

Nr 443.

Av herr **Johanson** i Stockholm m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 416, med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Kungl. Maj:ts proposition nr 416 med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring har i huvudsak följt de riktlinjer, som angivits i ett till grund för propositionen liggande utlåtande, avgivet av socialstyrelsen samt inom civildepartementet och nämnda styrelse tillkallade sakkunniga — den s. k. beredningen.

Då emellertid, enligt vår mening, hyresgästernas intressen i det framlagda lagförslaget icke hava tillvaratagits i den utsträckning, som varit önskvärdt, hava vissa ändringar i sagda lagförslag synts oss bliva erforderliga. De viktigaste av dessa ändringsförslag finnas, enligt vår åsikt, redan angivna i ett av en medlem i beredningen, nämligen ledamoten av Stockholms stads sjätte hyresnämnd järnarbetaren Helmer Tengelin, särskilt avgivet yttrande, vari hyresgästernas intressen hava blivit på ett bättre och rättvisare sätt tillgodosedda. Med upptagande i huvudsak av de av herr Tengelin sålunda hävdade synpunkterna, få vi såsom motivering till våra ändringsförslag ytterligare anföra följande.

§ 6. Mom. 2. § 8. Mom. 4.

Erfarenheten torde hava visat, att hittills gällande bestämmelser i lagen mot oskäligen hyresstegring icke alltid kunnat helt förhindra, att hyresgäst fått vidkännas oskäligen hyresstegring eller i annat avseende honom drabbande orättvisor. Särskilt har den i lagen fastställda 25-procentsatsen ofta tvingat hyresnämnderna att fatta uppenbart orättfärdiga beslut, på grund av att vederbörande lägenhet omöjligt kunnat hänföras till den mindervärdighetskategori, för vilken beklagligtvis så ytterst snäva gränser blivit uppdragna i lagens motivering. En höjning av sagda procentsats från 25 till 50 procent skulle därför endast vara

ägnad att befordra än värre orättvisor av hithörande art. Med hänsyn till dylika farliga konsekvenser synes det vara med rättvisans och billighetens synpunkter bäst förenligt, att ingen höjning av 25-procentsatsen blir legaliserad. Någon fara för, att hyresnämnd skulle taga 25-procentsatsens bibehållande i den nya lagen till intäkt för en vägran i allmänhet av hyresstegringar utöver denna gräns, föreligger absolut icke. Varje misstanke i sådan riktning jävas för övrigt av statistikens vittnesbörd om den redan nu konstaterade genomsnittliga hyresstegringen, som väsentligen överstiger de hittills i förevarande hänseende tillämpade 25 procenten. Och sådana direktiv böra i lagen kunna givas *utan en höjning av meromnämnda procentsats*, att beträffande lägenheter av god eller medelgod beskaffenhet en avsevärt större hyresstegring må anses vara befogad. Skulle, trots detta, de lagstiftande myndigheterna av andra skäl anse sig böra höja 25-procentsatsen, blir det ofrånkomligt att i samband därmed jämväl vidtaga ändring i stadgandet i fråga om de lägenheter, som, enligt hittills gällande bestämmelser, kunna undantagas från en till viss gräns tillåten hyresstegring, d. v. s. lägenheter av »uppenbart mindervärdig beskaffenhet». Åt mindervärdighetsbegreppet måste nämligen i så fall givas den vidsträcktare omfattning, varåt herr Tengelin i sitt yttrande givit uttryck i viss föreslagen formuleringsändring. Att, såsom skett i den kungl. propositionen, endast låta ordet »uppenbart» utgå, torde emellertid vara otillräckligt.

§ 9. Mom. 2.

Vidare är förslaget att undantaga andra lokaler än bostadslägenheter från stadgandena om hyresreglering och uppsägning ägnat att väcka mycket stora betänkligheter. Justitieministerns uttalande, att i bemälda avseende sociala motiv av avgörande betydelse för utomordentliga åtgärder från lagstiftarnes sida icke längre föreligga, håller enligt vår mening knappast streck. Tvärtom synes stadgandets borttagande komma att för ett flertal affärsidkare i små ekonomiska omständigheter medföra så stora svårigheter, att deras ekonomiska existens måste äventyras. Med alldeles särskild styrka hava vi därför velat framhålla vikten av, att icke någon ändring av lagen i här ifrågasatt avseende genomföres.

Under instämmande sålunda i allt väsentligt med det av herr Tengelin gjorda uttalandet, tillåta vi oss att dessutom såsom vår bestämda

uppfattning framhålla önskvärdheten av att även nedanstående ändringsförslag måtte bli av riksdagen beaktade.

§ 6. Mom. 1.

Den nuvarande bestämmelsen rörande hyresnämnds befogenhet att till prövning upptaga frågor om hyresstegring beträffande lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, då högre hyresbelopp fordras än det vid lägenhetens första uthyrning betingade, bör, enligt vår åsikt, fortfarande i lagen bibehållas. Förslaget att slopa bestämmelsen ifråga har givetvis tillkommit i syfte att befrämja bostadsproduktionen. Huruvida detta syfte kan med den föreslagna åtgärden vinnas, torde emellertid vara mer än tveivelaktigt. Däremot skulle med säkerhet i ett flertal fall förekomna hyresstegringar, som för vederbörande hyresgäster omöjliggjorde ett kvarboende, vadan sålunda endast ett förvärrande av bostadseländet bleve följden.

§ 6. Mom. 5.

I lagen synes lämpligen böra införas bestämmelse om, att, därest hyresavtal för lägenhet, vars hyra blivit för viss tid av hyresnämnd fastställd, icke bliver i vederbörlig ordning uppsagt att gälla från och med nämnda tids utgång, avtalet skall förnyas på de av hyresnämnden senast fastställda hyresvillkoren. I detta avseende har nämligen hittills vid flera tillfällen tveksamhet yppat sig beträffande förfaringsättet.

§ 8.

Erfarenheten har visat, att hyresnämnderna i åtskilliga fall funnit det praktiskt att vid sitt bifall till uppsägning fästa visst villkor. Då emellertid olika åsikter gjorts gällande beträffande lagligheten i nämnda tillvägagångssätt, vore det, enligt vår mening, fördelaktigt, om åt hyresnämnd sagda befogenhet i lagen uttryckligen bleve stadfäst.

§ 8. Mom. 5.

Det nu framlagda lagförslagets formulering synes medgiva hyresvärd rätt att, om han så önskar, först vid hyresnämnds behandling av till densamma hänskjutet hyresregleringsärende fixera hyresbeloppet i nya hyresavtal beträffande de för hyresreglering uppsagda lägenheterna.

Detta innebär givetvis för hyresgästerna ett visst osäkerhetstillstånd, vadan en sådan ändring synes vara påkallad, att för hyresvärd fastställes skyldighet att till hyresgäst lämna meddelande angående i dylika fall fordrade hyresbelopp minst tre månader före kontraktstidens utgång.

På grund av vad sålunda blivit anført, få vi hemställa,

att riksdagen ville vidtaga sådana ändringar i Kungl. Maj:ts föreliggande förslag, att de av oss härmed framförda önskemålen bliva i lagens slutgiltiga form tillgodosedda.

Stockholm den 21 april 1920.

Edv. Johanson,
Stockholm.

Ernst Eriksson.

Oskar Hagman.

Ernst Andersson.