga, vilka, jämlikt nådigt bemyndigande den 19 januari 1912, av chefen för civildepartementet tillkallats för att verkställa utredning och avgiva förslag med avseende å de mindre bemedlades bostadsförhållanden (bostadskommissionen), att gemensamt avgiva underdånigt utlåtande i nu ifrågavarande ärende samt att därvid ägna huvudsaklig uppmärksamhet åt frågan, huruvida och i så fall under vilka villkor möjlighet måtte kunna beredas att, utöver vad lagen innefattar, överklaga hyresnämnds beslut. Genom nådigt beslut den 2 augusti 1918 ha sedermera tvenne personer förordnats att vid behandlingen av ärendet såsom sakkunniga biträda styrelsen och kommissionen. Jag får nu anmäla, att den sålunda sammansatta sakkunnigeberedningen i dag inkommit med ett den 12 februari 1919 dagtecknat utlåtande i ärendet.»

Föredraganden redogjorde för sagda utlåtande, vilket skulle såsom bilaga A fogas till detta protokoll, och anförde därefter vidare:

»Gällande hyresstegringslag upphör att gälla den 31 december 1919. Då de förhållanden, som givit anledning till denna lag, icke kunna beräknas bliva avvecklade under innevarande år, synes det mig icke kunna ifrågasättas annat, än att de däri intagna reglerna i huvudsak böra erhålla förlängd giltighet. Dock finnes det numera givetvis ännu mindre anledning än under föregående år att i detta ämne fastställa en lag av permanent natur. I likhet med den sakkunnigeberedning, för vars utlåtande jag nyss redogjort, anser jag, att slutpunkten för här ifrågavarande lags giltighet för närvarande bör sättas till den 31 december 1920.

De principiella frågor, vari med föranledande av det nu anmälda utlåtandet ändring i förhållande till gällande lag kunde ifrågasättas, äro väsentligen tvenne, nämligen för det första frågan om förhöjning av den procentsats, inom vars ram hyresförhöjning jämlikt 6 § 2 mom. icke i regel må upptagas till prövning av hyresnämnd, samt för det andra frågan om beredande av möjlighet att, utöver vad gällande lag innefattar, överklaga hyresnämnds beslut. Jämväl på en tredje fråga av principiell natur, vilken i de sakkunniges utlåtande icke berörts, anser jag mig i det följande böra fästa uppmärksamheten, nämligen frågan av möjligheten att genom särskilt stadgande stävja den form av ocker, som tager sig uttryck i anspråk på uppenbart oskäligt hyresbelopp för lägenheter, varå lagens bestämmelser om uppsägning och om hyresreglering icke äga tillämpning.

*6 § 2 mom.* I det förslag till lag i ämnet, som socialstyrelsen och bostadskommissionen den 15 februari 1918 avgåvo och som ligger till grund

för gällande lag, stadgades i 6 § 2 stycket, att hyresförhöjning, som med 15 % överstege den före den första oktober 1915 senast gällande hyran, icke finge upptagas till prövning av hyresnämnd, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet funne synnerliga skäl tala därför. I det lagförslag, som av Kungl. Maj:t förelades 1918 års riksdag och som i denna del oförändrat godkändes, hade emellertid den ändring vidtagits, att hyresnämnd, därest den med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde funne, att angivna gräns borde fastställas till annan procentsats än 15 %, ägde att förordna därom. Vid ärendets föredragning i statsrådet den 2 april 1918 anförde jag till motivering av denna ändring, att det i själva verket syntes ligga i sakens natur, att rådande hyresförhållanden påkalla fastställandet av en olika procentsats inom olika orter, samt att stadgandet i sin nya avfattning just beredde önskvärt utrymme åt de inom olika orter rådande särskilda förhållanden; och framhöll jag tillika, att stadgandet genom en sådan omformulering inriktades på det praktiska syftemål, som det enligt min mening avsåge att fylla, nämligen att befria nämnderna från att behandla sådana fall, där det icke kunde ifrågasättas, att oskälig hyresförhöjning skulle föreligga.

I det nu anmälda sakkunnigeutlåtandet bibehålles den hyresnämnderna medgivna befogenheten att vid särskilda förhållanden fastställa annan procentsats än den i lagen angivna, men föreslås samtidigt att denna måtte höjas från 15 till 40 %. Ändamålet härmed är enligt de sakkunnigas uttalande att omedelbart förbereda en successiv höjning av hyresnivån i syfte att uppmuntra till återupptagande av byggnadsverksamheten.

Gent emot detta sakkunnigeberedningens förslag om höjning av ifrågavarande procentsats må emellertid anmärkas, att stadgandets natur ingalunda i och för sig synes vara ägnad att framtvinga en sådan höjning av hyresnivån, som sakkunnigberedningen förordar. Genom den bibehållna befogenheten för hyresnämnderna att fastställa annan, och sålunda även lägre, procentsats än den av lagen angivna har avgörandet i realiteten överlämnats åt hyresnämnderna själva. Detta synes mig också vara det sakligt riktiga, enär, såsom sakkunnigeberedningen i annat sammanhang framhållit, en stegring av hyresnivån endast kan komma till stånd därigenom, att insikten om det rättvisa i yrkandena om förhöjning av hyrorna i någon anslutning till stegringen av övriga priser så småningom vinner insteg i den allmänna uppfattningen. Det förefaller mig också uppenbart, att varje hyresförhöjning måste noga ansluta sig till de i det särskilda fallet rådande förhållan-

dena. Lika litet som det föreslagna stadgandet innefattar någon garanti för att den av sakkunnigeberedningen förordade allmänna hyresförhöjningen kommer till stånd, lika litet synes det mig lämpligt att i denna punkt lagstiftningen lämnar en schematisk, av de särskilda ortsförhållandena oberoende anvisning. Jag kan icke heller till fullo dela sakkunnigeberedningens uppfattning, att ett generellt medgivande i lagen till en stark hyresförhöjning skulle vara av nöden för att uppmuntra byggnadsverksamheten; nybyggda hus äro ju nämligen som bekant undantagna från hyresreglering.

Det synes mig lämpligast att fasthålla därvid, att den i 6 § 2 mom. givna regeln uteslutande har det rent praktiska syftet att befria nämnderna från att behandla sådana fall, där oskälig hyresstegring uppenbarligen icke föreligger, samt att åt den allmänt medborgerliga uppfattningen, sådan denna framträder hos hyresnämnderna, överlämna avgörandet av vad å de särskilda orterna och i de särskilda fallen bör anses utgöra skälig eller oskälig hyresstegring. I den mån hyresnämnderna finna den av lagen angivna procentsatsen för låg, må de efter eget omdöme höja densamma i enlighet med vad förhållandena påkalla.

Med avseende å frågan om fastställandet av här omhandlade procentsats må slutligen anmärkas, att frågan måhända kan komma i ett nytt läge genom det förslag till särskild hyresstegringsskatt, som av sakkunnigeberedningen berörts och som för närvarande är under beredning genom särskilda inom civildepartementet tillkallade sakkunniga. Med hänsyn till nödvändigheten att bereda tid för lagrådets prövning av frågan om ny hyresstegringslag kan sistnämnda fråga beklagligtvis icke anstå i avvaktan på det ännu icke slutberedda ärendet angående hyresstegringsskatt. Därest emellertid detta ärende under tiden för den fortsatta behandlingen av hyresstegringslagen skulle befinnas böra föranleda åtgärd, blir det måhända nödvändigt att i anslutning därtill jämka det i hyresstegringslagens 6 § 2 mom. intagna stadgandet.

*Instansordning.*

Beträffande frågan om ökad möjlighet att överklaga hyresnämnds beslut delar jag den av sakkunnigeberedningen uttalade uppfattningen, att det av praktiska skäl näppeligen är lämpligt att genomföra en allmän besvärsrätt, och ansluter jag mig i huvudsak till den av sakkunnigeberedningen härutinnan lämnade motiveringen. Bortsett från kostnadsfrågan synes mig nämligen en sådan anordning vara ägnad att i hög grad betunga såväl hyresvärdar som hyresgäster, varjämte den, såsom sakkunnigeberedningen antytt, för mindre bemedlade hyresgäster uppenbarligen skulle medföra alldeles särskilda svårigheter. Icke heller synes mig någon verklig vinst kunna väntas genom antagande av det av sakkunniges

beredningen utarbetade förslaget till överhyresnämnder. Även om mähända detta förslag utgör den relativt mest lämpliga lösningen av frågan om överklagande av hyresnämnds beslut, torde dock däremot fortfarande de anmärkningar äga giltighet, vilka jag vid frågans behandling i statsrådet den 12 mars 1918 anförde mot de grundtankar, varå förslaget vilar. För de orter, där överhyresnämnderna finge sitt säte, skulle ett anordnande av överhyresnämnder sannolikt närmast medföra en sänkning av de gamla hyresnämndernas kvalitet och av förtroendet till desamma. För övriga orter åter skulle överhyresnämndens bristande kännedom om rådande lokala förhållanden sannolikt i hög grad förringa utsikterna till att överhyresnämndens beslut bleve bättre grundade än hyresnämndens. Dessutom är att märka, att förslaget icke lämnar någon garanti för en för hela riket enhetlig tillämpning av lagen. Härmed vill jag icke hava framställt någon anmärkning mot det utarbetade förslaget, då det i själva verket torde möta hart när oöverstigliga svårigheter att anvisa en gemensam högsta instans, som kunde äga möjlighet att utföra en prövning av sådant slag och av sådan omfattning, som hyresstegringslagen skulle föranleda.

*Ocker med nya lägenheter m. m.*

De i 6 och 8 §§ av gällande lag givna stadganden äga icke tillämpning å lägenheter, som först efter den 25 maj 1917 tagits i bruk, varjämte lagen i sin helhet saknar tillämplighet å möblerade lägenheter. Enligt min mening böra lägenheter av dessa slag icke heller för framtiden underkastas hyresreglering. Därmed är emellertid icke sagt, att lagen också bör lämna vissa missförhållanden obeaktade, som förekommit med avseende å båda dessa grupper av lägenheter. Efter ärendets behandling under år 1918 torde dessa missförhållanden, särskilt vad beträffar nybyggda hus, hava antagit så stötande former, att det icke är möjligt att längre väja för de svårigheter, som onekligen förefinnas för deras beivrande. Det torde upprepade gånger hava förekommit, att ägare av nybyggda hus, i förlitande på att de äro befriade från hyresreglering, såsom villkor för upplåtelse av lägenhet eller för förlängande av hyresavtal uppställa villkor, som äro uppenbart oskäliga. Särskilt allmän torde den företeelsen vara, att en husägare förklarar sig icke längre vilja uthyra lägenheten men väl bereda möjlighet för hyresgästen att förvärva delägarrätt i fastigheten eller i bolag eller förening, till vilken fastigheten överlåtits. Ett förfarande av sådan art drabbas icke av den allmänna prisockerlagen. Det synes mig därför vara på sin plats att i hyresstegringslagen införa ett stadgande, vilket i anslutning till sistnämnda lag stadgar straff för den, som för uthyrning av omöblerad lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk, eller av möblerad

lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som enligt vad han insett eller bort inse är uppenbart oskäligt. Denna straffbestämmelse synes även böra avse det fall, då för tillgång till lägenhet uppställes det villkor, att förvärv sker av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet.

På anförda grunder har jag låtit inom justitiedepartementet utarbeta förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.* I detta förslag ha uteslutits de i sakkunnigebetänkandet föreslagna ändringarna beträffande 6 § 2 mom. och de i betänkandet utarbetade, ehuru redan av sakkunnigeberedningen avstyrkta bestämmelserna angående utvidgad klagorätt. Däremot ha de i betänkandet i övrigt föreslagna ändringarna, vilka närmast avse detaljer, med vissa smärre jämkningar upptagits i förslaget. I en särskild paragraf, 19, har upptagits det nyss angivna stadgandet mot ocker med nytillkomna eller möblerade lägenheter; i anslutning härtill har numreringen av lagens tre sista paragrafer måst jämkas samt i 21 § införts ett mindre tillägg. Förslaget innefattar dessutom i vissa punkter av mindre väsentlig natur smärre avvikelser från gällande lag.»

Föredraganden uppläste därefter det sålunda utarbetade lagförslaget, av den lydelse bilaga 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:

*Adil Wifvesson.*

*Bilaga A.*

# Till KONUNGEN.

Genom nådigt beslut den 1 juli 1918 hava socialstyrelsen och bostadskommissionen anbefallts att gemensamt avgiva underdånigt utlåtande rörande lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 med

Socialstyrelsen och bostadskommissionen
med gemensamt underdånigt utlåtande angående lagstiftningen mot oskälig hyresstegring med mera.

huvudsaklig uppmärksamhet ägnad åt frågan, huruvida och i så fall under vilka villkor möjlighet måtte kunna beredas, att, utöver vad gällande lag innefattar, överklaga hyresnämnds beslut. Kungl. Maj:t har vidare genom nådigt beslut den 2 augusti 1918 förordnat ledamoten av riksdagens första kammare dåvarande rådmannen Adolf Dahl och ledamoten av riksdagens andra kammare borgmästaren Jakob Pettersson att vid behandlingen av ärendet såsom sakkunniga biträda styrelsen och kommissionen. På anmodan av den sålunda sammansatta sakkunnigeberedningen har vidare chefen för justitiedepartementets lagavdelning, docenten Martin Fehr, benäget deltagit i överläggningarna.

Med anledning av det av Kungl. Maj:t sålunda givna uppdraget få socialstyrelsen och bostadskommissionen efter hållna upprepade gemensamma överläggningar anföra följande.

Styrelsen och kommissionen hava funnit sig böra i hela dess vidd upptaga frågan om hyresstegringslagstiftningens eventuellt förlängda giltighetstid och en i samband därmed företagen revision av dess olika bestämmelser, ehuru givetvis därvid spörsmålet om en utvidgad, allmän besvärsrätt beträffande hyresnämnds beslut ansetts jämlikt det givna uppdraget böra ägnas särskild uppmärksamhet. Beträffande den kännedom om erfarenheterna rörande den nu gällande lagstiftningens tillämpning, som stått till buds vid revisionsarbetet, må erinras om den konferens med ordförandena i rikets hyresnämnder, som styrelsen i samråd med kommissionen jämlikt nådigt bemyndigande den 20 juni 1918 anordnade i Stockholm den 3—5 september 1918, och i vilken ordförandena eller deras suppleanter i flertalet nämnder deltogo. Härvid behandlades ingående alla med lagstiftningen förbundna viktigare spörsmål, bland andra även frågan om införande av allmän besvärsrätt. Konferensen hade visserligen i främsta rummet till syfte att bereda dem som närmast hava sig anförtrodd den praktiska tillämpningen av lagstiftningen, tillfälle till personligt utbyte av tankar och erfarenheter på området dels sinsemellan, dels med dem, som haft att förbereda lagstiftningen, för att på detta sätt skapa ökade möjligheter till och garantier för dess enhetliga tillämpning. Likvisst är det klart, att den rika och mångsidiga erfarenhet och de nya synpunkter, som under de förda förhandlingarna från skilda håll kommo till uttryck, varit till betydande gagn jämväl för styrelsen och kommissionen vid deras fullgörande av förevarande uppdrag. Jämväl må nämnas, att sekreteraren vid hyresnämndernas centralkansli i Stockholm, juris kandidaten Mathilda Staël von Holstein vid flera tillfällen stått till tjänst med upplysningar.

**Lagstiftningens prolongation och avveckling m. m.**

Vad till en början angår frågan om hyresstegringslagstiftningens giltighetstid, vilken enligt nu gällande bestämmelser skall utgå den 31 december 1919, finna sig styrelsen och kommissionen böra förorda, att den utsträckes tillsvidare ytterligare ett år, nämligen till den 31 december 1920. Såsom stöd härför må hänvisas till

vad socialstyrelsen och bostadskommissionen i sin den 15 februari 1918 dagtecknade skrivelse till statsrådet och chefen för justitiedepartementet härom anförde, vilket fortfarande synes äga giltighet. Visserligen har, sedan denna skrivelse avgavs, det världspolitiska läget väsentligt förändrats och synes vara ägnat att ingiva förhoppningar om en begynnande återgång till mera normala förhållanden. Emellertid torde dessa ljusare framtidsutsikter knappast komma att inom den tid, under vilken förevarande lagstiftning sålunda synes böra utsträckas att tills vidare gälla, återspegla sig i förbättrade bostadsförhållanden, i allt fall säkerligen icke i sådan grad, att dessa skulle kunna medgiva lagstiftningens upphörande å ett tidigare datum. Det ligger nämligen i sakens natur, att fluktuationerna på bostadsmarknaden, vad angår såväl försämringar som förbättringar, i allmänhet förutsätta längre tidsperioder än motsvarande fluktuationer på andra områden, exempelvis på livsmedelsmarknaden. Liksom sålunda tidigare svårigheterna på bostadsmarknaden började att i mera kännbar grad göra sig gällande, först sedan krisen varat i flera år, så torde denna marknad också komma att endast med dröjande steg följa den allmänna utvecklingstendensen mot förbättrade förhållanden. Förevarande lagstiftning synes följaktligen kunna definitivt avvecklas först senare, än vad fallet torde bliva med flertalet av de statens övriga välfärdsåtgärder, som stå i samband med kristidens utomordentliga förhållanden. Icke desto mindre synes, i anslutning till vad socialstyrelsen och bostadskommissionen i nämnda skrivelse den 15 februari 1918 i ämnet anfört, böra särskilt betonas vikten av att vid en eventuell revision av lagens olika bestämmelser under innevarande år tagas längre gående steg i riktning mot lagens avveckling. Då detta spörsmål är av principiell betydelse för hela lagstiftningen, har detsamma synts böra i första hand upptagas till behandling.

En ur samhällelig synpunkt önskvärd avveckling av det nuvarande läget på hyresmarknaden torde endast kunna försiggå därigenom, att bostadsbeståndet genom byggnadsverksamhet bringas upp till att ungefärligen svara mot behovet. Byggnadsverksamheten åter kan uppenbarligen icke begynna förr, än hyresnivån hunnit så anpassas efter byggnadskostnaderna, att utsikter finnas till att den skall lämna skälig avkastning å insatt kapital samt likaledes skälig gottgörelse för nedlagt arbete. Det lider visserligen intet tvivel, att det väntade prisfallet inom byggnadsindustrien är det som för ögonblicket i främsta rummet håller företagsamheten tillbaka. En dylik avvaktande hållning hos vederbörande är ur ekonomisk synpunkt fullt förklarlig, och man har anledning antaga, att samma företeelse hade kunnat konstateras, även om någon tvångsvis genomförd reglering av hyresnivån icke förelegat. Fullständigt likartade företeelser kunna nämligen iakttagas även på andra områden, särskilt sådana, där det gäller att under nu rådande dyrtid investera kapital i företag, som skola lämna vinst i form av årlig ränteavkastning en lång följd av år. Såsom exempel må endast anföras den återhållsamhet, som nu

iakttages i fråga om järnvägsbyggen och i fråga om anskaffning av viss materiel inom industrien.

Ehuru en spekulativ byggnadsverksamhet sålunda ej lärer omedelbart kunna väckas till liv, torde det icke desto mindre vara oavvisligen nödvändigt att ofördröjligen vidtaga sådana åtgärder på lagstiftningens område, att nämnda anpassning av hyresnivån efter de framtida byggnadskostnaderna successivt medgives. Även om man tager i betraktande högst betydande prisfall på området, är nämligen klyftan emellan den nuvarande hyresnivån och den, som lärer erfordras för förräntning av nyuppförda byggnader, så ofantligt stor, att den av rent ekonomiska skäl svårligen kan utfyllas under loppet av ett enda hyresår. Självfallet är det ej heller ur sociala synpunkter önskvärt, att den nödvändiga höjningen av hyrorna sker språngvis, även om den komme att ytterligare uppskjutas ett eller annat år. Vidare må framhållas, att företagsamheten på bostadsmarknaden givetvis bestämmes icke endast av utsikterna till framtida vinst på nya byggnadsföretag, utan även i ej ringa grad av redan gjorda erfarenheter på området. Det vore därför betänkligt, om genom lagstiftningsåtgärderna den nu icke ovanliga uppfattningen skulle bliva allmän och erhålla ett sakligt berättigande, nämligen att kapitalet och företagsamheten på förevarande verksamhetsområde beredes sämre ekonomiskt utbyte än annorstädes.

Av det anförda framgår, att möjlighet omedelbart synes böra beredas till en successiv höjning av hyresnivån, så framt icke byggnadsverksamhetens återupptagande skall ytterligare fördröjas och därmed också varaktigheten av nu rådande nära nog olidliga bostadsförhållanden skall uttänjas med en motsvarande tidrymd. Härvid förbises dock icke vikten av, att övergången till en dylik högre hyresnivå med därvid förhandenvarande möjligheter till verkligt oskäliga, ockerartade hyresstegringar ställes under viss kontroll från hyresnämndernas sida.

Den höjning av hyresnivån, som en i det föregående ifrågasatt anpassning för närvarande innebär, bör självfallet icke på något sätt framtvingas genom positiva lagstadganden. I stället synes den böra oberoende av varje reglerande verksamhet från hyresnämndernas sida medgivas fritt få äga rum, låt vara inom vissa utstakade gränser, utanför vilka hyresnämndernas rätt att individuellt pröva hyresbeloppets skälighet tillsvidare skulle förefinnas. En sådan avtalsfrihet på hyresmarknaden skulle ej påkalla någon principiell omläggning av nu gällande bestämmelser, utan skulle kunna vinnas genom ändring av endast en detaljföreskrift. I 6 § 2 mom. stadgas sålunda, att hyresstegringar inom en viss procentgräns under närmare angivna villkor icke av hyresnämnd må upptagas till prövning. Det syfte, som i det föregående blivit uppställt, skulle vinnas därigenom, att ifrågavarande procentgräns i lämplig utsträckning höjdes. Redan under fjolåret gjordes från visst håll gällande, att denna gräns borde sättas åtminstone så högt, att den icke blott komme att från hyresnämndernas prövningsarbete avskilja en del så självklart befogade hyresstegringar, att någon nedsättning i allt fall ej kunde

ifrågasättas, utan även medgåve en viss avtalsfrihet på hyresmarknaden, dock icke större, än att allt utnyttjande av nödläget på bostadsmarknaden i oskäligt vinstsyfte alltjämt skulle kunna förhindras. Sålunda må erinras om att de tre av bostadskommissionens ledamöter, vilka år 1918 deltogo i den slutliga behandlingen av frågan om hyresstegringslagstiftningens prolongation, i ett till meranämnda skrivelse den 15 februari fogat särskilt yttrande ansågo sig böra förorda en högre procentgräns än socialstyrelsen för sin del fann sig kunna tillstyrka. Sagda tre ledamöter förordade sålunda, att gränsen borde sättas vid 25 procent, varemot socialstyrelsen föreslog 15 procent. Under det att kommissionen därvid främst ville hävda intresset av hyresnivåns anpassning ur synpunkten av byggnadsverksamhetens snara återupptagande, ansåg sig socialstyrelsen böra tillse, att hyresnivån, under en tid, då övriga levnadsomkostnader i oerhörd grad tyngde både de mindre bemedlades och medelklassens hushållsbudget, icke medgavs stiga mer, än vad tillsvidare visade sig vara oundgängligen av behovet påkallat. Någon djupare meningsskiljaktighet mellan styrelsens och kommissionens ståndpunkter förelåg sålunda ej beträffande lagstiftningens framtida utformning, utan rörde sig olikheten i uppfattning endast om tidpunkten, då åtgärder i förevarande riktning lämpligen borde vidtagas.

När ifrågavarande spörsmål nu åter föreligger till behandling, tala åtskilliga, delvis helt och hållet nytillkomna omständigheter för att den avtalsfrihet, som år 1918 ifrågasattes och i viss mån även kom till stånd, under innevarande år bör betydligt utsträckas därigenom, att förevarande procentsats höjes. Närmast kommer härvid i betraktande, att i och med det förändrade världspolitiska läget särskilt livsmedelsmarknaden företer en betydligt ljusare eller åtminstone mera uppmuntrande bild än under tidigare delen av år 1918. Det må ej heller förbises, att verkningarna av den ifrågasatta lagändringen i allmänhet skulle komma att göra sig gällande tidigast under hösten innevarande år, alltså vid samma tid som årets skörd hunnit bärgas och i samband därmed en ytterligare förbättring av livsmedelsförhållandena torde kunna emotses. Om prisnivån i övrigt så småningom börjar dala, torde denna sänkning mer än väl kunna uppväga de något ökade hyresutgifter, som en dylik avtalsfrihet kan komma att medföra. Det synes följaktligen ur den anförda synpunkten vara en lämpligt vald tidpunkt att nu medgiva en i sig själv nödvändig men i det längsta uppskjuten hyresstegring.

Vad angår förhållandet mellan hyres- och lönenivån är det uppenbart, att det ej i längden låter sig göra att tvångsvis reglera den förra uteslutande med hänsyn till den senare, utan att lönenivån i stället måste drivas upp så, att den enskilde förmår erlägga den hyra, som en dräglig bostad ur produktionssynpunkt betingar. Man löper eljest uppenbarligen fara, att i själva verket ett slags lönetillägg åt den enskilde inkomsttagaren, sålunda ofta indirekt en förmån åt hans arbetsgivare, frampressas på bekostnad av en viss grupp samhällsmedlemmar, nämligen fastig-

hetsägarna. När hyresnivåns tillbakahållande tidigare motiverats därmed, att den enskildes inkomster ej tilläte nämnvärt ökade hyresutgifter, har nämligen detta motiv endast kunnat försvaras såsom ett av kristiden framtvunget provisorium. Ur denna synpunkt synes det därför befogat att uppställa frågan, huruvida lönenivån höjts så mycket, att den enskilde förmår bära ökade hyresutgifter.

Beträffande den allmänna lönenivåns stegring under kristiden föreligga vissa preliminära siffror från inom socialstyrelsen pågående statistiska undersökningar. Berörda siffror utvisa otvetydigt, att löneförhöjningarna under krisen ingalunda varit obetydliga, och att de till stor del kommit till stånd efter det förevarande lagstiftning förra gången, det vill säga i början av år 1918, var under behandling inom socialstyrelsen och bostadskommissionen. Inom industrien synes lönenivån, efter tillgängliga siffror att döma, från 1913 till 1918 hava höjts med cirka 60 % för förvaltningspersonal och bortåt 100 % för arbetare; av denna stegring torde omkring hälften hava kommit enbart på det senaste året. För befattningshavare i statens tjänst har inkomststegringen, vad högre tjänstemän beträffar, uppenbarligen varit mindre än inom enskild tjänst, medan däremot de lägre lönegraderna kommit i åtnjutande av en minst lika avsevärd löneförhöjning, som motsvarande kategorier inom andra näringsgrenar. För ordinarie tjänstemän av lägre grad vid statens järnvägar och postverket kan sålunda löneinkomsternas stegring från 1913 till 1918 beräknas till 125—130 %, medan 1917 års lönenivå låg endast c:a 40—45 % över den år 1913 gällande. För extra befattningshavare i motsvarande ställning har inkomststegringen varit ännu mer avsevärd.

Särskilt belysande för frågan är hyresutgiftspostens relativa betydelse i hushållsbudgeten före krisen och i nuvarande stund. Enligt vissa av socialstyrelsen verkställda undersökningar belöpte sig denna post före krisen i genomsnitt till ungefär 15 och i vissa städer 19 procent av totalinkomsten. Den 1 januari 1919 hade sagda relationstal, under inverkan av bostadsutgifternas relativt ringa stegring i förhållande till övriga utgifter, nedgått till mindre än 8 procent av utgiftssumman. Dessa uppgifter visa oförtydbart, att realutgiften för bostad under krisåren i själva verket sjunkit högst avsevärt. Även under den förutsättningen, att den till grund för kalkylen liggande normalhyran i genomsnitt skulle höjas till gränsen 40 procent, där enligt det följande hyresnämndernas behörighet att pröva hyresbeloppets skälighet förslagsvis skall upphöra, skulle hyresutgifterna enligt motsvarande beräkningar likväl icke komma att uppgå till 10 procent av totalutgifterna inom ett hushåll. Förevarande post skulle följaktligen i allt fall komma att bliva, relativt sett, betydligt mindre, än den var före krisen.

Såsom ett ytterligare skäl för en avveckling av lagen i angiven riktning må framhållas, att det med den tilltagande bostadsknappheten och den samtidigt ökade betalningsförmågan visat sig allt svårare att i varje enskilt fall förebygga, att lagstiftningen kringgås. Tidigare uttalade farhågor för att det i längden skulle

visa sig ogörligt att med lagstiftningsåtgärder tvångsvis hålla hyresnivån nere vid ett läge, som understiger det ekonomiskt naturliga, hava sålunda icke visat sig alldeles ogrundade.

I överenstämmelse med det sagda har tagits under ingående omprövning, i vad mån den i 6 § 2 mom. generellt medgivna procentuella hyresstegringsgränsen skulle kunna höjas. Enligt tillgängliga statistiska uppgifter torde den faktiska hyresstegringen från kristidens början till och med innevarande hyresår 1918—1919 i genomsnitt belöpa sig till ungefär 20 procent. I allmänhet torde denna ökade hyresinkomst hava motsvarats av ökade utgifter för fastigheten, nämligen för räntor och underhåll med mera. Nettoökningen i hyresavkastningen torde sålunda hittills varit ringa och i allt fall icke ens tillnärmelsevis hava motsvarat penningvärdets fall.

Det ovan anförda synes giva vid handen, att förevarande procentgräns borde sättas betydligt högre än den nuvarande. Då emellertid dels höjningen av hyresnivån synes, särskilt ur sociala synpunkter, böra försiggå endast successivt, dels det allmänna ekonomiska läget tillsvidare torde kunna karakteriseras såsom särdeles labilt, har gränsen ansetts böra sättas vid fyrtio procent.

Styrelsen och kommissionen hålla med bestämdhet före, att ett sådant medgivande, vilket ej är avsett att ens i minsta mån utgöra den individuella normen för skälig hyresstegring, ej heller skulle komma att i praktiken verka såsom en sådan. Ju högre gränsen sättes, desto mindre kommer den att giva anledning till en sådan misstolkning vare sig från hyresnämndernas eller den enskildes sida. Tvärtom torde dess verkliga innebörd, nämligen att erbjuda en viss avtalsfrihet under övergången till fullständigt fria förhållanden på hyresmarknaden, komma att framstå klarare, om gränsen sättes så pass högt, att den verkligen lättar lagstiftningens tryck på hyresprisbildningen. Inom vissa orter torde läget på hyresmarknaden vara sådant, att detta tryck vid ett genomförande av den föreslagna lagändringen praktiskt taget skulle upphöra.

I detta sammanhang få styrelsen och kommissionen slutligen meddela, att de erhållit kännedom om vissa förslag av skatteteknisk natur, vilka äro under utarbetande, och som i viss mån beröra det ovan behandlade spörsmålet.

I underdånigt utlåtande den 29 oktober 1918 hade bostadskommissionen sålunda framkastat tanken på att det allmänna genom särskilda beskattningsåtgärder borde göras delaktigt av de krigskonjunkturvinster, som enligt kommissionens mening förr eller senare komme att inhöstas på det äldre, under billigare byggnadstider producerade bostadsbeståndet, samt att härav inflytande skattemedel borde användas till förmån för byggnadsverksamheten. Enligt nådigt bemyndigande har statsrådet och chefen för civildepartementet den 14 december 1918 tillkallat särskilda sakkunniga för verkställande av vissa utredningar på bostadsfrågans område. Bemälda sakkunniga hava enligt av departementschefen lämnade anvisningar upptagit den sålunda fram-

kastade tanken till närmare utredning samt tillställt styrelsen och kommissionen en den 11 januari 1919 dagtecknad skrivelse i ämnet av följande innehåll:

»De enligt nådigt bemyndigande den 14 december 1918 inom Kungl. Civildepartementet tillkallade sakkunniga för vissa utredningar på bostadsfragans område hava i enlighet med de av departementschefen lämnade anvisningar tagit under övervägande, i vad mån och på vad sätt å av krigskonjunkturen framkallad stegring av hyresinkomster lämpligen skulle kunna uttagas en särskild skatt, så kallad hyresstegringsskatt, att användas till subvention av bostadsbyggen. Efter hållna överläggningar i ämnet hava de sakkunniga redan kommit till enighet i själva principfrågan och beslutat att, så snart förslag i ämnet hunnit i sina detaljer utarbetas, ingå med framställning om att en dylik skatt med det snaraste bör i vissa fall utgå. Den uppgift, som de sakkunniga sålunda hava sig förelagd, beröres givetvis på det närmaste av lagstiftningen mot oskälig hyresstegring. Då frågan om denna lagstiftnings prolongation och dess i samband därmed stående revision, enligt vad de sakkunniga hava sig bekant, för närvarande är under gemensam behandling hos Kungl. Socialstyrelsen och Statens bostadskommission, få de sakkunniga med anledning härav anföra följande:

Det synes de sakkunniga till en början utan vidare klart, att de ekonomiska betingelserna för en allmän större hyresstegring äro förhanden i och med de betydande rubbningar i penningvärdet, som kristiden medfört. Hyresnivåns anpassning i enlighet med dessa nya betingelser har emellertid hittills på ett avgörande sätt rönt inflytande av meranämnda lagstiftningsatgärder. Både den tidigare lagen på området av den 25 maj 1917 och nu gällande motsvarande lag av den 14 juni 1918 innehålla vissa allmänna bestämmelser rörande grunderna för hyresnämndernas fastställande av skälig hyra. Härvidlag kom åtminstone i den förra lagen främst i betraktande, att hyresvärden skulle medgivas att genom höjning av hyrorna åtminstone göra sig betäckt för sina ökade utgifter för fastigheten. En uteslutande på dessa grunder medgiven begränsad hyresstegring har givetvis icke medfört någon verklig ökning av fastigheternas nettoavkastning, och sålunda än mindre någon sådan, som skäligen skulle kunna göras till föremål för de ifrågasatta beskattningsåtgärderna.

Emellertid vill det synas, som om en större allmän hyresstegring än den, som medgives ur endast nyssnämnda synpunkt, vore av behovet påkallad. Närmast kommer härvid i betraktande, att hyresnivån obetingat torde, om ock successivt och med största varsamhet, böra anpassas efter de byggnadskostnader, som komma att bliva gällande, då lugnare och mera normala förhållanden inträtt. Om än storleken av en sålunda erforderlig hyresstegring för närvarande ej kan exakt beräknas, torde den i allt fall komma att ej obetydligt understiga den, som hittills under kristiden ägt rum. Till någon del torde den relativa höjningen av den allmänna lönenivån under samma tid härvid få kunna tjänstgöra såsom mätare, enär såväl byggnadskostnaderna som de boendes betalningsförmåga i viss mån bliva beroende av denna relativa höjning. Den hittills under kristiden allmänt vidtagna höjningen av lönenivån torde i regel hava varit, relativt sett, avsevärt större än motsvarande höjning av hyresnivån. Samtidigt måste emellertid uppenbarligen tillses, att hyresnivån ej medgives springa upp hastigare, än som betingas av lönenivåns stegring.

Givetvis bör, så länge den nu rådande bostadsnöden fortfar, statlig hyresreglering bibehållas i syfte att förebygga fall av oskälig hyresstegring. Dock hålla de sakkunniga i enlighet med vad ovan sagts före, att en höjning av hyrorna utöver vad

hittills i allmänhet skett icke varaktigt kan med lagstiftningsåtgärder förebyggas och ej heller i längden bör förhindras. En dylik hyresstegring bör kunna gå ganska långt utan att på något sätt få karaktären av ocker, men böra de sålunda ökade inkomsterna av fastigheter samtidigt göras till föremål för en extra beskattning.

De sakkunniga hava för egen del tagit under övervägande olika utvägar till en lösning av dessa frågor, jämväl i vad de äga samband med förevarande lagstiftning. Härvid har det stått klart, att hyresnämndsinstitutionen icke torde vara lämpad att handhava dessa frågor närmast på den grund, att nämnderna erhållit sin sammansättning uteslutande med hänsyn till deras hittillsvarande uppgifter, varvid sakkunskap på det skattetekniska området ej kommit i betraktande. Taxeringsförfarandet synes i stället böra anförtros åt taxeringsnämnderna. Samtidigt hava de sakkunniga funnit det önskvärt, att en avtalsfrihet på hyresmarknaden inom vissa gränser lämnas öppen, så att hyresstegringen inom den kan försigga fritt utan hyresnämndernas ingripande. En sådan frihet vore ej något för den nu gällande lagen nytt, utan kunde ske genom en lämplig reglering av den i lagens 6 § 2 mom. fastställda procentgränsen, vilken redan nu lämnar en viss hyresstegring fri från hyresnämndernas reglerande verksamhet. Denna gräns synes böra höjas så, att en allmän hyresstegring medgives i enlighet med de principer, som ovan blivit anförda.

Slutligen må framhållas, att en dylik åtgärd ur flera synpunkter skulle vara ägnad att i avsevärd grad underlätta hyresstegringslagens avveckling, vilken avveckling enligt de sakkunnigas mening ofördröjligen bör ske, i den mån förhållandena det medgiva. Bortsett från hyresnivåns anpassning skulle de genom beskattning av de ökade hyresinkomsterna inflytande skattemedlen, vilka de sakkunniga tänkt sig böra användas uteslutande till subvention av bostadsbyggen, verksamt bidraga till bostadsproduktionens främjande och sålunda i sin mån småningom indirekt undanrycka själva förutsättningen för den oskäliga hyresstegringen, nämligen den rådande bostadsbristen.

Med anledning av vad sålunda anförts få de sakkunniga hemställa, att socialstyrelsen och bostadskommissionen vid avgivande av förslag till ändringar i lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 ville föreslå en sådan höjning av den i 6 § 2 mom. i nämnda lag omförmälda procentsatsen, som efter verkställd utredning kan befinnas lämplig ur ovan anförda synpunkter.»

Styrelsen och kommissionen hava ej ansett sig kunna eller böra taga närmare ståndpunkt till detta förslag, sådant det preliminärt föreligger i sina huvudlinjer. Skulle en dylik beskattning komma till stånd, vore denna omständighet emellertid ägnad att utgöra ett ytterligare stöd för den åtgärd, som styrelsen och kommissionen för sin del ovan förordat. Om nämligen å ena sidan den föreslagna ökade friheten på hyresmarknaden torde vara ur ekonomiska synpunkter strängt av behovet påkallad, synes det å andra sidan ur social synpunkt ej vara annat än tilltalande, om det allmänna för sina strävanden till avhjälpande av bostadsnöden kunde göras delaktigt av de vinster, som genom denna frihet indirekt kunde medgivas uppkomma.

Utöver vad nu sagts och bortsett från frågan om införandet av allmän besvärsrätt, vartill socialstyrelsen och bostadskommissionen i det följande återkomma,

föreslås inga principiella ändringar i den gällande lagen. I stort sett hava sådana nämligen ej synts av behovet påkallade. Över huvud taget hava styrelsen och kommissionen låtit sig angeläget vara att vidtaga minsta möjliga ändringar i gällande bestämmelser. Härvid har den synpunkten varit vägledande, att förevarande lagstiftning i eminent grad övar inflytande på en av den enskildes närmast liggande angelägenheter, varför den enskilde också i särskilt hög grad måst göra sig förtrogen med dess olika bestämmelser. Det ligger i sakens natur, att dessa tyvärr i flera fall blivit mindre lättfattliga till sin innebörd. Då nu en viss kännedom om dessa bestämmelser hunnit spridas, skulle givetvis större ändringar vålla såväl allmänheten som nämnderna åtskilligt förnyat arbete och besvär. Även vid utarbetandet av bestämmelser rörande allmän besvärsrätt har eftersträvats att så långt det varit möjligt samla dessa i ett sammanhang, detta för att icke onödigtvis rubba uppställningen och ordalydelsen av hittills gällande bestämmelser. För de smärre ändringar, som i övrigt enligt förslaget vidtagits i gällande bestämmelser, meddelas närmare redogörelse i den i det följande lämnade specialmotiveringen.

**Instansordning.**

*Frågans behandling år 1918.*

Socialstyrelsen och bostadskommissionen övergå nu till det spörsmål, åt vilket de jämlikt sitt uppdrag hava att ägna huvudsaklig uppmärksamhet, nämligen frågan, huruvida och i så fall under vilka villkor möjlighet må kunna beredas att, utöver vad gällande lag innefattar, överklaga hyresnämnds beslut. Redan under förarbetena till 1918 års hyresstegringslag ägnades stor uppmärksamhet åt denna fråga. Vid avgivande av sitt förslag i ämnet hade socialstyrelsen och bostadskommissionen ingående dryftat densamma och därvid kommit till den uppfattningen, att en allmän besvärsrätt på området svårligen läte sig genomföra, närmast av rent praktiska skäl. Såsom stöd för denna sin uppfattning anförde styrelsen och kommissionen i sin meranämnda skrivelse den 15 februari 1918 följande:

»Utan tvivel kunna starka principiella skäl anföras för, att hyresnämnds beslut allmänt skulle kunna överklagas, och det torde vara ägnat att ingiva viss betänklighet, att så icke är fallet. Jämväl lärer detta bidraga till att göra lagen mindre populär bland fastighetsägarna, där också röster höjts för en ändring av berörda förhållanden. Bostadskommissionen och socialstyrelsen hava tagit denna fråga under övervägande men hava av vägande praktiska skäl ej ansett sig böra i sitt förslag förorda den ändring uti ifrågavarande hänseende. Det är nämligen uppenbart, att beslut, som grunda sig på en med större konkret sakkunskap, ofta efter besiktning på stället verkställd, allmän skälighetsprövning över huvud taget icke synas ägnade att med ledning endast av fört protokoll rättas av högre myndighet. Vidare skulle sådant förfaringssätt betinga en högst vidlyftig protokollsföring, som utan tvivel komme att öka nämndens arbetsbörda i sådan grad, att en fullständig omläggning av dess organisation och arbetssätt bleve nödvändig. Slutligen må ock i förevarande avseende framhållas, att exempelvis uppsägningsärendenas brådskande natur lägga ett absolut hinder i vägen för ett vidlyftigare besvärsförfarande.»

I propositionen i ämnet, n:r 213, dagtecknad den 2 april 1918, följde Kungl. Maj:t i förevarande fråga socialstyrelsens och bostadskommissionens förslag och upptog följaktligen däri ej några bestämmelser om allmän besvärsrätt. Härvid lämnade föredragande departementschefen följande motivering till den sålunda intagna ståndpunkten:

»En allvarlig olägenhet med den nuvarande lagen är onekligen, att hyresnämnds beslut, ehuru av ingripande betydelse för den enskilde, bortsett från de i 11 § omförmälda icke kunna överklagas. Ur principiell synpunkt kan visserligen anföras, att samma regel i viss mån gäller beträffande skiljedomar. Men olikheterna är dock betydande. Parterna ha själva överenskommit att hänskjuta tvisten till skiljenämnds prövning; de ha tillika själva valt skiljemännen och kunna dessutom vid domstol få skiljedomen upphävd, om den lider av något formellt fel.

Vid övervägande av de praktiska möjligheterna att realisera kravet på en överinstans för prövning av hyresnämndens beslut torde man böra utgå från den omständigheten, att hyresnämnderna icke kunna medhinna att upprätta så fullständiga protokoll, att prövningsmyndigheten skulle kunna träffa sitt avgörande väsentligen på grundval av dessa. Det åligger för närvarande hyresnämnderna endast att taga sina beslut till protokollet, och det förefaller icke möjligt att ålägga dem en mera fullständig protokollsföring. De skulle då av allt att döma inom vissa orter tvingas att anställa en talrik och dyrbar kanslipersonal, oaktat alla skäl tala för att bibehålla nämnderna vid så enkla former som möjligt.

Om sålunda hyresnämndens protokoll icke kunna lämna den ifrågasatta prövningsmyndigheten nödigt material för ärendenas avgörande, så följer därav, att varje ärende måste inför denna prövningsmyndighet till nyes fullständigt genomgås. Då det torde vara lämpligast, att även inför prövningsmyndigheten förfarandet är muntligt, och då nämnda myndighet måste äga en god kännedom om rådande lokala förhållanden, synes frågan icke kunna lösas genom anordnandet av en central hyresprövningsnämnd. Att åter inom de särskilda orterna anordna lokala prövningsnämnder skulle sannolikt på många håll endast medföra en sänkning av de gamla hyresnämndernas kvalitet och av förtroendet till desamma.

Tilläggas må, att prövningen näppeligen lärer kunna uppdragas åt någon myndighet. Det har ifrågasatts att beträffande alla hyresnämndsbeslut införa samma instansordning, som redan föreskrivits med avseende å beslut enligt den nu gällande lagens 11 § och att sålunda bereda tillfälle till överklagande av varje hyresnämnds beslut hos Kungl. Maj:ts befallningshavande och därefter genom besvär hos Konungen. Genom att från klagorätten undantaga beslut, varom enhällighet rått inom hyresnämnden, skulle man mahända i någon mån kunna minska de betänkligheter, som häfta vid ett så pass starkt utökande av Kungl. Maj:ts befallningshavandes arbetsområde; dock skulle, vad Stockholms stad beträffar, överståthållarämbetets arbetsbörda även med en sådan anordning säkerligen bliva väsentligen ökad. Framför allt torde emellertid sakkunskapen i avseende å hyresförhållandena inom orten icke alltid kunna beräknas vara större hos någon myndighet än hos hyresnämnderna, vilkas verksamhet helt och hållet är ägnad åt dessa förhållandens reglering.

På dessa och på de av socialstyrelsen och bostadskommissionen i deras berörda skrivelse i övrigt anförda skäl finner jag så stora praktiska svårigheter möta

gentemot införandet av en allmän instansordning för överklagande av hyresnämnds beslut, att jag icke anser mig kunna föreslå någon ändring i detta hänseende utan nödgas inskränka mig till att hänvisa därtill, att hyresnämnd, när dess beslut av en eller annan anledning blivit i avsevärd mån felaktigt, jämlikt 3 § fjärde momentet äger att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.»

Inom riksdagen väcktes emellertid i båda kamrarna motioner, innehållande yrkanden, att en allmän besvärsrätt borde genomföras. Gentemot den ståndpunkt, som tidigare socialstyrelsen och bostadskommissionen i sitt förslag och sedermera Kungl. Maj:t i propositionen intagit i ämnet, anförde motionärerna i första kammaren bland annat följande:

»Motiv av nästan liknande art och räckvidd skulle emellertid kunna anföras vid bedömande i allmänhet av frågor om överdomstolar. De ha dock måst underkännas av hänsyn till den andra och större synpunkten: nödvändigheten av att rättsskipning icke blir motsatsen till ordets innebörd. Gärna skall erkännas att svårigheterna att ordna frågan om en överinstans i detta fall äro särskilt stora och att en sådan ställer ökade krav på förfarandet hos hyresnämnden. Men då man nu står inför nödvändigheten att förlänga och stabilisera denna som man först hoppades mycket provisoriska organisation, så kan enligt vårt förmenande behovet av en enhetlig överprövning icke undanskjutas. Det är farligt, om stora grupper medborgare gripas av den föreställningen, att de äro i rättsligt avseende underkastade godtycke och att de sakna garantier för objektiv prövning av sina rättsanspråk. På ena hallet kan detta gälla ena parten och å ett annat den andra. Det låter sig icke förneka, att anledningar till en dylik uppfattning förekommit.

Emot en sådan avfattning av stadganden om klagorätt, att denna begränsas till mål, i vilka meningsskiljaktigheter förekommit inom nämnden eller rörande vilka föreligger annat kriterium, därest lämpligt sådant kan utformas, på, att ärendet varit av på en gång mera tveksam och betydelsefull art, torde, med hänsyn till önskvärdheten av att de överklagade fallen reduceras till minsta möjliga antal, icke böras resas någon gensaga. Och då lagutskottet säkerligen bättre än enskilda motionärer kan bedöma, vilken klagoinstansen lämpligast bör vara, hemställes, att förslag därom utarbetas inom utskottet.»

Motionärerna i andra kammaren preciserade sina yrkanden närmare och föreslogo, att hyresnämnds beslut måtte kunna överklagas hos Konungens befallningshavande i sådana fall, där två av nämndens ledamöter vid beslutet varit av skiljaktig mening.

Vid behandlingen av ärendet i lagutskottet utarbetades inom utskottet ett detaljerat förslag i ämnet, men i sitt den 10 maj 1918 dagtecknade utlåtande, n:r 58, yrkade utskottet avslag å motionerna, i vad de angingo besvärsrätten, under framhållande av att de av departementschefen åberopade praktiska skälen mot införande av en allmän instansordning vore ofrånkomliga.

I en till lagutskottets utlåtande fogad reservation anförde emellertid fem av utskottets ledamöter bland annat följande:

»Såsom departementschefen vitsordar, innebär frånvaron av besvärsrätt en allvarlig olägenhet. Otvivelaktigt är, att erfarenheten från den nu gällande lagens tillämpning får anses hava bestyrkt behovet av dylik rätt. Inom utskottet har ej heller förefunnits meningsskiljaktighet härutinnan. Majoritetens beslut har uteslutande föranletts av praktiska hänsyn, hänförande sig dels till den ökning av arbetsbördan, som en utförligare protokollsavfattning ansetts skola medföra för hyresnämnden, dels till befarad svårighet i avseende å anordningen av prövningsmyndighet. Vi förmena, att vad i dessa avseenden såväl av departementschefen som av utskottet blivit anfört, ej är av beskaffenhet att böra verka hinder mot införande av besvärsrätt. De värden, som bero av hyresnämnds prövning, äro ej sällan av den betydenhet, att det ej kan vara förenligt med statens tillbörliga omsorg om enskild rätt att slutgiltigt binda avgörandet vid prövning av endast en instans. Och den väsentliga utsträckningen av förevarande lagstiftnings giltighetstid har förtagit verkan av den ursäkt, som tidigare sökts i lagens provisoriska karaktär. Vi hava alltså ej kunnat finna annat än, att en besvärsrätt är ett komplement till den föreslagna lagen av den ofrånkomliga nödvändighet, att de av utskottet åberopade ofrånkomliga praktiska skälen måste vika. I själva verket torde de e heller vara oöverkomliga.»

Med anledning av vad sålunda anförts förordade reservanterna, att det inom utskottet utarbetade förslaget till allmän besvärsrätt måtte antagas. Detta förslag gick ut på, att beträffande hyresnämnds beslut enligt 6, 7 och 8 §§ klagan skulle kunna föras i Stockholm hos överståthållarämbetet, i övriga orter hos magistrat, där sådan funnes, och eljest hos Konungens befallningshavande. Besvärstiden sattes till femton dagar. Hyresnämnds beslut skulle vidare enligt förslaget omedelbart gå i verkställighet, där det ej innefattade godkännande av uppsägning. Lämnade prövningsmyndigheten samtycke till uppsägningen, vore hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet till upphörande å nästa fardag, efter utgången av den för avtalet gällande uppsägningstiden.

Vid ärendets företagande inom riksdagen stannade kamrarna i denna fråga vid olika beslut, i det att första kammaren med 64 röster mot 56 biföll reservanternas inom lagutskottet hemställan, under det att andra kammaren i enlighet med utskottsmajoritetens förslag med 117 röster mot 52 biföll Kungl. Maj:ts proposition. Enligt lagutskottets med anledning härav upprättade, den 30 maj 1918 dagtecknade sammanjämkningsförslag (lagutskottets memorial n:r 66) förordades, att beslut enligt 6, 7 och 8 §§, vilka i vissa formella hänseenden blivit felaktiga, skulle kunna överklagas hos de myndigheter, utskottets reservanter tidigare föreslagit, och godkändes av riksdagen detta förslag, vilket ock blivit gällande genom lagen den 14 juni 1918. Emellertid beslöt riksdagen samtidigt att i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning rörande utvidgad rätt att överklaga hyresnämnds beslut, därest lagstiftningen på området skulle synas böra ytterligare förlängas. Verkställandet av den sålunda begärda utredningen har Kungl. Maj:t som nämnt sedermera uppdragit åt socialstyrelsen och bostadskommissionen jämte särskilt tillkallade sakkunniga.

Den behandling, som förevarande spörsmål redan blivit underkastad, särskilt i det omnämnda inom lagutskottet fullständigt utarbetade förslaget, bestyrker, att genomförandet av en allmän instansordning givetvis icke saknar teoretiska möjligheter, en omständighet, som knappast heller blivit bestridd. Vidare må erinras om att allmän besvärsrätt på området under år 1918 genomförts i både Danmark och Norge. Det har därför ansetts stå i överensstämmelse med det av Kungl. Maj:t lämnade uppdraget att utarbeta ett fullständigt förslag till en sådan instansordning, vilket så långt möjligt övervinner de föreliggande praktiska svårigheterna. Såsom ett särskilt spörsmål behandlas sedermera frågan, huruvida genomförandet av detta förslag ur rent praktiska synpunkter överhuvudtaget är att förorda eller ej.

*Besvärsmyndighet.* Vid upptagandet av frågan om en allmän instansordning på förevarande område synes i första rummet böra utredas frågan, åt vilken myndighet prövningen av hyresnämndernas beslut i händelse av överklagande skulle kunna anförtros. Enligt det inom lagutskottet år 1918 utarbetade och av reservanterna inom detsamma förordade förslaget skulle hyresnämndernas beslut alltefter verksamhetsområdenas läge kunna överklagas hos överståthållarämbetet, magistrat eller Konungens befallningshavande. Fördelarna av en sådan anordning vore i första hand, att man för prövningen erhölle organ, som besutte god kompetens för bedömande av den juridiska sidan hos förekommande ärenden. Vidare erhölle man, åtminstone vad beträffar överståthållarämbetet och magistraterna, en rent lokal prövningsmyndighet, vilket, såsom senare visas, ur flera synpunkter vore av värde. Slutligen bör erinras om att man genom anlitande av redan befintliga myndigheter skulle kunna genomföra en instansordning för jämförelsevis små kostnader. Trots dessa obestridliga förtjänster hos förslaget kunna emellertid allvarliga nackdelar påvisas. Den viktigaste synes vara, att de frågor, som enligt förevarande lagstiftning skola handläggas, till övervägande del ej äro rättsfrågor i vanlig bemärkelse utan spörsmål, som framför allt skola bedömas ur synpunkterna av skälighet och billighet. Redan i och med tillskapandet av hyresnämndsinstitutionen ansågs det sålunda nödvändigt att tillerkänna det praktiska lekmannaomdömet en avgörande betydelse vid frågornas behandling. Det var därvid aldrig ens ifrågasatt, att exempelvis magistrater eller andra förefintliga institutioner skulle handhava tillämpningen av lagstiftningen. I stället anförtroddes denna tillämpning åt nämnder med så stark lekmannabetoning, som gärna var möjligt. Denna princip torde få anses vara något för hela lagstiftningen konstitutivt och torde knappast kunna frångås vid införandet av en instansordning, varvid nämndernas beslut skulle rättas av en högre myndighet, även i vad de anginge rena billighetsfrågor.

Vidare synes det starkt kunna ifrågasättas, om de av lagutskottsreservanterna förordade organen verkligen äga tillgång till erforderliga arbetskrafter för en sådan betydande extra arbetsbörda som den, vilken härvid komme åvila dem. Det må

nämligen erinras om att exempelvis endast i Stockholm antalet år 1917 handlagda hyresnämndsärenden belöpte sig till över tjugotusen. Även om de överklagade ärendena uppginge till endast en bråkdel härav, ligger det dock i öppen dag, att överinstansens arbetsbörda skulle bliva så betydande, att extra arbetskraft måste anlitas, varigenom kompetensen hos vederbörande myndighet givetvis skulle minskas och kostnaderna för instansordningens genomförande ökas. Enligt utskottsförslaget förutsättes visserligen, att antalet besvär skulle inskränkas därigenom, att endast sådana beslut finge överklagas, där två av hyresnämndens ledamöter anmält avvikande mening. En dylik bestämmelse synes emellertid föga tilltalande, närmast på den grund att även verkliga rättskränkningar från en oklok eller till äventyrs partisk men enhällig nämnd ej skulle kunna göras till föremål för rättelse av den högre myndigheten. Vidare löpte man därigenom den faran, att de särskilda intresserepresentanterna lätt skulle förlora känslan för sin i själva verket opartiska domarställning, om de genom sina reservationer hade utsikt att framkalla gehör för mera ensidiga intressesynpunkter. Om därför besvärsrätten bleve beroende av sådana reservationer, skulle dessa av allt att döma bliva synnerligen vanliga och, i motsats mot vad hittills varit fallet, säkerligen ofta få karaktären av försök att hävda ensidiga intressen, varigenom samarbetet inom nämnderna skulle väsentligt försämras. Man torde därför få göra sig förtrogen med tanken, att en allmän instansordning, om den skulle komma till stånd, måste genomföras utan andra inskränkningar i besvärsrätten än sådana, som till äventyrs kunde vidtagas för att förebygga ohemul klagan. Utan tvivel komme besvärsinstitutet därför också att anlitas i sådan utsträckning, att redan arbetsbördans storlek i och för sig motiverade inrättandet av särskilda organ för ärendenas handläggning.

*Besvärsmyndighetens verksamhetsområde.*

Om sålunda av det sagda framgår, att införandet av en allmän besvärsrätt beträffande hyresnämnds beslut ovillkorligen torde kräva inrättande av härtill avsedda organ, inställer sig frågan, huru sådana organ lämpligen borde anordnas. Närmast kommer härvid i betraktande verksamhetsområdenas utsträckning. Vid behandlingen av detta spörsmål hava trenne olika alternativ tagits under omprövning, nämligen att besvärsärendena skulle handläggas av:

1) en central, hela riket omfattande övernämnd; eller

2) rent lokala, fakultativt eller obligatoriskt tillsatta övernämnder inom varje ort, där förevarande lag äger tillämpning; eller

3) övernämnder för olika distrikt, vart och ett dock omfattande ett flertal hyresnämndsområden.

Då behandlingen av dessa olika alternativ torde vara ägnad att närmare belysa den slutliga ståndpunkt, som socialstyrelsen och bostadskommissionen intagit i förevarande spörsmål, lämnas i det följande en närmare redogörelse för de olika skäl och motskäl, som härvid särskilt befunnits vara av betydelse.

Vad det första alternativet beträffar, nämligen inrättandet av en central riksöver-

nämnd för prövning av besvär över hyresnämndernas beslut, föreligga utan tvivel vissa omständigheter, som tala för en sådan anordning. Till en början står det sålunda klart, att detta förslag erbjöde de minsta svårigheterna att förvärva för uppdraget särskilt väl kvalificerade krafter. Vidare skulle en dylik riksnämnd erhålla en vid överblick över utvecklingen av förhållandena på bostadsmarknaden, vilket utan tvivel skulle göra den väl skickad att giva anvisning om de huvudlinjer, efter vilka arbetet inom de särskilda hyresnämnderna borde bedrivas. Jämväl vad angår lagstiftningens, åtminstone ur formella synpunkter, enhetliga tillämpning skulle förevarande anordning vara den enda fullt tillfredsställande. Slutligen skulle inrättandet av en enda riksnämnd ur kostnadssynpunkt sannolikt ställa sig fördelaktigare än genomförandet av något av de båda andra alternativen, jämväl om kostnaderna för det för riksnämnden erforderliga, givetvis mycket vidlyftiga, kansliet toges i betraktande.

Gent emot tanken på en riksnämnd kunna emellertid åtskilliga motskäl anföras. Sålunda märkes i främsta rummet, att en dylik institution skulle sakna nödig konkret sakkunskap om de olika orternas hyresförhållanden. Varken besiktningar av lägenheter eller hörande av parterna kunde praktiskt taget tänkas ifrågakomma. De överklagade besluten skulle sålunda kunna bedömas endast med ledning av fört protokoll och andra skriftliga handlingar. Helt naturligt skulle protokollsföringen inom hyresnämnderna, vilken för närvarande kan hållas inom praktiskt lämpliga gränser, härvid få ökas ut med en vidlyftig motivering av besluten.

Vidare må erinras om den skyndsamhet, som måste iakttagas vid handläggningen av hithörande frågor, särskilt i vad de röra uppsägning av hyresavtal, en skyndsamhet, som en enda central nämnd svårligen skulle kunna prestera, även om arbetet med protokollsföring, registrering och expediering med mera, så långt möjligt anförtroddes åt anställda tjänstemän.

Den frågan har varit före att reducera sistnämnda svårighet på så sätt, att besvärsrätt icke medgåves i uppsägningsfrågor. Emellertid sammanhänga dessa ärenden i regel så nära med andra spörsmål, exempelvis hyresregleringsfrågor, att deras undantagande från en allmän besvärsrätt skulle föranleda vissa nära nog olösliga rättsliga komplikationer. Jämväl må erinras om att de skäl, som tala för en allmän instansordning, i allt fall icke gälla dessa frågor i mindre grad än andra. En dylik inskränkning i besvärsrätten beträffande uppsägningsfrågorna synes därför under inga förhållanden kunna förordas.

Slutligen vore att befara, att från allmänhetens sida alltid komme att visas ett visst misstroende gent emot en dylik central, huvudsakligen formell handläggning av besvären. Då införandet av en instansordning på området väsentligen skulle hava till uppgift att stärka känslan av rättssäkerhet mot verkliga eller förmenta kränkningar, skulle med en dylik misstro ett av huvudsyftena förfelas.

Med anledning av vad sålunda anförts hava socialstyrelsen och bostadskommis-

sionen kommit till den slutsatsen, att prövningen av besvären i varje fall icke synes böra anförtros åt en central för hela riket gemensam myndighet.

Det andra av de tre uppställda alternativen gick ut på att prövningen av förevarande besvär skulle anförtros åt rent lokala övernämnder. Denna väg har beträtts i Norge. Enligt därstädes senast gällande lagstiftning på området, nämligen »lov den 12 juli 1918 om boligforholdene» äga de kommunala myndigheterna att, där så anses erforderligt, för prövning av besvär över hyresnämnds beslut tillsätta en särskild prövningsnämnd (»ankenævnd»). Med hänsyn till valsätt, sammansättning och befogenhet kan prövningsnämnden i viss mån betecknas såsom en dubblering av hyresnämnden.

En dylik rent lokal prövningsinstans skulle givetvis lika väl som hyresnämnderna bliva i tillfälle att förvärva sig konkret sakkunskap i ortens hyresförhållanden, att behandla förekommande ärenden med vederbörlig skyndsamhet ävensom att vid behov muntligen höra parterna samt att verkställa besiktningar av lägenheter. Å andra sidan kunde dylika lokala övernämnder icke i någon högre grad, än vad fallet är med de nuvarande hyresnämnderna, kunna förutsättas äga överblick över hyresförhållandena inom större områden av landet. Ej heller komme de att utgöra någon garanti för ökad enhetlighet vid lagens tillämpning. Slutligen skulle deras tillsättande sannolikt i många fall komma att medföra ingenting annat än att vissa ledamöter av de hittillsvarande nämnderna såsom de på området mest erfarna så att säga befordrades till ledamöter av motsvarande övernämnder, och att deras sålunda ledigblivna platser besattes med nya krafter med mindre erfarenhet. Även vad angår detta alternativ skulle slutligen kunna ifrågasättas, huruvida dess realiserande skulle skapa den trygghetskänsla, som dessa bestämmelser just hade till syfte att åstadkomma.

Enligt det tredje alternativet skulle flera särskilda prövningsnämnder tillsättas för större områden, i regel omfattande flera län. Landet skulle sålunda uppdelas i exempelvis sju distrikt, vart och ett med sin särskilda överhyresnämnd. De olika svårigheter vilka, enligt vad i det föregående visats, skulle inställa sig vid såväl en central som en lokal prövningsmyndighet, skulle på denna väg åtminstone i någon mån bliva undanröjda. Genom arbetets uppdelning på ett så pass stort antal övernämnder som sju skulle den erforderliga snabbheten vid uppsägningsärendenas handläggning kunna om ock med svårighet uppnås. Vidare skulle verksamhetsområdena icke bliva större, än att övernämnderna eller vissa deras representanter genom resor till vederbörande platser skulle kunna förvärva en viss konkret sakkunskap i orternas hyresförhållanden. Under sådana resor skulle, åtminstone vad angår mindre brådskande ärenden, exempelvis sådana som rörde hyresreglering, kunna företagas besiktningar samt anordnas ett muntligt hörande av parterna, där så visade sig oundgängligen nödvändigt för erhållande av en ur skälighetssynpunkter riktig uppfattning. Slutligen skulle övernämnderna få en ganska vid

överblick över hyresförhållandena inom olika orter och därvid bliva skickade att bidraga till en mera enhetlig tillämpning av lagstiftningen, allra helst som de på grund av sitt ringa antal med tämligen stor lätthet kunde stå i rapport med varandra och möjligen efter vissa mellantider hålla sammanträden för att behandla förekommande spörsmål av principiell betydelse.

Att en på detta sätt anordnad besvärsrätt, åtminstone under vissa, geografiska betingelser, kan praktiskt genomföras, belyses därav, att i Danmark, där en instansordning på området genom »Lov om Fastsættelse af Husleje den 30 juli 1918» blivit införd, varje övernämnd (»Overnævn») omfattar ett helt amt och sålunda kommer att var och en beröra flera hyresnämnder. Vad angår dessa nämnder må vidare meddelas, att de äga likartad sammansättning som de svenska hyresnämnderna, och att de tillsättas av vederbörande amtman. Kommunerna hava emellertid härvid viss förslagsrätt.

Socialstyrelsen och bostadskommissionen hava vid prövningen av dessa olika alternativ kommit till den slutsatsen, att det sista av dem, enligt vilket besvärsrätten beträffande hyresnämnds beslut skulle anordnas på sådant sätt, att landet uppdelades i ett visst antal, förslagsvis sju distrikt, vart och ett med en överhyresnämnd, skulle vara det, som erbjöde de jämförelsevis minsta svårigheterna för genomförandet av en instansordning. I allt fall har detta alternativ synts vara det, som mest vore förtjänt att upptagas till mera ingående diskussion. I det bilagda lagförslaget hava därför införts detaljerade bestämmelser om sättet för genomförandet av en på denna grundval uppbyggd instansordning. Styrelsen och kommissionen övergå härefter till en redogörelse för grundlinjerna för förslaget.

*Överhyresnämndernas sammansättning.*

Vad till en början angår de sålunda ifrågasatta så kallade överhyresnämndernas sammansättning, har det ansetts nödvändigt att följa i huvudsak samma princip som beträffande hyresnämnderna. Jämväl överhyresnämnderna skola följaktligen enligt förslaget i likhet med dessa bestå av en lagfaren ordförande jämte ledamöter, med förutsättningar att sakligt kunna bedöma vederbörande frågor ur vardera av de båda förhandenvarande intressesynpunkterna, nämligen dels fastighetsägarnas, dels hyresgästernas. För att ernå större enhetlighet inom övernämnderna skola ledamöternas antal endast utgöra två. Beträffande ledamotskapet har det givetvis ansetts vara av avgörande betydelse för ett lyckligt resultat, att dessa poster beklädas med personer, vilka genom sina insikter och sin ställning äga förutsättningar att höja sig över alla ensidiga intressesynpunkter. Det har sålunda, i motsats mot vad fallet är med ledamöter i hyresnämnder, ej ansetts lämpligt att beträffande deras kvalifikationer föreskriva annat än vederbörliga sakliga insikter i olika hänseenden. Avsikten härmed har varit att än starkare än beträffande hyresnämndsledamöterna framhäva den opartiska domarställningen. I överensstämmelse härmed har det ock ansetts lämpligt att ledamöterna, i likhet med ordföranden, icke väljas av de kommunala myndigheterna utan utses av Konungen.

*Besvärsrätten allmän.*

Rätten för part att hos överhyresnämnd anföra besvär över hyresnämnds beslut har enligt förslaget icke ansetts böra inskränkas annorledes än med den allmänt hållna föreskriften, att beslutet för klaganden skall äga väsentlig betydelse. Enligt vad som ovan anförts har det däremot icke ansetts lämpligt att göra besvärsrätten beroende av frågan, huruvida hyresnämnden vid beslutets fattande varit enhällig eller ej. Där det tydligt framgår, att ett ärende är av helt och hållet oväsentlig betydelse, skall överhyresnämnden emellertid icke äga skyldighet att underkasta det en ingående behandling med åtföljande betungande protokollsföring utan kunna avvisa det, exempelvis efter skedd enkel påteckning härom på besvärshandlingen. Det har synts lämpligare att låta prövningen av vederbörande frågas vikt och betydelse närmast ankomma på den intresserade partens takt och omdöme och i sista hand på överhyresnämnden, än att såsom fallet är i den omnämnda danska lagen anknyta besvärsrätten i hyresregleringsfrågor vid vissa strängt fixerade procentsatser av relativ hyresstegring. I syfte att ytterligare förebygga, att besvär skulle anföras på så svaga grunder, att de närmast finge karaktären av ohemul klagan, finnes i förslaget vidare föreskrivet, att överhyresnämnden i sådana fall äger ålägga klaganden att ersätta motparten hans förklaringskostnad.

Beträffande alla de frågor, där besvärsrätten, om ock endast genom sagda, allmänt hållna föreskrifter, är inskränkt, gäller uppenbarligen, att de böra bedömas med hänsyn till skälighet och billighet. Det ligger i sakens natur att beträffande beslut i sådana frågor knappast någonsin kan med bestämdhet göras gällande, att kränkningar från hyresnämnds sida av en strängt objektiv rättvisa skulle föreligga. Så kan däremot vara fallet, då beslut är behäftat med formella brister. Beträffande sådana beslut är enligt förslaget besvärsrätt obetingat medgiven.

Beslut, som på formella grunder äro felaktiga, liksom ock sådana, som avse rivnings- och ändringsarbeten, kunna enligt gällande lag jämlikt bestämmelserna i 14 § överklagas hos respektive överståthållarämbetet, magistrat eller Kungl. Maj:ts befallningshavande, varjämte nämnda myndigheters beslut i rivnings- och ändringsfrågor i sin tur kunna överklagas hos Kungl. Maj:t. Med genomförandet av en allmän besvärsrätt hos för ändamålet särskilt inrättade överhyresnämnder har det ej synts lämpligt att därifrån avskilja sådana frågor, som enligt sagda paragraf skulle kunna i annan ordning överklagas. Bestämmelserna i fråga hava därför helt och hållet uteslutits ur förslaget. I övergångsstadgandet återfinnes emellertid förslag till vissa bestämmelser om förfaringssättet beträffande överklagande av beslut, som blivit fattade enligt nu gällande lag.

Enligt gällande bestämmelser kunna, som nämnt, i vissa fall besvär i sista hand anföras hos Konungen. Då det knappast vore tänkbart och ej heller blivit ifrågasatt, att jämväl överhyresnämnds beslut i sin tur skulle kunna allmänt överklagas hos högre myndighet, har såsom undantagslös regel föreskrivits, att mot överhyresnämnds beslut talan ej må föras.

Därest förslaget om allmän instansordning ej skulle komma till genomförande, synes den nu gällande 14 § böra bibehållas i den nya lagen. Någon ändring i densamma hava styrelsen och kommissionen för sådant fall ej funnit påkallad.

*Tidsbegränsningar rörande besvärsförfarandet.*

De största svårigheterna av rent juridisk natur, som äro förenade med en allmän instansordning på förevarande lagstiftningsområde, röra förhållandena under den tid, som åtgår för besvärsförfarandet. Enligt förslaget stadgas såsom allmänna regler dels att besvär skola anföras inom trettio dagar efter det nämndens beslut blivit å dess dörr anslaget, dels att beslutet oberoende härav omedelbart skall gå i verkställighet. Från dessa båda allmänna regler hava emellertid vissa undantag måst göras beträffande tvenne slag av frågor, nämligen rivnings- och ändringsfrågor samt uppsägningsfrågor.

Vad de förra frågorna angår, är det tydligt, att om ett hyresnämndsbeslut, som innefattat samtycke till vidtagande av rivnings- eller ändringsarbeten, omedelbart ginge i verkställighet, skulle hyresvärden vara berättigad att företaga de sålunda medgivna åtgärderna. Om överhyresnämnden sedermera till äventyrs vidtoge den ändringen i hyresnämndens beslut, att samtycket förvägrades, skulle detta beslut förutsätta, att hyresvärden ålades återställa rubbat förhållande. En dylik skyldighet skulle i de flesta fall komma att te sig synnerligen obillig. För att undgå detta är därför enligt förslaget föreskrivet, att hyresnämnds beslut i förevarande frågor ej skall gå i verkställighet, förrän det kan styrkas, att ändring i beslutet icke vidtagits eller kan vidtagas av överhyresnämnd. Har enligt hyresnämnds beslut samtycke i dylika fall förvägrats, saknar bestämmelsen självfallet egentlig praktisk betydelse.

Vid uppsägningsfrågor inträder det speciella och från allmänna rättsregler avvikande förhållandet, att en viss längsta tid måste föreläggas myndigheterna för fullgörande av deras prövning. Enligt nu gällande bestämmelser måste hyresnämnds beslut i dylika frågor meddelas senast den dag, då uppsägning sist kan ske. För att bereda nämnden erforderligt rådrum för fattande av beslut stadgas därför såsom regel, att ansökan om samtycke till uppsägning skall ingivas minst trettio dagar före sagda dag. Skola dylika beslut kunna överklagas, åtgår emellertid ytterligare tid, nämligen i första hand för den förlorande parten att uppsätta sin besvärsinlaga samt vidare för överhyresnämnden att pröva ärendet och fatta sitt beslut. Härtill kommer, att viss tid måste beräknas för vederbörliga protokollsjusteringar, postgång med mera. Den tid, som hinner förflyta från det framställning i ämnet ingivits till hyresnämnden till den dag lagakraftägande beslut föreligger, blir sålunda, därest besvärsrätt införes, med nödvändighet betydligt längre, än vad nu är fallet. Den sammanlagda tiden för hela förfarandet torde icke kunna sättas kortare än till närmare tre månader. Det har sålunda gällt att undersöka, om ifrågavarande tidsperiod bör helt och hållet förläggas före den dag uppsägning sist kan ske, eller om den åtminstone delvis kan inkräkta på själva uppsägningstiden. Det förra

alternativet har därvid befunnits vara det, som skulle förorsaka de ojämförligt största svårigheterna. Främst kommer härvid i betraktande, att alla de uppsägningar, som skulle vidtagas senast under loppet av ungefär tre månader efter lagens ikraftträdande, skulle omöjliggöras. Samma svårighet förelåg visserligen även vid den nuvarande motsvarande bestämmelsens ikraftträdande, dock med den betydande skillnaden, att hyresnämnden enligt nu gällande lag medgivits rätt att i undantagsfall upptaga jämväl sådana uppsägningsärenden, som inkommit efter den uppställda fataliedagen. Det ankom vid lagens ikraftträdande på nämnden ensam att iakttaga sådan skyndsamhet, att beslut i ärendet kunde, trots den förkortade prövningstiden, föreligga senast den dag, då uppsägning sist kunde ske. Däremot kan det ej förutsättas, att hyresnämnden efter eget gottfinnande skulle kunna inskränka den föreskrivna tiden, där denna jämväl innefattar tiden för överhyresnämndens prövning av besvären med mera. Visserligen kunde dessa svårigheter undanröjas med tillhjälp av lämpliga övergångsbestämmelser, men därigenom skulle å andra sidan besvärsrätten under innevarande år komma att förlora praktisk betydelse.

Vidare må även i detta sammanhang betonas önskvärdheten av att gällande bestämmelser om vad parterna hava att iakttaga beträffande lagstiftningen, i minsta möjliga mån rubbas. Sedan år 1918 hava hyresvärdarna allmänt gjort sig förtrogna med stadgandet, att framställning om samtycke till uppsägning skall till hyresnämnden ingivas minst trettio dagar före uppsägningsdagen. Med den erfarenhet, som hittills vunnits, kan med säkerhet förutsägas, att en sådan ändring i denna bestämmelse, varigenom sagda fatalietid ytterligare skulle förlängas, komme att förorsaka en betydande förvirring inom vederbörande kretsar och i många fall leda till påtaglig obillighet mot den enskilde.

Närmast i anslutning till det senast anförda har i förslaget ingen ändring vidtagits i nu gällande bestämmelser därom, att framställning om samtycke till uppsägning skall hos hyresnämnden ingivas senast trettio dagar före samt hyresnämnds beslut meddelas senast den dag, å vilken uppsägning sist kan ske.

Hela det efterföljande besvärsförfarandet kommer sålunda att inkräkta på själva uppsägningstiden. Av det förut sagda framgår, att denna del av förfarandet icke kan beräknas taga i anspråk kortare tid än inemot två månader. Sedan hyresnämnden senast å uppsägningsdagen meddelat sitt beslut, äger den nämligen enligt 3 § 5 mom. (enligt förslaget 4 mom.) tio dagar till sitt förfogande för granskningen av protokollet. Besvärstiden i förevarande frågor har vidare enligt förslaget gjorts avsevärt kortare än i andra frågor, men har den icke ansetts rimligen kunna begränsas mera än till tio dagar. Hyresnämnden har sedan enligt förslaget att över besvären avgiva eget yttrande. För att undvika den tidsutdräkt, som skulle bliva en följd av att överhyresnämnden vid förekommande behov skulle infordra hyresnämndens yttrande över besvär, vilket nära nog alltid skulle bliva påkallat,

har nämligen enligt förslaget generellt föreskrivits, att hyresnämnden utan särskild anmodan skall avgiva sådant yttrande över samtliga besvär. Tiden för avgivande av sådant yttrande har beträffande uppsägningsärenden begränsats till viss tid, nämligen högst en vecka. Likaledes har tiden för överhyresnämndens handläggning av dylika ärenden begränsats till viss tid, nämligen till högst tjugo dagar. I det följande lämnas en närmare redogörelse angående sättet för besvärshandlingarnas ingivande till överhyresnämnden, delgivningen av dennas beslut med mera. Självfallet kommer även härvid att åtgå viss tid, förslagsvis uppskattad till åtta dagar. Hela förfarandet i uppsägningsfrågor hos hyresnämnden och överhyresnämnden skulle, vad angår de olika fatalietider, som dels parterna, dels nämnderna själva hade att iakttaga, erhålla följande schematiska utseende.

Framställning hos hyresnämnden om samtycke till uppsägning.

| | |
|---|---|
| Tiden för fattande av hyresnämndens beslut. | 30 dagar. |
| | *Uppsägningsdagen.* |
| Hyresnämndens protokollsgranskning. | 10 dagar. |
| Besvärstiden. | 10 dagar. |
| Hyresnämndens eget yttrande över besvären. | 7 dagar. |
| Tiden för överhyresnämndens beslut. | 20 dagar. |
| Postgång, anslående av protokoll m. m. (tillhopa). | 8 dagar. |
| | Sammanlagt 85 dagar. |

Förfarandet från tiden för framställningens ingivande hos hyresnämnden till den dag, lagakraftägande beslut i händelse av överklagande senast förelåge, skulle sålunda taga i anspråk sammanlagt åttiofem dagar, varav femtiofem skulle infalla efter uppsägningstidens utgång. Sistnämnda omständighet förutsätter sålunda, att uppsägningstiden alltid måste överstiga åtminstone femtiofem dagar. I regel är så också i verkligheten förhållandet, i det kortare uppsägningstid än tre månader endast undantagsvis stipuleras i sådana hyresavtal, som beröras av förevarande lagstiftningsåtgärder. Emellertid förekomma dock givetvis, om än mindre ofta, kortare uppsägningstider. Det har därför varit nödvändigt att i förslaget

(8 § 7 mom.) införa den allmänna bestämmelsen, att uppsägningstiden vid hyresavtal om omöblerade lägenheter, oberoende av avtalets bestämmelser eller eljest förekommande föreskrifter, skall utgöra minst tre månader. Härifrån har dock undantagits det fall, som 133 § utsökningslagen avser. Vidare kan enligt 8 § 2 mom. av nu gällande lag i vissa fall komma att tillämpas kortare uppsägningstid än tre månader. Även i dessa fall har enligt förslaget ändring vidtagits i sådan riktning, att uppsägningstiden komme att utgöra tre månader.

Det har ingalunda förbisetts, att allvarliga olägenheter skulle bliva en följd av de olika anordningar, som i det föregående blivit ifrågasatta. Till en början må sålunda erinras om att föreskriften om en lagstadgad minimitid för uppsägningar under tiden närmast efter lagens ikraftträdande skulle kunna under viss tid omöjliggöra uppsägning, nämligen av sådana hyresavtal, där sista uppsägningsdagen på grund av förevarande bestämmelse skulle framflyttas till tiden före lagens ikraftträdande. All erfarenhet om gängse tillämpad praxis vid hyresavtals träffande giver emellertid vid handen, att något dylikt fall knappast torde behöva inträffa. Huru välgrundade dessa farhågor än äro ur rent teoretiska synpunkter, torde de dock, praktiskt sett, sakna betydelse.

Betänkligare är emellertid, att i varje fall där beslut i fråga om uppsägning av hyresavtal överklagas, uppsägningstiden förkortas med närmare två månader. I de talrika fall där uppsägningstiden utgör tre månader, förkortas den sålunda med inemot två tredjedelar. Där överhyresnämnden lämnar samtycke till uppsägning, har hyresgästen följaktligen endast något mer än en månad till sitt förfogande att anskaffa ny bostad, vilket rådrum under nuvarande bostadsbrist icke på långt när svarar mot behovet. Man kan sålunda förvänta, att hyresgäster, i avvaktan på överhyresnämndens beslut, i allt fall komme att söka sig ny bostad, allra helst som det ej torde vara förenat med någon som helst ekonomisk risk, om följden till äventyrs skulle bliva, att de sålunda förhyrde dubbla bostadslägenheter. Härigenom skulle den redan nu hårda konkurrensen om det hyreslediga bostadsbeståndet onekligen bliva än mera skärpt. Jämväl i övrigt skulle den långvariga ovissheten vara särdeles besvärande för parterna.

Vad angår formerna för det ifrågasatta besvärsförfarandet märkes, att enligt förslaget parternas samtliga mellanhavanden med överhyresnämnderna skola förmedlas av hyresnämnderna. Det har nämligen ansetts, att det endast under hyresnämndernas medverkan är möjligt för den stora allmänheten att iakttaga vederbörliga formaliteter vid ingivandet av besvären, varjämte en delgivning av besluten från överhyresnämnderna direkt till parterna skulle förorsaka en högst vidlyftig och dyrbar apparat.

*Inseende över hyresnämnderna.*

Skall en instansordning överhuvud taget komma till stånd, har det synts angeläget, att prövningsmyndigheten icke blott vidtager rättelse i av hyresnämnd fattade felaktiga beslut, utan att den även blir satt i tillfälle att så vitt möj-

ligt förebygga uppkomsten av felaktigheter. I senare fallet komma främst i betraktande sådana felaktigheter, som bero på en principiellt oriktig uppfattning hos hyresnämnden om de allmänna synpunkter, som böra anläggas på frågor rörande skälighet och billighet. Sålunda vore det måhända tänkbart, att en hyresnämnd särskilt i hyresreglerings- och uppsägningsfrågor tämligen regelbundet på ett alltför ensidigt sätt hävdade antingen hyresvärds- eller hyresgästsintressena. Under sådana förhållanden torde det vara av jämförelsevis mindre betydelse, att rättelse vinnes beträffande ett eller annat överklagat beslut, än att hyresnämnden bibringas en riktigare grunduppfattning om förevarande lagstiftnings allmänna syfte och sålunda göres bättre skickad att överhuvud handhava sin uppgift. Enligt förslaget (19 §) hava överhyresnämnderna därför utrustats med befogenhet att öva inseende över hyresnämnderna, för vilket ändamål de äga att genom inspektion med mera ingående följa deras verksamhet samt att vid behov meddela dem råd och anvisningar rörande lagens innehåll. Denna befogenhet kan enligt den formulering, som förslagsvis givits åt förevarande lagrum, uppenbarligen ej tolkas så, att en överhyresnämnd jämväl skulle äga skyldighet att i individuella fall åt hyresnämnden lämna anvisning angående lösningen av förekommande spörsmål av faktisk natur, och sålunda tvingas att föregripa en eventuellt påkallad allsidig prövning av ärendet, därest hyresnämndens beslut sedermera komme att överklagas.

För att övernämnderna i dylika och andra fall, där hyresnämnderna eller vissa av deras ledamöter icke vetat att i sina beslut korrekt iakttaga lagens föreskrifter, skola kunna förläna sina anvisningar större eftertryck, hava de enligt förslagets följande paragraf (20) utrustats med befogenhet att hos den myndighet, av vilken den felande erhållit sitt uppdrag, göra framställning om hans entledigande. Att denna utväg endast i nödfall bör tillgripas har särskilt betonats därigenom, att det begångna felet för att utgöra anledning till sådant ingripande skall anses bero på synnerligt oförstånd eller grov oskicklighet.

I samband härmed må erinras om att de av de kommunala myndigheterna valda ledamöterna enligt nu gällande bestämmelser (2 § 4 mom.) äro utsedda att tjänstgöra antingen tillsvidare eller för viss tid. Då beträffande val på viss tid tvekan måhända kunde uppkomma rörande vederbörande myndighets befogenhet att, i den händelse en dylik framställning från överhyresnämnden befunnes motiverad, omedelbart företaga entledigandet, har enligt förslaget sagda lagrum kompletterats med den generella bestämmelsen, att ledamöterna, i likhet med vad nu är fallet beträffande ordföranden, när som helst kunna entledigas från dem meddelade förordnanden.

*Överhyresnämndernas organisation.*

Styrelsen och kommissionen övergå nu till en redogörelse för frågan, huru överhyresnämnderna lämpligen synts böra organiseras, samt till en beräkning av de kostnader, som förslagets genomförande skulle föranleda.

Beträffande dessa frågor har på styrelsens och kommissionens uppdrag byråchefen i lantbruksstyrelsen Elis Bjurstedt, som tidigare inom socialstyrelsen haft att handlägga ärenden rörande förevarande lagstiftning, och som i Stockholm direkt deltagit i arbetet på dess praktiska tillämpning, utarbetat en promemoria, vilken bilägges (Bil. A) och till vilken här må hänvisas.

Styrelsen och kommissionen dela i allt väsentligt den uppfattning, som kommit till uttryck i denna promemoria. Emellertid må några erinringar här tillfogas. Till en början böra enligt styrelsens och kommissionens mening sekreterarna inom de föreslagna överhyresnämnderna taga mera aktiv del i förekommande arbete än vad i promemorian blivit förutsatt. De böra sålunda ej blott hava att handlägga förekommande sekreterargöromål utan jämväl tjänstgöra såsom konsulenter för hyresnämnderna på så sätt, att överhyresnämndernas hithörande verksamhet närmast komme att åvila dem. Vidare skulle de tjänstgöra såsom överhyresnämndernas ombud, vilka genom att tid efter annan företaga tjänsteresor kunde så långt som möjligt förvärva en konkret sakkunskap i de olika orternas hyresförhållanden, med vilken sakkunskap de skulle stå överhyresnämnderna till tjänst vid ärendenas avgörande. Sekreterarna skulle följaktligen av allt att döma bliva nödsakade att odelat ägna sina krafter åt sitt uppdrag. Med hänsyn till vikten av att till dylika maktpåliggande och särdeles krävande tjänster kunna förvärva fullt kompetenta arbetskrafter synes arvodet för dessa tjänstemän i regel icke böra sättas lägre, än vad som svarar mot de avlöningsförmåner, som tillkomma tjänstemän av tredje grad i statens tjänst, det vill säga av byråchefs grad. Utgiftsposterna för såväl resor som sekreterararvoden torde följaktligen böra beräknas högre än vad som skett i förevarande promemoria. Jämväl i övrigt synas utgifterna i densamma vara beräknade med en sparsamhet, som troligen ej skulle kunna i full utsträckning praktiskt genomföras.

Under förutsättning att Kungl. Maj:t för riksdagen framlägger förslag om inrättande av överhyresnämnder i överensstämmelse med här framlagda förslag, torde sålunda för uppehållande av deras verksamhet böra komma att åtgå icke obetydligt högre belopp, än vad av byråchefen Bjurstedt beräknas, och anse socialstyrelsen och bostadskommissionen för sin del, att berörda kostnad bör för vartdera av åren 1919 och 1920 icke beräknas lägre än till 300,000 kronor.

*Instansordningens genomförbarhet.*

Sedan styrelsen och kommissionen jämlikt sitt uppdrag sålunda utarbetat förslag till allmän instansordning på förevarande område, bör slutligen upptagas till behandling spörsmålet, huruvida en sådan över huvud taget bör genomföras. Det utarbetade förslaget giver oförtydbart vid handen, att, såsom ock i det föregående antagits, en dylik allmän besvärsrätt teoretiskt sett väl kunde genomföras. Ej heller lärer det kunna bestridas, att i enstaka fall hyresnämnder vid tillämpningen av förevarande lagstiftning fattat för endera parten obilliga beslut, ävensom att från-

varon av varje möjlighet för vederbörande att i sådana fall vinna rättelse i beslutet måste te sig sårande för rättskänslan.

Emellertid hava styrelsen och kommissionen under den ingående behandlingen av förevarande spörsmål ytterligare stärkts i sina redan under fjolåret uttalade starka tvivel om lämpligheten av att en allmän instansordning genomföres. De i det föregående återgivna, av styrelsen och kommissionen såväl som av föredragande departementschefen vid ärendets behandling år 1918 anförda skälen mot införandet av en instansordning synas alltjämt äga giltighet. Inga som helst nya omständigheter hava heller sedan denna tid tillkommit, vilka kunde vara ägnade att häva de då uttalade betänkligheterna mot en allmän besvärsrätt.

Det förtjänar med avseende härå erinras, att kännedomen om det styrelsen och kommissionen meddelade uppdraget att till innevarande år till nyes upptaga denna fråga torde varit tämligen spridd. I betraktande av allmänhetens benägenhet att vid sådana beredningar under hand inkomma med redogörelser rörande vare sig förmenta eller verkliga rättskränkningar, synes det anmärkningsvärt, att meddelanden, vari gjorts gällande, att dylika kränkningar förekommit, influtit i påfallande grad sparsamt. Detsamma kan anses vara fallet med meddelanden till dags- och fackpressen, särskilt om man tager i betraktande, huru enständigt klagomål från vissa håll kunnat i pressen höjas mot andra statens av sådana utomordentliga förhållanden föranledda inskränkningar i den personliga friheten beträffande ekonomiska och andra frågor. De klagomål rörande hyresstegringslagens tillämpning, som likvisst förekommit, gå med få undantag ut på, att hyresnämnderna i allmänhet vid fastställande av skälig hyra förfarit väl strängt och förhindrat den hyresstegring, som icke blott ur direkta intressesynpunkter ansetts skälig utan även ur bostadsproduktionens synpunkt befunnits påkallad. Det må framhållas, att dylika synpunkter hävdats icke blott, såsom naturligt är, från fastighetsägarhåll utan jämväl bland annat från sådana grupper inom samhället, som inom byggnadsindustrien finna sitt arbete och sin utkomst. Av vad i det föregående anförts framgår, att i sistnämnda hänseende anförda klagomål icke helt och hållet sakna grund, i det att hyresnämnderna i åtskilliga fall vid fastställande av skälig hyra torde hava förfarit strängare än lagen i själva verket åsyftat. Emellertid synes rättelse härutinnan icke kunna vinnas annorledes än därigenom, att insikten om det rättvisa i yrkandena om förhöjning av hyrorna i någon anslutning till stegringen av övriga priser så småningom vinner insteg i den allmänna uppfattningen.

Vad angår den praktiska tillämpningen av den sålunda förslagsvis uppkonstruerade besvärsrätten, faller dess invecklade karaktär omedelbart i ögonen. Om också anmärkningar i denna riktning ofta blivit gjorda även mot de hittillsvarande bestämmelserna inom området, har det dock varit möjligt att genom en omfattande rådgivande och upplysande verksamhet, särskilt från hyresnämndernas sida, men även genom dagspressen och annorledes, bibringa allmänheten nödtorftig känne-

dom om lagens innebörd, vad angår såväl det skydd, den avser att bereda den enskilde som de förpliktelser den ålägger honom. Däremot synes det tvivelaktigt, om erforderlig kännedom om det vida mera invecklade besvärsförfarandet skulle kunna vinna allmän spridning. Icke desto mindre torde det vara nödvändigt, att en sådan kännedom om besvärsförfarandet bibringas breda lager inom samhället, såframt nämnda institution verkligen skall bidraga till ökad rättssäkerhet. Det får nämligen förutsättas, att hithörande lagstiftning, för att kunna anses praktiskt användbar, i allmänhet skall vara fullt begriplig för den enskilde lekmannen, utan att särskild juridisk rådgivare skall behöva anlitas. Det skulle sålunda knappast kunna anses tillfredsställande för rättskänslan, om hävdandet av den enskildes rättigheter beträffande hyresfrågor skulle i allmänhet vara beroende av frågan, om hans ekonomiska villkor tilläte honom att anlita sakkunnigt juridiskt biträde eller ej. Emellertid vill det synas, som om genomförandet av en instansordning mången gång skulle försätta den ekonomiskt bättre situerade i tillfälle att hävda sina synpunkter vida bättre än den sämre lottade, vilken ej vore i tillfälle att förskaffa sig sådant biträde. För den juridiskt oskolade lekmannen är det nämligen uppenbart avsevärt mycket lättare att, såsom nu är fallet, inför en hyresnämnd muntligen andraga de synpunkter, han har att göra gällande till sin förmån, än att skriftligen avfatta och till en överhyresnämnd ingiva en redogörelse härför. Överhyresnämnden måste nämligen alltid förutsättas bliva vid beslutens fattande i hög grad påverkad av den enskildes förmåga att i skrift utveckla de synpunkter han velat hävda.

Av det anförda framgår, att genomförandet av en instansordning förutsätter jämförelsevis svårfattliga bestämmelser, och att en sådan på grund härav knappast skulle bidraga till ökad allmän rättssäkerhet i fråga om hyresförhållanden, ja att den understundom till och med skulle kunna leda till konsekvenser, som just ur rättssäkerhetens synpunkt vore att anse såsom betänkliga.

Granskar man vidare de meddelade beräkningarna rörande de kostnader, som genomförandet av den ifrågasatta besvärsrätten skulle åsamka statsverket, finner man, att dessa kostnader i och för sig äro ägnade att ingiva viss betänklighet mot förslaget.

Slutligen må framhållas, att det icke utan skäl kan synas mindre tilltalande att under en tid, då en allmän avveckling av de av kristiden nödvändiggjorda tvångsåtgärderna på de flesta områden redan kunnat begynna och en liknande avveckling jämväl av förevarande lagstiftning synes kunna och böra påbörjas, genomföra en anordning av så komplicerad och vittgående beskaffenhet, som en dylik besvärsrätt visat sig vara.

Med anledning av vad sålunda anförts anse sig socialstyrelsen och bostadskommissionen, i överensstämmelse med sin meranämnda under år 1918 hävdade stånd-

punkt i frågan, ej kunna förorda att en allmän besvärsrätt genomföres vid en eventuell prolongation av lagstiftningen mot oskälig hyresstegring med mera.

Ehuru styrelsen och kommissionen i sitt förslag ansett sig böra införa bestämmelser om dylik besvärsrätt, har det ej synts av behovet påkallat att jämväl framlägga ett särskilt i detalj utarbetat lagförslag, som ej upptoge dylika bestämmelser, enär dessa och därmed sammanhängande förslag till ändringar av den nu gällande lagens särskilda föreskrifter torde kunna ur förslaget uteslutas utan någon genomgripande omarbetning.

**Specialmotivering.**

Till sist torde en kortfattad redogörelse få lämnas för vissa detaljer i lagförslaget.

*1 §.*

1919 års hyresstegringslag synes böra bliva omedelbart tillämplig inom alla områden, där vid dess ikraftträdande motsvarande lag av den 14 juni 1918 är gällande.

*3 §.*

Den i gällande lagens 3 § 4 mom. medgivna rätten för hyresnämnd att själv vidtaga rättelse av felaktigt beslut har varit ägnad att ingiva vissa principiella betänkligheter och synes, i den händelse en instansordning skulle komma till genomförande, böra utgå. I motsatt fall torde stadgandet ifråga böra bibehållas.

Den i 4 mom. (i gällande lag 5 mom.) vidtagna ändringen hänför sig uteslutande till den ifrågasatta instansordningen.

*5 §.*

Vad angår utgifterna för upprätthållande av hyresnämndernas verksamhet, hava kommunerna i regel iakttagit stor sparsamhet. Det kan till och med starkt ifrågasättas, om icke denna sparsamhet på vissa håll drivits så långt, att nämndernas ordförande och ledamöter samt tjänstemän förvägrats skäligt arvode för det ansvarsfulla och vanligen tyngande arbete som blivit dem ålagt. De uppoffringar, som enskilda personer sålunda ha fått vidkännas i det allmännas intresse, hava synts så mycket betänkligare, som det visat sig förenat med betydande svårigheter att till ordförande och ledamöter förvärva och få behålla personer, som varit fullt vuxna sin grannlaga uppgift. Billigheten synes obetingat kräva, att ändring sker i dessa förhållanden. I 5 § föreslås därför vissa tillägg av innehåll, att kommunerna skola vara skyldiga anvisa erforderliga medel till skälig gottgörelse åt nämndernas ordförande, ledamöter och behövliga tjänstemän och i övrigt till ändamål, som lagstiftningens tillämpning påkallar.

*6 §.*

I 6 § 1 mom. föreslås vissa, i huvudsak formella ändringar, som närmast äro betingade av övergången till en ny lag. Emellertid har även ett förtydligande synts påkallat. Sålunda föreslås, att hyresavtal, som träffats under loppet av de

etthundratjugo dagarna närmast före det lagen med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten är belägen, uttryckligen skola kunna göras till föremål för hyresreglering. Det må nämligen erinras om att avtal, som träffats under loppet av dessa etthundratjugo dagar, enligt sistnämnda lag kunde regleras, vad angår oskälig hyra, dock liksom eljest endast för en tid av högst ett år. Den föreslagna ändringen ställer hyresnämndernas lagliga befogenhet att i sådant fall inom ramen av bestämmelserna i övrigt företaga förnyad reglering utom allt tvivel och bringar därigenom lagens ordalydelse i överensstämmelse med, vad som otvetydigt får anses följa även av gällande lags syfte.

Det har förekommit, att hyresvärdar med stöd av bestämmelserna i 3 mom. av förevarande paragraf sökt kringgå lagens föreskrifter på det sättet, att såsom villkor för hyresupplåtelsen bland annat stipulerats, att hyresbeloppet skall vara till betalning förfallet omedelbart vid avtalets ingående. Ehuru det kan ifrågasättas, om ej ett dylikt försök att på uppenbart illojal väg undgå hyresreglering kan drabbas av straffbestämmelserna, som innehållas i 15 § 2 mom. av den gällande lagen, har det emellertid ansetts lämpligt, att ej blott straffbelägga utan även genom särskilt tillägg till 6 § 3 mom. uttryckligen beröva dylika försök skenet av rättslig giltighet.

I 5 mom. föreslås sådan ändring, att bestämmelsen jämväl skulle bliva tillämplig i sådana fall, där överhyresnämnd vidtagit reglering av hyresbelopp. Genomföres förslaget icke, i vad rör besvärsrätten, är sagda ändring givetvis icke heller påkallad.

Av den nuvarande formuleringen av 6 mom. kunde måhända synas framgå, att med lägenhet enligt denna lag skulle endast avses bostadslägenheter i vanlig bemärkelse samt enkelt bostadsrum. Då lagen uppenbarligen åsyftar jämväl andra lokaler såsom butiker, kontors- och lagerlokaler, stall och uthus med mera, föreslås en förtydligande omformulering.

De i 2 mom. av förevarande paragraf i den gällande lagen förekommande orden »Lag samma vare» hava befunnits mindre tydligt giva uttryck åt vad som därmed torde böra åsyftas och hava i förslaget därför utbytts mot orden »Sådant förordnande skall ock anses lämnat». *8 §.*

Den i 2 mom. sista punkten föreslagna ändringen samt det i förslaget helt nya 7 mom. avse förhållanden, som inträda endast för så vitt allmän besvärsrätt genomföres.

Enligt nu gällande bestämmelser i 9 § träffas icke hyresavtal av bestämmelserna i 6 och 8 §§, så vida lägenheten ej varit tagen i bruk före den 25 maj 1917. Beträffande lägenhet, som sålunda varit tagen i bruk men ej uthyrd, kunde emellertid *9 §.*

till synes framgå, att hyresreglering icke skulle kunna ifrågakomma, enär det ena av de båda jämförelseleden vid fastställande av hyresökning, nämligen hyra enligt för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresavtal, saknades. Hyresvärd, som exempelvis själv begagnat en lägenhet intill den 25 maj 1917 men senare uthyrt densamma, vore enligt en sådan tolkning sålunda lagligen oförhindrad att allt framgent vidtaga vilka hyresstegringar som helst, utan att hyresnämnd ägde befogenhet att inskrida. Då detta givetvis icke står i överensstämmelse med lagstiftningens mening i övrigt, har i förslaget inskjutits ett nytt moment, enligt vilket dylika hyresstegringar i likhet med andra oförtydbart kunna av hyresnämnd upptagas till prövning.

*12 §.* Enligt nu gällande formulering av förevarande paragraf åligger det vederbörande bland annat att hos hyresnämnd anmäla hyresledighets inträde och upphörande. Då denna bestämmelse svårligen kan anses tillämplig vid uthyrning i andra hand av omöblerade lägenheter, men det icke desto mindre synes vara angeläget, att hyresnämnd hålles underkunnig jämväl om dylik uthyrning, har i förslaget vidtagits en formell ändring av detta stadgande i sådan riktning, att anmälningsplikt oförtydbart föreligger även vid uthyrning i andra hand.

*16 §.* Enligt 16 § 2 mom. i förslaget föreskrives bland annat att besvärsinlaga, vari åsyftas att vinna samtycke till uppsägning, skall innehålla uppgift om den dag, då uppsägning skett. Då nämligen överhyresnämndens beslut i sådant ärende saknar praktisk betydelse, där hyresvärden underlatit att verkställa uppsägningen och på denna grund följaktligen ej heller kan meddela ifrågavarande datum, kan överhyresnämnden med stöd av denna bestämmelse utan prövning avvisa sådant ärende. Föreskriften torde även vara ägnad att bland hyresvärdarna förekomma den feltolkningen, att dylikt samtycke i och för sig skulle vara liktydigt med laglig uppsägning.

*23 §.* Första, andra och tredje momenten av förevarande paragraf sakna betydelse, därest besvärsrätt ej kommer att medgivas. Det föreslagna 4 mom. torde däremot oberoende härav äga praktisk betydelse och följaktligen i varje fall böra intagas i lagen. Förslaget i denna punkt går ut på att fixera betalningsplikten i de fall, där enligt lagen ändring gjorts i hyresavtal, i vad det angår hyresbeloppet. Då det kan inträffa att hyresbeloppet höjes genom åtgärder jämväl enligt nu gällande lag, exempelvis enligt 7 §, och hyresgästen sålunda skulle kunna meddelas beslutet härom så oförberett, att han ej vore i stånd att inom föreskriven tid erlägga det uppkommande tilläggsbeloppet, skulle hyresvärden vara oförhindrad att påkalla vräkningsåtgärd. Enligt det föreslagna momentets sista del föreskrives för den skull, att dylik åtgärd ej kan begäras, med mindre hyresvärden

i god tid varskott hyresgästen om den medgivna höjningen av hyran. Uppenbarligen är hyresvärden oberoende härav berättigad att i civilrättslig ordning göra sitt krav gällande.

Skulle instansordningen ej komma till stånd, synes förevarande moment böra ingå som ett nytt moment (7) i 6 §, endast med vidtagande av den ändringen, att ordet »lagakraftvunnet» ur detsamma utgår.

*Slutstadgandet.*

Slutstadgandet i nu gällande lag innehåller föreskrifter, att bestämmelserna i 7 § av lagen den 25 maj 1917 fortfarande skola äga giltighet, så vitt angår hyresbelopp, som icke prövats av hyresnämnd, och som belöper på tid före den 1 oktober 1918. Då denna föreskrift numera torde sakna praktisk betydelse, har den i förslaget uteslutits ur slutstadgandet.

I detta ärendes slutliga handläggning hava deltagit från socialstyrelsens sida tjänsteförrättande generaldirektören Huss, byråchefen Molin, tjänsteförrättande byråchefen Bergström, från bostadskommissionens sida direktören Allan Cederborg, filosofie doktorn Yngve Larsson och kaptenen C. Meurling samt borgmästaren Jakob Pettersson.

Före detta rådmannen Adolf Dahl, som varit förhindrad närvara vid ärendets slutliga handläggning, har anmält avvikande mening, såtillvida att han ej ansett sig kunna biträda majoritetens utlåtande, i vad det innebär avstyrkande av genomförande av allmän besvärsrätt.

Stockholm den 12 februari 1919.

Underdånigst

| | |
|---|---|
| För socialstyrelsen: | För bostadskommissionen: |
| GUNNAR HUSS. | ALLAN CEDERBORG. |

## Lag

**med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.;**

*den 14 juni 1918.*

## Förslag

**till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.**

*den . . . . . 1919.*

*(Ändringar, tillägg och uteslutningar utmärkas med kursiv stil.)*

### Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den *25 maj 1917* är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa *ändrade* bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den *14 juni 1918* är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad eller köping eller annat municipalsamhälle, så ock eljest i annan kommun eller del av kommun, än som i 1 mom. sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan,

### Om hyresnämnd.

2 §.

1. 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.

*Lagen.* *Förslaget.*

2. Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

3. Ordförande och suppleant för honom, 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.

4. 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 ledamoten och minst en suppleant 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 enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid, *vederbörande myndighet även i senare fallet obetaget att när som helst återkalla förordnandet.* 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 ledamoten och minst en suppleant 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 enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

5. 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 §.

1. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

2. Hyresnämnd är beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Som beslut gälle i övrigt 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.

3. Ej må hyresnämnd till avgörande företaga ärende, med mindre parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden eller parts hörande uppenbarligen är obehövligt.

| *Lagen.* | *Förslaget.* |
| --- | --- |
| *4. Finner hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.* | [Utgår ur förslaget.] |
| *5.* Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. *Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten.* Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär. *Innefattar nämndens beslut förordnande, som i 6 § 2 mom. sista punkten sägs skall å nämndens dörr samma dag, granskning skett, göras anslag därom, innefattande jämväl uppgift om vad den har att iakttaga, som är med beslutet missnöjd.* | *4.* Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. *Samma dag dylik granskning skett skall anslag om nämndens beslut göras å nämndens dörr, innefattande jämväl uppgift om vad den har att iakttaga, som är med beslutet missnöjd, och skall protokollet, från det anslag skett, vara tillgängligt för allmänheten.* Sker ej granskning 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, 7 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 §. | 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.* | *Den myndighet, som utövar vederbörande kommuns, köpings eller municipalsamhälles beslutanderätt, åligger att anvisa erforderliga medel ej mindre till skälig gottgörelse åt hyresnämnds ordförande, ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Sagda myndighet äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.* |

*Lagen.*

## Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden, att efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats *efter det lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. blivit gällande för det område*, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

*Förslaget.*

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den, 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp så ock där sådant avtal träffats *antingen, vad angår orter, där lagen 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. blivit gällande, senare än ettdhundratjugondeförsta dagen före den dag lagen blivit tillämplig inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, lagen sålunda blivit tillämplig inom området, allt räknat efter den ort*, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

*Lagen.*

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst *15* procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finner nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än *15* procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering.

*Förslaget.*

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst *40* procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finner nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än *40* procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering, *dock att denna bestämmelse ej skall äga tillämpning, där avtal träffats under förbehåll, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än dagen närmast före den avtalade hyrestidens början.*

4. Under hyra inbegripes varje vederlag, i penningar eller vad det är, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

5. Har *hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet*, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits för det fastställda beloppet.

*6. Till lägenhet räknas i denna lag jämväl särskilt rum.*

5. Har *hyra för lägenhet blivit enligt denna lag för viss tid fastställd*, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits för det fastställda beloppet.

6. *Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.*

7 §.

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilken även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, befinnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid sär-

*Lagen.* *Förslaget.*

skilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom trettio dagar efter delfåendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfåendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra, eller samtycke till uppsägningen senast den dag, å vilken uppsägning sist kan ske, meddelas av hyresnämnd, 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.

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att, såvitt angår avtal träffat före den dag, denna lag träder i kraft, inom trettio dagar därefter och ifråga om andra avtal inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. *Lag samma vare*, om *sådant* avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning. För de fall, som nu nämnts, *gälle ifråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.*

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att, såvitt angar avtal träffat före den dag, denna lag träder i kraft, inom trettio dagar därefter och ifråga om andra avtal inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. *Sådant förordnande skall ock anses lämnat*, om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning. För de fall, som nu nämnts, *skall uppsägningstiden utgöra tre månader.*

3. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom minst trettio dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det åligger att snarast besluta i ärendet. Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift såväl om den för lägenheten före den 1 oktober 1915

*Lagen.*

senast gällande hyran som om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst *15* procent eller annan av nämnden jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

*Förslaget.*

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst *40* procent eller annan av nämnden jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

5. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, att samtycke till uppsägningen jämlikt 8 § 4 mom. icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor bör upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss av hyresnämnden förelagd kortare tid träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av hyresvillkoren, som jämlikt 6 § 2 mom. inträtt eller av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

6. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

*7. Vid uppsägning av hyresavtal om omöblerad lägenhet, skall med undantag för sådant fall, som avses i 133 § av utsökningslagen, uppsägningstiden, evad därom är i avtalet överenskommet eller eljest föreskrivet, utgöra minst tre månader.*

7. (*enligt förslaget 8.*) 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.

8. (*enligt förslaget 9.*) 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 lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

*Lagen.* *Förslaget.*

9 §.

1. Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

*2. För lägenhet, som före den 25 maj 1917 varit tagen i bruk men icke uthyrd, skall vid tillämpning av vad i 6 § stadgats, så anses, som om den för tid närmast därefter betingade hyran varit gällande jämväl för tid närmast före sagda dag.*

## Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt 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.

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

3. Ägare och förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktiga 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 eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

## Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

11 §.

1. 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.

*Lagen.*

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad, må ej utan hyresnämndens 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.

*Förslaget.*

3, Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m *eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918, med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. eller eljest denna lag* trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad, må ej utan hyresnämndens 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.

3. 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.

4. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmäles; 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. I anmälan skall, då lägenhet varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, även angivas den för tid före nämnda dag senast betingade hyran. Om tiden och sättet för anmälan, som här sagts, förordnas av nämnden.

## Om skyldighet att anmäla *hyresavtals träffande och upphörande.*

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre *hyresavtals träffande och upphörande med angivande av i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning*, 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. I anmälan skall, då lägenhet varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, även angivas den för tid före nämnda dag senast betingade hyran. Om tiden och sättet för anmälan, som här sagts, förordnas av nämnden.

*Lagen.* *Förslaget.*

## Om bostadsförmedling.

13 §.

1. 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.

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

## *Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.*

*14 §.*

*1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 6, 7 eller 8 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.*

*2. Hyresnämnds beslut om förordnande enligt 6 § 2 mom. sista punkten skall underställas prövning av myndighet, som i 1 mom. sägs; och åligger det nämnden att inom femton dagar från den dag, då protokollet över beslutet granskats, till prövningsmyndigheten insända protokollet och samtliga handlingar i ärendet. Är någon missnöjd med beslutet, äger han att inom tid, som nyss sagts, till prövningsmyndigheten ingiva de påminnelser, han aktar nödiga.*

*3. Över hyresnämnds beslut i fråga, som i 11 § 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallnings-*

## *Om överhyresnämnder.*

*14 §.*

*1. För prövning av besvär över hyresnämndernas beslut samt övervakande av ärendenas behandling inom nämnderna skola i riket finnas överhyresnämnder till det antal samt med de verksamhetsområden och förläggningsorter, som Konungen bestämmer.*

*2. Överhyresnämnd består av ordförande och två ledamöter. För ordföranden såväl som för varje ledamot skall finnas en suppleant.*

*3. Ordföranden och hans suppleant skola vara lagfarna. Ledamöterna och deras suppleanter skola äga insikt i hy-*

*Lagen.*

*harande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.*

*4. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 och 2 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 3 mom. 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.*

[Jämför lagens 14 §, 1 mom.]

*Förslaget.*

*resfrågor samt därjämte äga kännedom den ene ledamoten och suppleanten för honom särskilt om byggnadstekniska frågor och den andra ledamoten och suppleanten för honom särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. Såväl ordföranden som ledamöterna och suppleanterna förordnas av Konungen för viss tid, Konungen dock obetaget att när som helst återkalla förordnandet.*

*15 §.*

*1. Överhyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Beträffande överhyresnämnds beslut gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i 3 § 2 mom. är stadgat om hyresnämnd.*

*2. Vad i 3 § 1 mom. och 4 § är stadgat beträffande hyresnämnd, skall äga motsvarande tillämpning i avseende på överhyresnämnd.*

## Om sättet för överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

*16 §.*

*1. Part, som är missnöjd med hyresnämnds beslut, äger att däröver föra klagan hos överhyresnämnden för det område, inom vilket hyresnämnden har sitt säte, dock endast för så vitt beslutet för honom äger väsentlig betydelse eller vid hyresnämndens beslut ledamot av nämnden varit jävig eller av annan orsak obehörig eller ock nämnden överskridit sin befogenhet eller annan felaktighet ägt rum i avseende å ärendes behandling.*

*Lagen.*

*Förslaget.*

*2. Vill part föra klagan, som i 1 mom. sägs, ingive till hyresnämnden beträffande beslut jämlikt 8 § senast inom tio dagar och beträffande annat beslut senast inom trettio dagar, efter det anslag om nämndens beslut blivit å nämndens dörr anslaget, sin till överhyresnämnden ställda besvärsinlaga, samt, där med besvären åsyftas att vinna samtycke till uppsägning, uppgift om den dag, då uppsägning skett. Hyresnämnden åligger därefter att, så snart ske kan och i fråga om beslut jämlikt 8 § senast inom en vecka, till överhyresnämnden översända besvärshandlingarna samt utdrag av sitt protokoll i ärendet jämte eget yttrande över besvären.*

*3. Överhyresnämnd äger, där så prövas nödigt, i anledning av inkomna besvär infordra förklaring från klagandens motpart ävensom ytterligare utredning från hyresnämnden.*

*4. Överhyresnämnden skall över besvären meddela beslut samt granska riktigheten av sitt protokoll i ärendet, så snart ske kan och beträffande fråga, varom i 8 § sägs, senast inom tjugo dagar efter det besvären till överhyresnämnden inkommit; senast dagen efter det granskningen skett skall överhyresnämnden till hyresnämnden expediera utdrag av protokoll, innefattande överhyresnämndens beslut. Hyresnämnden skall, samma dag sådant protokollsutdrag ingått, därom lämna meddelande genom anslag å nämndens dörr.*

*17 §.*

*Finner överhyresnämnd, att klagande utan giltigt skäl dragit ärende under nämndens prövning, äger nämnden ålägga klaganden att ersätta motparten hans förklaringskostnad.*

*18 §.*

*Hyresnämnds beslut om förordnande enligt 6 § 2 mom. sista punkten skall underställas överhyresnämndens prövning*

*Lagen.*

*Förslaget.*

*och åligger det för sådant ändamål hyresnämnden att, omedelbart efter det protokoll över beslutet granskats, till överhyresnämnden insända utdrag av protokoll och samtliga handlingar i ärendet. Så snart överhyresnämnden fattat beslut i ärendet skall utdrag av protokollet därom tillställas hyresnämnd, vilken omedelbart skall anslå detsamma å sin dörr samt på lämpligt sätt meddela det genom tidning i orten.*

*19 §.*

*Överhyresnämnd har att inom sitt område öva inseende å hyresnämndernas verksamhet, och äger för sådant ändamål överhyresnämnd att taga del av hyresnämnds protokoll och övriga handlingar. Överhyresnämnd tillkommer jämväl att, där så finnes lämpligt, meddela hyresnämnd råd och anvisningar rörande denna lags innehåll.*

*20 §.*

*Visar hyresnämnds ordförande eller ledamot vid handläggning av ärende rörande tillämpningen av denna lag synnerligt oförstånd eller grov oskicklighet, äger överhyresnämnd att hos vederbörande myndighet göra framställning om hans entledigande.*

*21 §.*

*Mot överhyresnämnds beslut må talan ej föras.*

*22 §.*

*Vad i 10 § 2 och 3 mom. är stadgat angående skyldighet att på visst sätt tillhandagå hyresnämnd skall äga tillämpning jämväl i fråga om överhyresnämnd samt dess därtill befullmäktigade tjänstemän eller ombud.*

*Lagen.*

*Förslaget.*

***Om verkställigheten av hyresnämnds och överhyresnämnds beslut.***

*23 §.*

*1. Hyresnämnds beslut gånge med den inskränkning, som i 2 mom. sägs, omedelbart i verkställighet.*

*2. Hyresnämnds beslut enligt 8 eller 11 § gånge i verkställighet, endast där tiden för besvär tilländagått, utan att besvär anförts, eller, då besvär anförts, dessa blivit av överhyresnämnden ogillade.*

*3. Överhyresnämnds beslut gånge omedelbart i verkställighet.*

*4. Har enligt denna lag ändring gjorts i hyresavtal, i vad angår redan erlagd hyra, skall vad hyresgästen sålunda betalat för mycket eller för litet, i förra fallet till honom av hyresvärden återbetalas och i senare fallet av honom till hyresvärden inbetalas vid den hyresbetalningsdag, som infaller näst efter den dag laqakraftvunnet beslut i ärendet föreligger, dock att i senare fallet, vad i 23 § 1 mom. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas, ej skall äga tillämpning, med mindre hyresvärden minst femton dagar före den dag, han sålunda påyrkar beloppets inbetalning, hos motparten styrker sitt krav.*

## Ansvarsbestämmelser.

*15 §.*

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

*24 §.*

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd *eller överhyresnämnd* för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

*Lagen.* *Förslaget.*

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att utan hyresnämnds prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. På framställning av hyresnämnd eller eljest, när skäl därtill äro, må Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställa taxa för hyresförmedling. Har Konungens befallningshavande fastställt sådan taxa, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

16 § (*enligt förslaget 25 §*).

Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

17 § (*enligt förslaget 26 §*).

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

18 § (*enligt förslaget 27 §*).

1. 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.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. 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.

3. Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd *eller hos överhyresnämnd* 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.

*19* §.

Förseelser, som avses i *15—18* §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i *18* § 1 och 2 mom. angivna vid polisdomstol, där

*28* §.

Förseelser, som avses i *24—27* §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i *27* § 1 och 2 mom. angivna vid polisdomstol, där sär-

*Lagen.*

särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

*Förslaget.*

skild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

20 § (*enligt förslaget 29 §*).

1. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.
2. Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

*21* §.

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

*30* §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds *och överhyresnämnds* 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 upphör därmed lagen med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den *25 maj 1917* att gälla. Dock skall beträffande förseelse som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och varå påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla; *och skola bestämmelserna i 7 § av nämnda lag fortfarande äga giltighet, såvitt angår hyresbelopp, som icke prövats av nämnden och som belöper på tid före den 1 oktober 1918.* Därjämte skola av hyresnämnd enligt lagen den 25 maj 1917 meddelade beslut fortfararde äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av *samma lags bestämmelser*, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1919, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hy-

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och upphör därmed lagen med vissa *ändrade* bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den *14 juni 1918* att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och varå påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla. *Lag samma vare beträffande förseelse, som begåtts under tiden, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring ägde giltighet, och varå påföljd är i densamma bestämd. Vad i 14 § av lagen den 14 juni 1918 stadgas, skall likaledes fortfarande gälla beträffande ärenden, i vilka hyresnämnd enligt sagda lag före denna lags ikraftträdande meddelat beslut; å sådana ärenden skola de i 16—18 §§ och i 23 § 2 mom. av denna lag givna stadganden sålunda icke äga tillämpning.* Därjämte skola av hyresnämnd *ej mindre* enligt lagen den 25 maj 1917 *än även enligt lagen den 14 juni 1918* meddelade be-

*Lagen.*

resnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet *till utgången av samma tid, dock högst till den 1 oktober 1920.* Beträffande annan än i *15* § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

*Förslaget.*

slut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av *bestämmelserna i endera av dessa lagar*, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december *1920*, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i *24* § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet högst till den 1 oktober *1921*. Beträffande annan än i *24* § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

***Bil. A***
*(till socialstyrelsens och bostadskommissionens utlåtande.)*

# P. M.

## angående överhyresnämndernas antal och verksamhetsområden samt statens kostnader för inrättande av dylika nämnder.

Enligt det preliminära förslag till införande av en besvärsinstans i hyresregleringsmål, som utarbetats av Kungl. Socialstyrelsen och Bostadskommissionen, har bland annat förutsatts, att ett flertal besvärsnämnder, överhyresnämnder, skola inrättas, vilkas verksamhetsområden vanligen måste tänkas omfatta flera län. Vid bedömande av frågan om besvärsnämndernas antal och verksamhetsområden, distrikt, har det, enär kostnaderna självfallet stiga i den mån flera besvärsnämnder inrättas, synts mig angeläget att så långt möjligt reducera deras antal för att därigenom begränsa statens utgifter för ändamålet. Uppenbarligen få dock icke dessa sparsamhetshänsyn drivas så långt, att lokala besiktningar, vilka enligt förslaget utgöra en nödvändig förutsättning för att prövningsnämnderna på ett tillfredsställande sätt skola kunna lösa sin uppgift, på grund av långa avstånd eller eljest på grund av förefintliga kommunikationsförhållanden omöjliggöras eller i allt fall försvåras. Vid uppgörande av förslag till distriktsindelning har hänsyn vidare ansetts böra tagas till, å ena sidan, att antalet hyresnämnder och ärenden bliva så långt möjligt jämt fördelade på de olika övernämnderna samt, å andra sidan, att överhyresnämndernas verksamhetsområden erhålla en såvitt möjligt lämplig geografisk utsträckning. Med hänsyn till angivna synpunkter har det synts lämpligt att uppdela landet i sju särskilda överhyresnämndsdistrikt, vilkas omfattning närmare framgår av nedanstående tablå, där för belysande av resp. övernämnders arbetsbörda jämväl angivits inom envar av de föreslagna distrikten befintliga hyresnämnder, av dessa handlagda hyresregleringsärenden, uppsägningsärenden, bland vilka särskilt upptagits »rena» uppsägningsärenden, det vill säga sådana, som avsett uppsägning till avflyttning, övriga ärenden samt slutligen hela antalet ärenden under tiden från ikraftträdandet av 1917 års lag till samma års utgång.

Anmärkas må, att översikten endast omfattar sådana hyresnämnder, som voro i verksamhet under år 1917. Sedan efter nämnda års utgång hyresnämnder ytterligare tillkommit i Huvudsta, Tumba, Strängnäs, Oxelösund, Ronneby, Sölvesborg, Nyhem (Hallands län), Fässberg, Herrljunga, Säffle, Askersund, Hallsberg, Lindes-

**Tablå, utvisande antalet i riket under år 1917 av hyresnämnd handlagda olika ärenden, fördelade på sju ifrågasatta överhyresnämndsdistrikt.**

| Distriktsnummer | Omfattningen | | Antal nämnder | Antal ärenden, som beröra | | | | Hela antalet ärenden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Län | Orter med hyresnämnd år 1917 | | hyresreglering | uppsägning | | övriga frågor | |
| | | | | | Samtliga | Därav »rena» | | |
| I | Stockholms stad (med förstäder). | Stockholm, Sundbyberg, Lidingö, Solna, (utom Råsunda) och Råsunda. | 11 | 19,207 | 4,816 | 362 | 253 | **24,276** |
| II | Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Gottlands och Gävleborgs län. | Södertälje, Nynäshamn, Norrtälje, Uppsala, Enköping, Nyköping, Katrineholm, Eskilstuna, Visby, Gävle, Söderhamn, Hudiksvall. | 12 | 1,290 | 291 | 210 | 62 | **1,643** |
| III | Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs och Kalmar län. | Linköping, Norrköping, Mjölby, Motala, Jönköping, Huskvarna, Nässjö, Eksjö, Värnamo, Växjö, Älmhult, Kalmar, Oskarshamn, Västervik. | 14 | 668 | 234 | 201 | 48 | **950** |
| IV | Blekinge, Kristianstads och Malmöhus län. | Karlskrona, Karlshamn, Kristianstad, Malmö, Lund, Landskrona, Hälsingborg, Eslöv, Ystad, Trälleborg, Höganäs, Arlöv. | 12 | 3,970 | 2,834 | 272 | 77 | **6,881** |
| V | Hallands, Göteborgs & Bohus, Älvsborgs och Skaraborgs län. | Halmstad, Falkenberg, Varberg, Göteborg, Uddevalla, Mölndal, Örgryte, Vänersborg, Trollhättan, Alingsås, Borås, Åmål, Mariestad, Lidköping, Skara, Skövde, Falköping. | 17 | 1,559 | 506 | 293 | 196 | **2,261** |
| VI | Värmlands, Örebro, Västmanlands och Kopparbergs län. | Karlstad, Kristinehamn, Arvika, Örebro, Västerås, Arboga, Falun. | 7 | 728 | 178 | 103 | 35 | **941** |
| VII | Västernorrlands, Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län. | Härnösand, Sundsvall, Östersund, Umeå, Luleå, Boden, Kiruna, Haparanda. | 8 | 524 | 112 | 105 | 24 | **660** |
| | | Summa | **81** | **27,946** | **8,971** | **1,546** | **695** | **37,612** |

berg, Nora, och Köping, skulle första distriktet komma att omfatta 12, andra distriktet 15, fjärde distriktet 14, femte distriktet 20 och sjätte distriktet 13 hyresnämnder.

Vid en blick på ovanstående tablå faller genast i ögonen det stora antalet ärenden, som skulle falla på överhyresnämnden i första distriktet. Till en början må med avseende härå anmärkas, att hyresnämnderna i Stockholm, för det fall att hyresvärd begärt reglering av hyran för ett flertal lägenheter eller gjort framställning om samtycke till uppsägning av flera lägenheter i samma fastighet, räknat ett ärende för varje lägenhet. Samma beräkningsmetod har emellertid icke tillämpats på alla orter och i varje fall icke i Göteborg, där man räknat endast ett ärende för varje fastighet. Dessa olika förfaringssätt förklara i viss mån disproportionen ifråga om antalet ärenden i Stockholm och Göteborg. I allt fall skulle på överhyresnämnden i Stockholm komma ett ojämförligt större antal ärenden än på någon annan övernämnd. Enligt tillgänglig uppgift inkommo till stockholmsnämnderna under år 1918 inalles cirka 38,000 ärenden, varav dock över 21,000 avsågo uppsägning av hyresavtal. Då det emellertid givetvis är av största vikt, att en enhetlig tillämpning av lagen kommer till stånd på samma ort, kan det icke gärna ifrågasättas att uppdela Stockholms stad i exempelvis tvenne överhyresnämndsdistrikt. Å andra sidan måste det med hänsyn såväl till arbetsbördans storlek som hyresmarknadens olika beskaffenhet i Stockholm och därifrån mera avlägset belägna orter anses olämpligt att sammanföra Stockholms stad med de närmast däromkring belägna länen till ett distrikt. Stockholms förstäder, vilkas hyresmarknader intimt sammanhänga med huvudstadens, synas dock nödvändigtvis böra tillföras stockholmsdistriktet.

De olika överhyresnämnderna måste ifråga om förläggandet av sin verksamhet givetvis lokaliseras till viss ort, stationsorten. Såsom sådan synes Stockholm vara självskrivet för såväl första som andra distriktet, liksom ock Malmö för fjärde, Göteborg för femte och Örebro för sjätte distriktet. Beträffande tredje distriktet torde valet i ifrågavarande avseende närmast böra stå mellan Jönköping, där uppenbarligen stora förutsättningar böra finnas att få en för uppdraget lämplig ordförande, samt Norrköping eller Linköping. För sjunde distriktet torde Härnösand eller Umeå vara lämpliga stationsorter för överhyresnämnden. I sista hand torde måhända möjligheten att på orten få för respektive uppdrag lämpliga ordförande och ledamöter i vederbörande övernämnd böra bliva avgörande ifråga om valet av stationsort.

Jämlikt gällande bestämmelser skola kostnaderna för de lokala hyresnämnderna bäras av vederbörande kommun. Ifråga om de nu föreslagna överhyresnämnderna synes emellertid ett liknande förfarande icke låta sig lämpligen genomföra, utan torde kostnaderna för överhyresnämndernas inrättande och för uppehållande av deras verksamhet helt böra läggas på staten. De utgifter, som i sådant avseende synas kunna komma ifråga, äro dels arvoden till ordförande och ledamöter samt sekreterare, reseersättningar vid lokala besiktningar ävensom utgifter för sakkunniga, skrivbiträden och vaktmästare, renskrivning, lokaler, inventarier, skrivmaterialier med flera dylika expenser.

Vad först angår arvodena till övernämndernas ordförande och ledamöter synas dessa i all synnerhet för ordförandenas vidkommande icke böra sättas för lågt. Det torde nämligen ligga synnerlig vikt på att till ifrågavarande uppdrag kunna förvärva skickliga personer, som jämväl äro i besittning av särskild personlig auktoritet. Ifråga om formen för ersättningens utgående har det av flera skäl befunnits olämpligt att låta ersättningen i dess helhet utgå i fasta, årliga arvoden. Dels äro nämligen ifrågavarande uppdrag av mera tillfällig natur, dels är det omöjligt att på förhand mera exakt bedöma omfattningen av det arbete, som kommer att falla på de olika övernämnderna och med ledning därav utmäta ett efter arbetskvantiteten avpassat årligt arvode.

Med hänsyn till angivna förhållanden synes det vara mest naturligt att låta ersättningens storlek vara mera direkt beroende av arbetets omfattning och att för sådant ändamål fastställa densamma till visst belopp för sammanträde. Anmärkas må ock, att på de flesta orter ersättningen till ordförande och ledamöter i hyresnämnd utgår med visst belopp för sammanträde. För att emellertid underlätta möjligheten att erhålla för här ifrågavarande uppdrag väl kvalificerade personer samt även för att uttryckligen betona skyldigheten för ordinarie ordförande och ledamöter att deltaga i övernämndernas arbete och icke utan laga förfall skjuta över arbetet på suppleanterna, har det synts lämpligt att låta ersättningen till viss del utgå i form av fast arvode.

Innan jag övergår till själva ersättningsbeloppen, må framhållas, att med ledning av besvärsfrekvensen ifråga om den kategori av hyresnämndsärenden, varom 11 § av gällande hyresstegringslag handlar och vilka redan nu kunna överklagas hos högre instans, approximativt beräknats, att överhyresnämnden i första distriktet (Stockholm) för fullgörande av sina arbetsåligganden årligen måste avhålla cirka 200 sammanträden. För vartdera av fjärde distriktet (Malmö) och femte distriktet (Göteborg) torde antalet sammanträden för år kunna uppskattas till cirka 75 samt för övriga distrikt till i medeltal cirka 30. Det framgår av denna beräkning, att de olika övernämndernas arbetsbördor bliva ganska ojämnt fördelade. Vad särskilt stockholmsdistriktet beträffar, synes det vara tydligt, att såväl ordföranden, vilken det åligger, förutom att leda förhandlingarna vid nämndens sammanträden, att jämväl utföra vissa förberedande arbeten såsom uttagande av mål, utsättande av kallelsetider med mera samt protokollsjustering, som ock ledamöterna, vilka förutom att närvara vid sammanträdena hava att verkställa besiktningar av lägenheter för hyresreglering med mera, bliva helt upptagna av ifrågavarande uppdrag och sålunda böra skäligen ersättas med hänsyn därtill. Inom samtliga övriga distrikt åter torde ordförande och ledamöter kunna fullgöra respektive uppdrag mera såsom bisyssla vid sidan av annan verksamhet.

Med hänsyn till vad nu anförts har jag ansett mig böra föreslå, att såsom ersättning till övernämndernas ordförande må utgå dels ett fast, årligt arvode, utgörande i första distriktet 5,000 kronor, och i övriga distrikt 3,000 kronor, dels ock ett belopp av 50 kronor för varje sammanträde.

Ersättningen till samtliga ordförande skulle sålunda för år kunna beräknas till:

| | |
|---|---|
| 1 ordförande (5,000 + 200 × 50 = 15,000) . . . . . | 15,000 kronor |
| 2 ordförande (vardera 3,000 + 75 × 50 = 6,750) . . . . . | 13,500 » |
| 4 ordförande (vardera 3,000 + 30 × 50 = 4,500) . . . . . | 18,000 » |
| eller tillsammans | 46,500 kronor. |

Som gottgörelse till övernämndernas ledamöter vill jag föreslå dels ett fast årligt arvode, utgörande för ledamöterna i första distriktet 3,000 kronor och i övriga distrikt 2,000 kronor, dels ock en ersättning av 30 kronor för varje sammanträde. Ersättningen till nämndledamöterna kan sålunda för år beräknas till:

| | |
|---|---|
| 2 ledamöter (vardera 3,000 + 200 × 30 = 9,000) . . . . . | 18,000 kronor |
| 4 ledamöter (vardera 2,000 + 75 × 30 = 4,250) . . . . . | 17,000 » |
| 8 ledamöter (vardera 2,000 + 30 × 30 = 2,900) . . . . . | 23,200 » |
| eller tillsammans | 58,200 kronor |

Till nämndledamöterna torde därjämte böra utgå en ersättning av 10 kronor för varje besiktningsförrättning. Då en sådan förrättning som regel bör kunna omfatta alla lägenheter, som förekomma till behandling vid samma sammanträde, och då vidare sammanträdenas antal för samtliga nämnder tillsammans, såsom av det redan anförda torde framgå, torde kunna uppskattas till cirka 470, synes för berörda ändamål böra beräknas ett belopp av 2 × 470 × 10 = 9,400 kronor. Enligt den praxis, som utvecklat sig hos hyresnämnderna i Stockholm, deltaga ordförandena icke i de lokala besiktningarna utan verkställas dessa enbart av nämndsledamöter. Då detta förfarande visat sig fullt tillfredsställande, torde detsamma kunna tillämpas även vid övernämnderna, dock att ordförande, därest särskilda skäl därtill föranleda, bör vara pliktig att deltaga i besiktning. Någon särskild ersättning till honom torde emellertid icke behöva utgå för dylika undantagsfall.

Till ordförande- och ledamotsuppleanter synes annan gottgörelse än den för sammanträde eller besiktningsförrättning föreslagna ersättningen icke vara erforderlig, varför särskild statsutgift för deras vidkommande icke skulle behöva beräknas. Emellertid må med avseende härå framhållas, att det givetvis vore synnerligen önskvärt, att ordförandesuppleanterna i viss utsträckning vore närvarande vid övernämndernas sammanträden, så att de därigenom kunde förvärva en ingående kännedom om där förekommande spörsmål vare sig av rent formellt juridisk eller saklig karaktär. Då rättssäkerheten och enhetligheten i besluten härigenom givetvis skulle i hög grad befordras, har det synts lämpligt föreslå, att ordförandesuppleant, som är närvarande vid övernämnds sammanträde, härför må uppbära ett mindre arvode, exempelvis 10 kronor per sammanträde, dock högst 12 sammanträden för år. Då nyttan av en dylik anordning är påtaglig, torde den därmed förenade kostnaden, 840 kronor för år, icke behöva avskräcka. Därest, såsom möjligen kan tänkas, ordförandesuppleanten

på viss ort befinnes villig åtaga sig sekreterareuppdrag hos nämnden och därför åtnjuter ersättning, bör givetvis nyssnämnda sammanträdesarvode icke utgå.

Vad övernämndssekreterarnas avlöning beträffar synes denna böra bestämmas enligt samma grunder som ersättningar till ordförande och ledamöter. Då emellertid sekreterarnas arbetsuppgifter icke komma i lika hög grad som för ordförande och ledamöter att anknyta sig till nämndsammanträdena utan jämväl omfatta mera löpande uppgifter såsom diarieföring av inkomna mål, utfärdande av kallelser, expediering av beslut med mera, har det synts lämpligt att låta det fasta årsarvodet bliva något större i förhållande till sammanträdesersättningen.

Som ersättning till sekreterarna hava beräknats dels ett fast årsarvode, vilket för sekreteraren i stockholmsdistriktet skulle utgöra 5,000 kronor och i övriga distrikt 3,000 kronor, dels en ersättning av 30 kronor för varje sammanträde. Härigenom skulle statens utgifter för övernämndernas sekreterare för år uppgå till:

| | |
|---|---|
| 1 sekreterare (5,000 + 200 × 30 = 11,000) . . . . . | 11,000 kronor |
| 2 sekreterare (vardera 3,000 + 75 × 30 = 5,250) . . . . . | 10,500 » |
| 4 sekreterare (vardera 3,000 + 30 × 30 = 3,900) . . . . . | 15,600 » |
| eller sammanlagt | 37,100 kronor |

Med avseende härå må emellertid tilläggas, att det vid vissa brådskande tillfällen, särskilt vid tiden för de vanliga uppsägningstiderna, för stockholmsdistriktets vidkommande kan förväntas bliva sådan anhopning av ärenden, att en enda sekreterare omöjligen kan medhinna alla sekreteraregöromål. Det torde därför vid dylika tillfällen vara nödvändigt att för nämnda distrikt anställa en biträdande sekreterare, för vars avlönande ett belopp av högst 3,000 kronor för år torde böra beräknas.

För vissa distrikt med relativt ringa antal ärenden torde måhända den möjligheten stå öppen att mot särskild ersättning uppdraga åt ordföranden att sköta sekreteraregöromålen, varigenom sannolikt någon besparing skulle kunna uppkomma. Ett dylikt åtagande från ordförandens sida må dock ske endast på frivillighetens väg, enär en obligatorisk skyldighet för ordförande i ifrågavarande avseende möjligen kan medföra svårigheter att för ordförandeskapet uppbringa fullt kvalificerad person.

Såsom redan framhållits, måste övernämnd för att kunna få tillräckligt underlag för sitt beslut i förekommande fall ofta verkställa lokala besiktningar av vederbörande lägenheter. Dylik besiktning, vilken som regel bör kunna företagas av de båda ledamöterna utan ordförande, möjligen också av endast den ena ledamoten eller annan därtill särskilt utsedd person, torde sannolikt bliva påkallad i stor utsträckning, då fråga är om hyresreglering eller om rivnings- och ändringsarbeten. Däremot lärer besiktning icke behöva förekomma ifråga om vissa andra ärenden enligt 11 § i lagen samt beträffande uppsägningsärenden, försåvitt dessa icke äro sammankopplade med rivnings- eller ändringsfrågor. För verkställande av dessa besiktningar torde det bliva nödvändigt, att ledamöterna i övernämnd — understun-

dom även ordföranden — företaga resor från stationsorten till andra orter inom distriktet. I många fall torde det måhända jämväl komma att visa sig lämpligt att för lokala undersökningar utsända sekreteraren eller särskild expert. För dylika resor måste givetvis ersättning utgå av statsmedel och vill jag med avseende härå föreslå, att såväl ordförande som ledamöter, eventuellt sekreteraren eller annan person, må för sålunda företagen resa åtnjuta rese- och traktamentsersättning enligt tredje klassen i gällande resereglemente. För belysande av de kostnader, som härigenom skulle tillskyndas statsverket må anföras följande. Frånsett stockholmsdistriktet — som i detta avseende icke torde behöva tagas i betraktande — finnas hyresnämnder på 84 orter. Frånräknas därifrån sex stationsorter, återstå 78 orter, till vilka sålunda besiktningsresor kunna tänkas förekomma. Därest dessa ordnas på lämpligt sätt, torde som regel endast två resor årligen i medeltal behöva beräknas till varje ort. Med antagande vidare av att avståndet från stationsorten till besiktningsorten i medeltal utgör 15 mil, för vilka biljettlösen 1:sta klass fram och åter uppgår till cirka 75 kronor, samt att varje resa i medeltal tager 3 dagar i anspråk med ett traktamente av 14 kronor per dag, skulle den sammanlagda årliga statsutgiften för dessa besiktningsresor, däri även inberäknat ersättning enligt resereglementet för flyttning av reseffekter, uppgå till närmare 40,000 kronor. Vid utförande av dessa beräkningar har icke förbisetts, att så kallade rundresor till flera närbelägna orter understundom kunna företagas, varigenom kostnaderna skulle kunna väsentligen nedbringas. Å andra sidan torde emellertid denna vinst utjämnas av de ojämförligt större resekostnaderna i det sjunde distriktet till följd av längre avstånd och nödvändigheten att använda sovvagn.

Tilläggas må, att nämndledamot vid dylika besiktningsresor givetvis skulle, förutom dagtraktamente, äga uppbära förut omförmälda besiktningsarvode, 10 kr., för varje förrättningsdag.

Vid inrättande av en besvärsinstans måste såsom ovan antytts, även räknas med en del allmänna utgifter för renskrivning, vakthållning vid sammanträdena, anlitande av sakkunniga i värmefrågor, samt för lokal, vissa inventarier, diarier, skrivmaterialier, interurbana telefonsamtal, telegram med mera.

Vad särskilt lokalfrågan beträffar torde man kunna utgå därifrån, att i flertalet distrikt överhyresnämnden endast har behov av en sammanträdeslokal 2 à 3 gånger i månaden och att särskild expeditionslokal här icke med nödvändighet är erforderlig. Ordförandens och sekreterarens arbeten utom sammanträdena äro alla av den art, att de med fördel kunna utföras i hemmet. Vid sådant förhållande och då övernämndernas stationsorter genomgående torde komma att förläggas till länsresidensstäder, synes man kunna förvänta, att sammanträdeslokal i ifrågavarande fall skall kunna anskaffas genom länsstyrelsens förmedling utan särskild kostnad för staten. I de distrikt, varom här är fråga, torde ej heller några inventarier som regel behöva inköpas annat än möjligen ett arkivskåp för förvaring av nämndens handlingar. I första distriktet (Stockholm), i fjärde distriktet (Malmö) samt i femte distriktet (Gö-

teborg) torde däremot särskilda expeditionslokaler bliva erforderliga. Ehuru man även här med visst fog torde kunna räkna med, att lokaler kostnadsfritt skola ställas till förfogande av vederbörande länsstyrelser eller städer, måste medel för ifrågavarande ändamål finnas tillgängliga för att kunna vid behov tillgripas. I sistnämnda distrikt torde inventarier, bland annat skrivmaskiner, i viss utsträckning bliva erforderliga.

I detta sammanhang bör måhända anmärkas, att övernämnderna givetvis böra tillerkännas rätt att använda tjänstefrimärken och tjänstebrevkort.

Statens utgifter av här ifrågavarande slag hava approximativt beräknats på följande sätt, nämligen

| | | |
|---|---|---|
| *löpande utgifter för år:* | | |
| 2 skrivbiträden, 1 vaktmästarebiträde i I distriktet . . | 7,200 | kronor |
| 1 skrivbiträde, 1 vaktmästarebiträde i IV distriktet . . | 3,600 | » |
| d:o d:o i V distriktet . . | 3,600 | » |
| renskrivning och vaktmästarebiträde i övriga distrikt à 30 kr. per sammanträde (120 × 30) . . . . . | 3,600 | » |
| värmesakkunniga . . . . . | 5,000 | » |
| lokalhyror . . . . . | 5,000 | » |
| diarier, skrivmaterialier, interurbana telefonsamtal, telegram, rengöring med mera . . . . . | 5,000 | » |
| Summa | 33,000 | kronor |
| *engångskostnader:* | | |
| 3 skrivmaskiner . . . . . | 2,500 | kronor |
| 7 arkivskåp . . . . . | 2,000 | » |
| diverse inventarier, skrivbord med mera . . . . . | 4,000 | » |
| Summa | 8,500 | kronor |

För första verksamhetsåret (helt år) torde statens sammanlagda utgifter för nu föreslagna 7 överhyresnämnder förslagsvis kunna beräknas sålunda:

| | | |
|---|---|---|
| för ordförande . . . . . | 46,500 | kronor |
| » ordförandesuppleanter . . . . . | 840 | » |
| » ledamöter . . . . . | 58,200 | » |
| » besiktningar . . . . . | 9,400 | » |
| » sekreterare . . . . . | 37,100 | » |
| » biträdande sekreterare i Stockholm . . . . . | 3,000 | » |
| » besiktningsresor . . . . . | 40,000 | » |
| » skrivbiträden, vaktmästarebiträden, sakkunniga, lokalhyror, diarier, skrivmaterialier med mera . . . . | 33,000 | » |
| » nyanskaffning av inventarier . . . . . | 8,500 | » |
| eller sammanlagt | 236,540 | kronor |

Ovanstående belopp, 236,540 kronor är såsom framhållits, beräknat för helt år. Då emellertid överhyresnämnderna icke komma att träda i verksamhet under innevarande år, förrän en god del av året redan förflutit, torde givetvis hela den beräknade årskostnaden icke behöva åtgå för återstående del av löpande budgetår. En reducering bör kunna ske av den del av ovannämnda årskostnad, som motsvarar fasta arvoden till ordförande, ledamöter, sekreterare och biträden, beräknade för år sammanlagt till cirka 90,000 kronor, varav så stort belopp synes kunna frånräknas, som motsvarar den förflutna delen av året. Någon reduktion av övriga beräknade utgiftsposter torde däremot icke vara tillrådlig, enär verksamheten istället kommer att koncentreras på återstående del av året.

Om såsom här förutsatts den nya lagen promulgeras omkring 1 nästkommande mars skulle statens utgifter för löpande år sålunda böra uppskattas till 236,540 — 15,000 = 221,540 kronor, vilket belopp lämpligen torde kunna höjas till i runt tal 225,000 kronor.

För nästkommande år bortfalla givetvis ovannämnda engångsutgifter för nyanskaffning av inventarier, varför statens utgifter för ändamålet under nämnda år böra uppskattas till 236,540 — 8,500 = 228,040 kronor, vilket belopp lämpligen bör avrundas till 230,000 kronor.

På grund av omöjligheten att mera exakt beräkna de med överhyresnämndernas inrättande och upprätthållande förenade kostnader, torde, därest medel bliva för ändamålet erforderliga, härför anvisade anslag böra givas förslagsanslags karaktär.

Stockholm den 15 januari 1919.

*Elis Bjurstedt.*

---

*Bilaga B.*

# Förslag

till

# Lag

**med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.**

## Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad eller köping eller annat municipalsamhälle, så ock eljest i annan kommun eller del av kommun, än som i 1 mom. sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

## Om hyresnämnd.

2 §.

1. 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.

2. Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

3. Ordförande och suppleant för honom, 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.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets bebeslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid, vederbörande myndighet även i senare fallet obetaget att när som helst återkalla förordnandet. 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 ledamoten och minst en suppleant 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 enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

5. 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 §.

1. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

2. Hyresnämnd är beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Som beslut gälle i övrigt 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.

3. Ej må hyresnämnd till avgörande företaga ärende, med mindre parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden eller parts hörande uppenbarligen är obehövligt.

4. Finner hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet för-

biseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär. Innefattar nämndens beslut förordnande, som i 6 § 2 mom. sista punkten sägs, skall å nämndens dörr samma dag, granskning skett, göras anslag därom, innefattande jämväl uppgift om vad den har att iakttaga, som är med beslutet missnöjd.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 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 §.

Den myndighet, som utövar vederbörande kommuns, köpings eller municipalsamhälles beslutanderätt, åligger att anvisa erforderliga medel ej mindre till skälig gottgörelse åt hyresnämnds ordförande, ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Sagda myndighet äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.

## Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden

att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats antingen, vad angår orter, där lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. varit gällande, senare än å etthundratjugondeförsta dagen före den dag lagen blivit tillämpad inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, lagen sålunda blivit tillämplig inom området, allt räknat efter den ort, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 15 procent, må sådan hyreshöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finner nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än 15 procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där avtal träffats, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än å dagen före den avtalade hyrestidens början.

4. Under hyra inbegripes varje vederlag, i penningar eller vad det är, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

5. Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits för det fastställda beloppet.

6. Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.

7. Har enligt denna lag ändring gjorts i hyresavtal, i vad angår redan erlagd hyra, skall vad hyresgästen sålunda betalat för mycket eller för litet i förra fallet till honom av hyresvärden återbetalas och i senare fallet av honom till hyresvärden inbetalas vid den hyresbetalningsdag, som infaller näst efter den dag beslut i ärendet föreligger, dock att i senare fallet vad i 3 kap. 23 § 1 i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas ej skall äga tillämpning, med mindre hyresvärden minst femton dagar före den dag, han sålunda påyrkar beloppets inbetalning, hos motparten styrker sitt krav.

## 7 §.

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, befinnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom trettio dagar efter delfåendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfåendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

## 8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig låta avtalet upphöra, eller samtycke till uppsägningen senast den dag, å vilken uppsägning sist kan ske, meddelas av hyresnämnd, 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.

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig

att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll att detsamma efter avtalstiden slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Sådant förordnande skall ock anses lämnat, om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning. För de fall, som nu nämnts, gälle ifråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

3. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresnämnd ingivit framställning därom senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det åligger att snarast besluta i ärendet. Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift såväl om den för lägenheten före den 1 oktober 1915 gällande hyran som om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 15 procent eller annan av nämnden jämväl 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

5. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, att samtycke till uppsägningen jämlikt 8 § 4 mom. icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor bör upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av

hyresvillkoren, som jämlikt 6 § 2 mom. inträtt eller av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

6. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

7. 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.

8. 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 lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

1. Vad 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

2. För lägenhet, som före den 26 maj 1917 varit tagen i bruk men icke uthyrd, skall vid tillämpning av vad i 6 § stadgats så anses, som om den för tid närmast därefter betingade hyran varit gällande jämväl för tid närmast före sagda dag.

**Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.**

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt 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.

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

3. Ägare och förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktiga 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 eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

## Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

### 11 §.

1. 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 bostadslägenheter eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. eller eljest denna lag trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad, må ej utan hyresnämndens 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.

3. 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.

4. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

### Om skyldighet att anmäla hyresavtals träffande och upphörande.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresavtals träffande och upphörande med angivande av i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning, 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. I anmälan skall, då lägenhet varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, även angivas den för tid före nämnda dag senast betingade hyran. Om tiden och sättet för anmälan, som här sagts, förordnas av nämnden.

### Om bostadsförmedling.

13 §.

1. 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.

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

### Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

14 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 6, 7 eller 8 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Hyresnämds beslut om förordnande enligt 6 § 2 mom. sista punkten skall underställas prövning av myndighet, som i 1 mom. sägs; och åligger det nämnden att inom femton dagar från den dag, då protokollet över beslutet granskats, till prövningsmyndigheten insända protokollet och samtliga handlingar i ärendet. Är någon missnöjd med beslutet, äger han att inom tid, som nyss sagts, till prövningsmyndigheten ingiva de påminnelser, han aktar nödiga.

3. Över hyresnämnds beslut i fråga, som i 11 § 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

4. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 och 2 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 3 mom. 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.

## Ansvarsbestämmelser.

### 15 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottagar av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att utan hyresnämnds prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. På framställning av hyresnämnd eller eljest, när skäl därtill äro, må Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställa taxa för hyresförmedling. Har Konungens befallningshavande fastställt sådan taxa, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

16 §.

Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

17 §.

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

18 §.

1. 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.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. 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.

19 §.

1. Den som för uthyrning av omöblerad lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk, eller ock av möblerad lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

2. Fälles någon till straff för brott, som i denna paragraf sägs, må domstolen, efter ty skäligt finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller betingat vederlag.

20 §.

Förseelser som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 1 och 2 mom. 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.

21 §.

1. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, så ock vad gärningsmannen enligt 19 § 2 mom. förpliktas utgiva, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

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

22 §.

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 upphör därmed lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och varå påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla. Lag samma vare beträffande förseelse, som begåtts, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring ägde giltighet, och varå påföljd är i densamma bestämd; och skola bestämmelserna i 7 § av sistnämnda lag fortfarande äga giltighet, såvitt angår hyresbelopp, som icke prövats av nämnden och som belöper på tid före den 1 oktober 1918. Därjämte skola av hyresnämnd ej mindre enligt lagen den 25 maj 1917 än även enligt lagen den 14 juni 1918 meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i endera av dessa lagar, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1920, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet högst till den 1 oktober 1921. Beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd lördagen den 8 mars 1919.*

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 28 februari 1919, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m:*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av chefen för justitiedepartementets lagavdelning, docenten Martin Fehr.

*Lagrådet* yttrade:

Lagen den 25 maj 1917 ägde ifråga om hyresbelopp tillämpning på avtal med höjd hyra, som träffats under loppet av de sista 120 dagarna förrän lagen blev gällande för det område, där fastigheten ligger. Någon motsvarande bestämmelse intogs icke i lagen den 14 juni 1918, detta på hemställan av bostadskommissionen och socialstyrelsen, vilka härom anförde följande. Bestämmelsen syntes saklöst kunna utgå. Berörda från allmänna rättsregler i hög grad avvikande stadgande hade nämligen helt och hållet motiverats av förhållandena vid hithörande lagstiftnings första ikraftträdande, och det syntes uppenbarligen ej vara lämpligt, att det i fortsättningen bibehölles för de områden, där 1917 års lag redan hunnit tillämpas. Ej heller för sådana samhällen, som ännu ej sett sig av rådande bostadsförhållanden nödsakade att jäm-

likt 1 § andra stycket samma lag hos Kungl. Maj:t anhålla om lagens tillämplighet för ifrågavarande område, syntes en dylik retroaktivt verkande bestämmelse äga någon större betydelse.

Vid bedömandet av det nu föreliggande förslaget att åter med lagstiftningen införliva ett stadgande i angivna riktning torde en åtskillnad böra göras mellan olika fall.

Har hyresnämnd icke begagnat sig av det bemyndigande 1917 års lag gav att ingripa reglerande mot ett dylikt före lagens trädande i tillämpning ingånget avtal, är varje ingripande från dess sida uteslutet under den tid 1918 års lag gäller. Att för dylikt fall ånyo öppna möjlighet för en reglering synes innebära en sådan inkonsekvens i lagstiftningen, att varje tanke därpå lärer böra förfalla.

Har däremot hyresnämnd en gång med tillämpning av 1917 års lag fastställt lägre hyra för lägenheten, ställer sig saken i viss mån annorlunda. Enligt den tolkning av 1918 års lag, som åtminstone på en del håll lärer gjort sig gällande, har hyresnämnd i dylikt fall varit oförhindrad att fortfara med sitt ingripande även under den tid, sistnämnda lag varit gällande. Det synes huvudsakligen vara för att giva sanktion åt denna tolkning, vilken torde överensstämma med förevarande lagstiftnings syfte, som stadgandet i fråga föreslagits skola återupplivas. Begränsas hyresnämnds befogenhet att ingripa till att avse allenast nu ifrågavarande fall, d. v. s. det att en reglering av hyran ägt rum med tillämpning av såväl 1917 som 1918 års lag, synes ej heller från ovan angivna synpunkt någon berättigad anmärkning kunna göras mot detsammas återupptagande i lagtexten.

Det hemställes alltså, att lydelsen av 6 § första stycket underkastas sådan jämkning, att i fråga om hyresavtal, som träffats före den dag, då lagen den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten ligger, hyresnämnd äger ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd med tillämpning av såväl nämnda lag som lagen den 14 juni 1918.

De skäl, som av departementschefen anförts mot förslaget att höja den i samma paragrafs andra stycke enligt dess nuvarande lydelse angivna procentsatsen, 15 procent, synas näppeligen övertygande. Anser man, att tiden nu är inne att söka förmedla en övergång till en fri prisreglering på ifrågavarande område, och finner man, att härför en successiv höjning av den allmänna hyresnivån är erforderlig, lärer en antydan därom böra göras även i själva lagtexten. En annan sak är, om en så hög procentsats som den av socialstyrelsen och bostadskommissionen föreslagna bör väljas. Det förefaller, som om denna procentsats för många orter vore

väl hög och den förty icke lämpligen borde i lagen fastslås som normerande.

För sådant förordnande, som hyresnämnd skall kunna giva enligt 2 mom. i 8 §, förutsättes uppenbarligen, att hyresnämnden efter hyresgästens hörande eller eljest finner detsamma erforderligt i hyresgästens intresse. Där förordnande meddelas, lärer hyresgästen ej undgå att erhålla kännedom om detsamma, och han kan, om han vill vid den bestämda tidens utgång frånträda lägenheten, verkställa uppsägning. Då emellertid enligt förslaget förordnande, varom nu är fråga, skall anses lämnat, om hyresvärden eftersätter sin skyldighet beträffande underställning av hyresavtal, kan hyresgästen utan sin vetskap och mot sin vilja komma att bliva bunden av avtalet längre tid än han avsett. Det hemställes förty, att påföljden av hyresvärds uraktlåtenhet att underställa avtalet nämndens prövning ej må bliva annan, än att allenast hyresvärden bliver bunden utöver avtalstiden, så framt han ej verkställt uppsägning.

Första stycket av promulgationsbestämmelsen är så avfattat, att det kunde giva anledning till den meningen, att straffbestämmelserna i 1918 års lag skulle äga tillämpning jämväl beträffande förseelser, som begåtts under tid, då 1917 års lag gällde. Då detta uppenbarligen ej är avsett, synes någon jämkning böra vidtagas i ordalagen.

Ur protokollet

*Erik Ölander.*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 21 mars 1919.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern EDÉN,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena HELLNER,
Statsråden PETERSSON,
SCHOTTE,
PETRÉN,
NILSON,
LÖFGREN,
friherre PALMSTIERNA,
RYDÉN,
THORSSON.

Chefen för justitiedepartementet statsrådet Löfgren anmälde lagrådets den 8 mars 1919 avgivna utlåtande över det den 28 februari 1919 till lagrådet remitterade förslaget till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.* Efter att hava redogjort för utlåtandets innehåll anmärkte föredraganden, att förslaget i anledning av de av lagrådet framställda erinringar omarbetats i vad rörde 6 § första stycket, 8 § 2 mom. och promulgationsbestämmelserna samt att i detsamma därutöver vidtagits vissa jämkningar av redaktionell natur. Föredraganden uppläste härefter det sålunda överarbetade förslaget och hemställde, att detsamma måtte 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.

Ur protokollet:

*Gustaf Sandström.*

---