

## Nr 453.

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

I den sammansatta sakkunnigeberedningens skrivelse till chefen för kungl. justitiedepartementet den 18 februari 1920 å sida 33 i Kungl. Maj:ts proposition nr 416 rörande förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring uttalas, att det utan tvivel vore »i hög grad önskvärt, om redan under innevarande år kunde från auktoritativt håll göras ett uttalande angående en plan för lagstiftningens slutliga avveckling».

Enär det är ett socialt intresse av första ordningen, att den privata spekulativa byggnadsproduktionen åter kommer i gång, och en ändamålsenlig bostadsfördelning åter gör sig gällande, men, enligt sakkunnigeberedningens på flera ställen framställda åsikt, vilken jämväl av föredragande departementschefen torde delas, (sid. 17), gällande hyresstegringslag härför i viss mån är ett hinder, hade enligt min åsikt det viktigaste steget varit att låta denna så djupt ekonomiskt ingripande kristidslag i likhet med andra dylika avvecklas på därför nu bestämd tid. Men om detta av hänsyn till andra sociala intressen icke kan låta sig göra, och då jag är övertygad om att de olägenheter, som lagen medför, högst väsentligt överträffa de med säkerhet överskattade sociala vådor, som skulle följa av återinförandet av full frihet på hyresmarknadens område, anser jag det vara av allra högsta betydelse, att redan nu en planmässig och på ett fåtal år inriktad fullständig avveckling av lagstiftningen på detta område beslutes. Härigenom skulle såväl allmänheten som i synnerhet den enskilda företagsamheten få viss förutbestämd förberedelsetid, och en kraftig sporre givas den

senare till ökad produktion. Det är också min orubbliga övertygelse, att alla steg som avse övergång till större frihet på hyresmarknadens område gå i rätta riktningen, och att således alla bestämmelser, som understödja hyresnämndernas erkända benägenhet att till det yttersta utnyttja lagens restriktiva karaktär, bort ytterligare mildras och förenklas. Jag tillåter mig därför mot det framlagda förslaget göra följande detaljmärkningar:

### § 6 mom. 1.

Fortfarande saknas, oaktat alla förut i motiveringar, motioner och inlagor gjorda påpekanen, i detta mom. ett bestämt uttalande för hyresnämnderna att jämväl taga hänsyn till penningvärdets fall. Jag yrkar sålunda, att i momentet inskjutas efter orden »omkostnader för fastigheten», *penningvärdets fall*.

Då enligt min uppfattning det var ett ödesdigert misstag att i föregående års lag bestämmelserna om indragande av nybyggda lägenheter infördes, anser jag i likhet med sakkunnigeberedningen, att momentets 2:dra stycke borde ur lagtexten utgå.

I samband härmed får jag yrka, att bestämmelserna om nya lägenheter och affärslägenheter frigivande från beroende av lagen *mätte införas i själva lagtexten*, på sätt sakkunnigeberedningen föreslagit (sid. 65), och icke hänföras endast till övergångsbestämmelserna (n. pro. sid. 12), då annars vid en eventuell ytterligare prolongation av lagen ingen säkerhet torde finnas, att icke jämväl dessa bestämmelsers ikraftträdande kommer att också framskjutas ett eller annat år, vilket, ur synpunkten av lagens successiva avveckling, vore ett bestämt felgrepp. Bestämmelserna äro dessutom i prop. sid. 12, 2:dra stycket, särdeles oklart formulerade, och skola giva anledning till feltolkningar, varför i alla händelser en omredigering är önskvärd i tydlighetens intresse.

### mom. 2.

Procentsatserna 50 och 40 böra enligt mitt förmenande höjas åtminstone till 60 och 50, då vid en blivande förlängning av lagen lättare uppnås de procentsatser, resp. 80 och 70, som böra anses vara den sista etappen till hyresprisbildningens fulla frigivande. Att icke 60, resp. 50 procent äro för höga synes mig med hänsyn till penningens i övrigt minskade köpkraft fullt ovedersägligt.

§ 7.

Då hyresnämnden beträffande mångåriga hyreskontrakt reglerar värmeersättningen, gäller nämndens beslut allenast för ett år. I praktiken har det visat sig, att ofta varken husägare eller hyresgäst komma ihåg att efter årets slut begära ny reglering, utan erlægga hyresgästerna ofta värmebidraget efter det reglerade priset, ehuru någon laglig skyldighet därtill ej föreligger. Sedan detta förhållande upptäckes, uppstå misshäligheter, i anledning varav hyresnämndens beslut i dessa regleringar borde gälla tills vidare.

§ 8 mom. 2.

Om avtal som här sagts icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, bör rättvisan fordra, att såväl hyresvärd som hyresgäst skall vara fullt likställd, d. v. s. båda bundna utöver avtalstiden. Hyresvärden kan nämligen hava träffat dispositioner för lägenhetens användande vid hyrestidens utgång, i tanke att lägenheten då är fri. Men andra förhållanden kunna för honom inträda, om uppsägningen blir beroende på hyresnämndens prövning och då i de flesta fall högst osäker, och då synes uppenbart, att hyresgästen jämväl skall vara skyldig till viss uppsägningstid och icke hava obetingad rätt att besluta sig för avflyttning först vid avtalstidens utgång.

mom 3.

Det synes icke vara bevisat, att hyresnämnderna i regel hava behov av 30 dagars betänketid för att besluta i frågor rörande uppsägning, så mycket mindre som de nu befrias från alla uppsägningar rörande enbart hyresreglering. Det är av många praktiska skäl önskvärt, att den tid före uppsägningstidens utgång, som nu bestämts för ingivande av ansökan om uppsägning, göres så kort som möjligt. Givet är emellertid, att svårigheter kunna uppkomma för hyresnämnderna, om ansökningarna inkomma för sent. Men det bör i så fall bli på sökandens risk. Momentet bör därför få den avfattningen, att hyresnämnderna, bli pliktiga att snarast möjligt meddela utslag i uppsägningsärenden senast 8 dagar efter uppsägningstidens utgång, men icke vara, vid stor anhopning av dylika ärenden, obetingat skyldiga att avkunna beslut över ärenden, som inkommit senare än 20 dagar före ansökningstidens utgång. Visserligen giver momentet i sin nuvarande form rättighet att *medgiva undantag* från mo-

mentets tidsbestämmelse, men det ligger fara i att härigenom ett diskussionsämne med partitagande införes, huruvida skäl i varje enstaka fall föreligger att medgiva undantag eller ej.

### § 11 mom. 1.

I samband med frigivandet av rena affärlägenheter torde det vara nödvändigt, att momentets förbud att sammanslå lägenheter tydligt utsäges endast gälla *bostadslägenheter*.

### § 14.

Det synes mig fortfarande vara otvivelaktigt, att den högre instans i sista hand Konungen, som oaktat hinder från hyresnämnd äger medgiva rätt till rivnings- och omändringsarbeten, även skall i sin hand äga rätten att medgiva den för arbetets utförande erforderliga uppsägningsrätten. Det torde väl med skäl kunna förutsättas, att nämnda myndighet skall på sådant sätt begagna denna sin rätt, att icke för hyresgästerna rent obilliga förhållanden inträffa, såsom skyldighet att omedelbart avflytta o. dyl. Det ligger fortfarande enligt min åsikt något absurt uti att en underordnad myndighet genom ett sitt beslut kan kullkasta vad den överordnade myndigheten med sin vidare syn på förhållandena finner lämpligt och skäligt.

---

I det jag understryker nödvändigheten av att en planmässig och till tiden bestämd avveckling av hyresstegringslagen blir av vederbörande fastslagen, får jag hemställa,

att riksdagen behagade besluta iakttagande av de förändringar vid förnyande av gällande hyresstegringslag, som jag här ovan framhållit.

Stockholm den 27 april 1920.

*Erik Nylander.*

---