

Nr 454.

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

I Kungl. Maj:ts proposition nr 416 med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. föreslås i § 6 mom. 2:

»Överstiger hyra för lägenhet, som varit uttyrd för tid före den 1 oktober 1915 den före sagda dag senast gällande hyran med högst 50 %, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens mindrevärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.

På framställning av hyresnämnd äger socialstyrelsen, där särskilda skäl därtill äro, för nämndens verksamhetsområde eller viss del därav fastställa angivna gräns till viss lägre procentsats än 50 %, dock lägst 40 %. Socialstyrelsens beslut i fråga, som här avses, skall genom styrelsens försorg ofördröjligen kungöras i allmänna tidningar samt en eller flera tidningar i orten.

Ändring i beslutet må sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom trettio dagar från den dagen beslutet kungjordes i allmänna tidningar.»

Som skäl för höjning av i detta stadgande nämnda %, från nuvarande 25 till 50, anföres i propositionen, att därmed skall en utjämning i skillnaden mellan hyresnivån för lägenheter i äldre hus och hyresnivån i nyare hus komma till stånd.

Det synes dock, som om denna fördubbling av procentsatsen icke under alla förhållanden är berättigad. Det kan ifrågasättas, om det är fullkomligt riktigt, att lägenheter i äldre hus, där i många fall fördelar och moderna bekvämligheter saknas, skola betinga ungefär samma hyra

Bihang till riksdagens protokoll 1920. 4 saml. 147 häft. (Nr 452—454.) 2

som de i nyare hus, där lägenheterna äro avsedda att fylla alla moderna krav.

Under de år som gått, sedan lagen mot oskäligen hyresstegring första gången antogs, har erfarenheten visat, att några förbättringar av uthyrda lägenheter icke av vederbörande husägare i någon nämnvärd mån företagits, trots att fastigheterna givit ganska god avkastning. Denna erfarenhet är ganska allmän bland såväl hyresgäster som medlemmar av hyresnämnder från olika delar av landet.

Bristen på bostäder verkar nämligen så, att hyresgästerna få finna sig i att bebo lägenheter, vilka de under normala förhållanden skulle betacka sig för. Fordras en förbättring eller reparation av lägenheten, får hyresgästen i många fall ett avvisande svar eller en anmodan om att vill han hava reparationen utförd, får han bekosta den av egna medel eller också avflytta från lägenheten.

Om förslaget om höjning av procentsatsen till 50 utav riksdagen antages, komma nog, trots den meravkastning fastigheterna komma att ge, förhållandena i berörda fall att bliva enahanda.

Den möjlighet till sänkning av procentsatsen, som i § 6 mom. 2 ges, kommer nog icke att i alla fall, där behov av sänkning föreligger, komma till sin rätt. Vissa farhågor kunna dessutom uppstå, huruvida respektiva hyresnämnder med den sammansättning de nu hava komma att medverka till en sänkning av procentsatsen.

Det bliver nog i allmänhet så, att inom nämnden hyresgästernas representanter yrka på en lägre procentsats, och husägarnas representanter vidhålla den i lagen föreskrivna. Avgörandet ligger då hos ordföranden, och med all respekt för hans opartiskhet är man dock icke alldeles förvissad om att en så stor makt, som bestämmandet av vilken procent som skall i fråga om hyresförhöjning gälla inom nämndens verksamhetsområde, bör läggas i en enda persons hand.

Visserligen avses att genom beslut om hyresvärdestegringsskatt skall förebyggas en oskäligen konjunkturvinst för ägare av äldre hus, men skulle denna skatt, såsom av vissa motionärer yrkats bliva av riksdagen avslagen, bliver ju förslaget om höjning till 50 % ännu orimligare.

Vid bedömandet av denna fråga, synes det således vara ur många synpunkter fördelaktigast, att den i § 6 mom. 2 första stycket föreslagna procenten sänktes till vad som kan anses vara skäligt och föreslås därför 35 %, samt att andra stycket i samma mom. måtte utgå.

Genom den här föreslagna ändringen undviks det förhållandet, att för mindrevärdiga lägenheter samma höjning får ifrågakomma, som för sådana av bättre beskaffenhet. Hyresnämnderna ha ju rätt att i varje

fall efter prövning höja procentsatsen, och synes det som en prövning i här antydd riktning bliver mera ändamålsenlig, ty då har ju nämnden tillfälle att undersöka lägenheternas beskaffenhet i varje särskilt fall och göra höjningen beroende härav.

Det är nog i allmänhet de mindre lägenheterna, vilka i fråga om underhåll m. m. som äro sämst tillgodesedda, och bliver det följaktligen de mindre bemedlade (om höjning intill 50 % får ske utan föregående prövning) som drabbas utav en oskäligen höjning i fråga om sina bostäder.

Vidare föreslås i övergångsstadgarna i den Kungl. propositionen att lagens bestämmelser i §§ 6 och 8 beträffande lägenheter som icke helt eller delvis uthyrts till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagna i bruk skola upphöra att gälla den 1 oktober 1921.

Särskilt innehavare av mindre butiker skulle genom de av dem förhyrda lokalernas undantagande komma i en mycket osäker ställning. Den höjning av hyran, som vederbörande ägare till följd av lagens bestämmelser icke kan få till stånd i fråga om bostadslägenheterna, skulle i många fall komma att drabba dessa andra hyresgäster. Även skulle dessa senare ofta komma i den ställningen att genom konkurrenter bliva överbjudna i fråga om hyresbeloppet; kunna de då icke betala den högre hyran, bleve de ju nödsakade att lämna sin lägenhet och bliva på så sätt berövade möjligheten till utkomst.

För dessa hyresgäster är det av stor betydelse att de få kvarbliva i sina lägenheter. De ha skaffat sig en kundkrets, som de ha att lita till och kunna följaktligen icke bosätta sig var som hälst, utan måste vara bosatta där de ha möjligheter att driva sin rörelse.

Vid bedömandet av detta spörsmål synes det, att särskilt de mindre butiks- och verkstadslokaler fortfarande böra vara underordnade lagens bestämmelser. Vad de större beträffar, föreligger måhända icke samma nödvändighet, men då en gräns i detta fall emellan större och mindre lokaler är svår att finna, synes det bäst vara, att dessa lägenheter allt fortfarande komma under lagens bestämmelser.

På grund av vad här ovan anförts hemställes,

att riksdagen måtte besluta sådan ändring i den kungl. propositionen med förslag till lag om vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring, att i § 6 mom. 2 siffran 50 utbytes mot 35 samt att andra stycket i samma mom. måtte utgå, och

att i övergångsstadgandena bestämmelserna om, att annan omöblerad lägenhet än sådan som helt eller

delvis uthyrts till bostad skall undantagas från lagens bestämmelser, måtte ur lagen utgå.

Anhålles, att vederbörande utskott vid ett bifall till de här gjorda yrkandena måtte vidtaga erforderliga ändringar i lagtexten.

Stockholm den 27 april 1920.

G. W. Hansson.
Gårda.

Helge Bäcklund.

Erik Fast.

M. Chr. Jensen.