Nr 250.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.; given Stockholms slott den 28 april 1922.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

A. Åkerman.

Förslag

till

Lag

om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 (nr 309) med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.

Med ändring av vad andra och tredje styckena i övergångsbestämmelserna till lagen den 17 juni 1921 (nr 309) med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. innehålla angående lagens tillämpning efter den 1 oktober 1921 förordnas som följer:

Nämnda lag skall, i den mån densamma icke upphört att gälla den 1 oktober 1921, äga fortsatt tillämpning till och med den 30 september 1924. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall gälla högst till den 1 oktober 1924. Stadgandena i 8 § skola ej äga tillämpning, där hyresvärd efter den 1 juli 1923 uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1924 eller senare dag.

Vad i första stycket av övergångsbestämmelserna till ovannämnda lag stadgats om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i äldre lagar skall äga giltighet jämväl efter den 30 september 1924, och skall beträffande sådan i samma lag omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat jämväl gälla efter sistnämnda dag.

Denna lag skall lända till efterrättelse från och med den 1 juli 1922.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 17 mars 1922.

Närvarande:

Statsministern och ministern för utrikes ärendena BRANTING, statsråden LINDQVIST, THORSSON, OLSSON, SANDLER, NOTHIN, SVENSSON, HANSSON, ÅKERMAN, LINDERS, SCHLYTER, ÖRNE.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anför chefen för justitiedepartementet statsrådet Åkerman:

»Giltighetstiden för lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. (nr 309) utgår den 30 september 1923. Lagen innehåller emellertid jämväl en bestämmelse av innebörd, att hyresvärd skall vara av lagens föreskrifter oförhindrad att efter den 1 juli innevarande år uppsäga hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare dag. Därest intet beslut i annan riktning mellankommer, begynner således redan den 1 nästkommande juli lagen att definitivt avvecklas. Med anledning därav har chefen för socialdepartementet den 29 oktober 1921 anmodat dels överståthållarämbetet och samtliga länsstyrelser att efter hörande av vederbörande hyresnämnder avgiva yttranden, huruvida de regler, som innefattas i omförmälda lag, borde erhålla förlängd giltighet, dels ock socialstyrelsen att i samma avseende inkomma med utlåtande. De från överståthållarämbetet och länsstyrelserna inkomna yttrandena hava därefter överlämnats till socialstyrelsen att tagas i övervägande vid avgivande av styrelsens utlåtande. Till socialstyrelsen hava därjämte överlämnats åtskilliga från enskilt håll hos Kungl. Maj:t gjorda framställningar i förevarande ämne.

Socialstyrelsen har numera inkommit med utlåtande i ämnet och anhåller jag få anmäla detta utlåtande».

Föredraganden redogör för innehållet av omförmälda utlåtande, vilket såsom bilaga II fogas vid detta protokoll, ävensom i ämnet inkomna särskilda framställningar. Vidare anför föredraganden:

»Då i 1921 års lag den tidpunkt, efter vilken hyresavtal skulle utan hinder av lagen kunna uppsägas till den 1 oktober 1923 eller senare

dag, bestämdes till den 1 juli 1922, skedde detta med hänsyn till rådande ovisshet, i vilken riktning förhållandena skulle komma att utveckla sig. Samtidigt som man önskade uttryckligen fastslå såsom ett eftersträvansvärt mål, att lagen, vilkens ovillkorligen provisoriska karaktär då såsom eljest starkt betonats, vore avvecklad den 1 oktober 1923, ansåg man dock läget icke göra det försvarligt att oåterkalleligen binda sig för denna sluttermin av lagens giltighetstid genom att, såsom socialstyrelsen föreslagit, medgiva oinskränkt rätt att redan omedelbart efter det 1921 års lag trätt i kraft verkställa uppsägning till nämnda den 1 oktober eller senare dag.

De yttranden, som nu av vederbörande myndigheter avgivits i förevarande ämne, bekräfta, att den försiktighet, vilken sålunda vid ärendets behandling gjorde sig gällande, icke var ogrundad. Nämnda yttranden giva nämligen vid handen, att under det år, som förflutit, förhållandena långt ifrån så förändrats, att en fönyad omsorgsfull prövning av frågan kan anses obehövlig. Meningarna i fråga om behovet och lämpligheten av en förlängning av lagens giltighetstid hava visat sig i hög grad delade. I någon mån torde väl detta bero på en viss motsättning mellan skilda privata intressen, som varit oundviklig vid frågans bedömande inom hyresnämnderna, men även länsstyrelsernas yttranden utmärka en ungefär jämn fördelning av röster för och emot vidblivandet av den i 1921 års lag utstakade avvecklingsplanen. Med styrka har jämväl allmänt framhållits vanskligheten av att bedöma bostadsfrågans sannolika läge vid en så framskjuten tidpunkt som nästkommande hyresårs utgång.

De yppade meningsskiljaktigheterna hänföra sig icke så mycket till de nu för handen varande faktiska förhållanden, vilka kunna inverka på frågans bedömande, som fastmera till vad man tror sig kunna beräkna angående dels verkningarna av hyresregleringens bibehållande respektive dess upphörande och dels den riktning, i vilken hithörande förhållanden i allmänhet under den närmaste tiden komma att utveckla sig. Sålunda kan det betraktas såsom ostridigt, att bostadsmarknaden i stort sett ännu alltjämt har att uppvisa en i förhållande till efterfrågan knapp och flerstädes alldeles otillräcklig bostadstillgång. Även om någon ljusning med avseende å produktionen av nya bostäder redan har kunnat, särskilt på vissa håll, förmärkas, står det dock fast, att byggnadsverksamheten, trots sänkta materialpris och understöd från det allmännas sida, icke på långt när kommit så pass i gång, att den årliga bostadsproduktionen motsvarar den före kristiden normala. Angående de anledningar åter, vilka kunna tänkas medverka till dessa förhållanden, äro meningarna mindre överensstämmande. På en del håll är man benägen att söka den huvudsakliga skulden hos den ifrågavarande lagstiftningen, vilken anses

hindra icke blott en för anpassning efter det verkliga bostadsbehovet behövlig omflyttning utan även en normal utveckling av byggnadsverksamheten. Från andra håll framhållas läget på arbetsmarknaden och den nuvarande osäkerheten i allmänhet på det ekonomiska livets områden såsom de allvarligaste hindren för bostadsbristens avhjälpande genom nybyggnadsverksamhet. På en och annan ort hoppas man på en livligare byggnadsverksamhet under den närmaste tiden, under det man annorstädes icke anser sig hava grundade anledningar till förhoppning i sådan riktning. Den rådande lågkonjunkturen framhålles å ena sidan såsom utgörande en gynnsam förutsättning för lagstiftningens avveckling, i det densamma måste anses ägnad att befordra utflyttning från städerna och att även på annat sätt motverka hyresnivåns höjande, men å andra sidan betonas, hurusom det tryckta ekonomiska läget med därav följande arbetslöshet och stark minskning i arbetsinkomsterna kan väntas förvärra de svårigheter, vilka, om hyresregleringen under ännu rådande bostadsbrist upphör, hota den bostadssökande allmänheten.

I den till fjolårets riksdag i förevarande ämne avlåtna propositionen framhölls särskilt avsikten att klart utmärka, att, såvida icke förhållandena inom det närmaste året utvecklade sig i en då oförutsedd riktning, allmänheten hade att inrätta sig med hänsyn till hyresregleringens upphörande vid utgången av hyresåret 1922—1923. I det av socialstyrelsen avgivna utlåtandet har bland de skäl, som där anförts för ett fasthållande vid den i 1921 års lag angivna planen för regleringens definitiva avveckling till den 1 oktober 1923, andragits, att en ändring av statsmakternas förra året intagna ståndpunkt till frågan om lagens upphörande nyssnämnda dag säkerligen skulle på ett beklagligt sätt öka det osäkerhetstillstånd, som enligt styrelsens åsikt varit en väsentlig orsak till inskränkningen i den spekulativa byggnadsverksamheten. För min del kan jag icke finna, att det behöver innebära något avsteg från de vid tillkomsten av den nu gällande lagen angivna riktlinjerna, om man vid övervägande av de skäl, som kunna åberopas för och emot en förlängning av lagens giltighetstid, kommer till den slutsatsen, att en dylik förlängning är att förorda. Så länge man icke övergiver avsikten att låta hyresregleringen upphöra, så snart inträdda förhållanden det medgiva, utan blott begagnar den möjlighet till förnyad omprövning, som för sådant ändamål lämnats öppen, finnes det härvidlag näppeligen rum för befogade förebråelser för bristande följdriktighet. Även om det nu icke kan göras gällande, att utvecklingen tagit en riktning motsatt den vid förra årets riksdag väntade, förefaller det mig dock vara otvivelaktigt, att förhoppningarna så till vida icke infriats, som den föreliggande frågan ingalunda kan sägas

ännu hava genom händelsernas gång bragts fram i ett läge, som möjliggör ett på tillräckligt säkra skäl grundat omdöme om den tidpunkt, då hyresregleringen bör kunna alldeles upphöra. Bristen på bostäder har ännu icke i någon mera avsevärd grad hunnit avhjälpas, och den ovisshet om utsikterna till en avgjord vändning till det bättre i nämnda avseende, som satte sin prägel på ärendets behandling under nästföregående år, kvarstår i det stora hela föga förminskad. Den utflyttning från städerna, vilken väntats skola äga rum såsom en följd av depressionen på det ekonomiska området, har hittills blott i mycket ringa omfattning kommit till synes. Utan att underskatta den av socialstyrelsen kraftigt betonade betydelsen av den fria omflyttningen såsom ägnad att verka till utjämning mellan tillgång och efterfrågan på bostäder finner jag dock uppenbart, att en ökad bostadsproduktion är det väsentligaste villkoret för att avtalsfrihetens återinförande på hyresmarknaden icke skall vålla alltför stora svårigheter för dem, vilka äro hänvisade att där tillgodose sitt bostadsbehov. Ännu icke infriade förhoppningar om en livligare byggnadsverksamhet göra därvid icke tillfyllest. Det synes mig böra eftersträvas, att redan vid den tidpunkt, från vilken rätt att till viss senare tid verkställa uppsägning medgives, en något mera påtaglig ljusning i bostadsfrågan är förnimbar. Förefinnes icke redan då en dylik i själva sakförhållandena inneboende maning till lugn och besinning, kan det med skäl befaras, att det definitiva avvecklingsskedets inträde och förlopp komma att kännetecknas, särskilt i vad angår mindre lägenheter, av en mer eller mindre panikartad stämning, vilken, även om utvecklingen sedan skulle visa densamma hava varit ogrundad, dock i och för sig måste betraktas såsom ett avsevärt ont. Då jag icke kan dela den stundom förfäktade åsikten, att det avgörande hindret för en tillfredsställande bostadsproduktion är att finna i den ifrågavarande lagstiftningen, anser jag det icke obefogat att hoppas, att de gynnsammare förutsättningar för byggnadsverksamheten, som socialstyrelsen omnämnt, skola även under den tid, lagen ännu kan komma att gälla, kunna verka till uppnåendet av en rikligare bostadstillgång, som möjliggör en slutlig avveckling utan alltför stora slitningar.

Ur nu anförda synpunkter och då jag ansluter mig till vad socialstyrelsen anfört om de olägenheter, som skulle vara förenade med att till början av nästa års riksdagsperiod uppskjuta frågan om lagens förlängning, anser jag mig böra förorda, att lagens giltighetstid nu utsträckes till den 1 oktober 1924 och att jämväl den tidpunkt, då rätt att uppsäga avtal till slutterminen eller senare dag skall inträda, framskjutes ett år till den 1 juli 1923.

I enlighet med vad jag nu anfört, har jag låtit inom justitiedepartementet utarbeta ett förslag till *lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 (nr 309) med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.*»

Föredraganden uppläser härefter nämnda förslag, av den lydelse bilaga I[1] vid detta protokoll utvisar, samt hemställer, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte för det i 87 § regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:
N. Cervin.

---

[1] Denna bilaga, som är lika lydande med det vid propositionen fogade lagförslaget, har här uteslutits.

Bilaga II.

Stockholm den 9 januari 1922.

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

Genom ämbetsskrivelse den 29 oktober 1921 har statsrådet och chefen för socialdepartementet anmodat socialstyrelsen att inkomma med utlåtande, huruvida de regler, som innefattas i lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m., vilken lag gäller till och med den 30 september 1923, böra erhålla förlängd giltighet.

Tillika har departementschefen den 21 december överlämnat dels av samtliga länsstyrelser, efter vederbörande hyresnämnders hörande, avgivna utlåtanden i förevarande ämne och dels från vissa enskilda personer och korporationer inkomna skrivelser rörande samma spörsmål att tagas under övervägande vid avgivande av det från styrelsen infordrade utlåtandet.

Med anledning härav får styrelsen, med återställande av i ärendet överlämnade handlingar, anföra följande:

Lagstiftningen mot oskälig hyresstegring m. m. daterar sig från den 25 maj 1917, då den första lagen i ämnet utfärdades. Redan från början betonades, att en dylik lagstiftning vore att anse såsom tillfällig, och såsom ett uttryck härför infördes i lagen bestämmelse om en till kort tid begränsad giltighet. Härvid lärer emellertid hava underförståtts, att lagstiftningen möjligen kunde behöva ytterligare utsträckas, men att frågan härom skulle göras till föremål för ny prövning. Så har också skett och för vart och ett av åren 1918—1921 hava Kungl. Maj:t och riksdagen, med upphävande av tidigare gällande lag, antagit en ny lag, som medfört vissa ändringar i de tidigare gällande föreskrifterna.

År 1921 kom emellertid frågan om fortsatt utsträckning av lagstiftningens giltighet i ett i viss mån nytt läge.

I ett den 18 februari 1921 avgivet utlåtande i ämnet förordade socialstyrelsen jämte tillkallade sakkunniga, att reglerna i 1920 års hyresstegringslag, vilken skulle upphöra att gälla den 30 september 1922, måtte, med vissa ändringar, förlängas att gälla ytterligare ett år, men betonade samtidigt, att den 30 september 1923 borde uttryckligen fastställas såsom den yttersta gränsen för ifrågavarande lagstiftnings giltighetstid. Sistnämnda tanke fastslogs särskilt genom en bestämmelse i övergångsstadgandet, enligt vilken föreskrifterna i 8 § angående vissa inskränkningar i hyresvärds rätt att uppsäga hyresavtal ej i något fall skulle äga tillämpning, där hyresvärd uppsade hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare.

I sin proposition (n:r 352) till riksdagen intog Kungl. Maj:t en ståndpunkt, i någon mån avvikande från den av styrelsen förordade. Enligt det till propositionen fogade utdraget av statsrådsprotokollet fann föredragande departementschefen det å ena sidan önskligt, att redan då en fast avsikt om avveckling av hyresstegringslagen komme till uttryck i så bestämd form som möjligt, men

ansåg å andra sidan att ett dylikt uttalande icke borde ovillkorligt utgöra det sista ordet i frågan. Dessa båda synpunkter syntes kunna på så sätt förenas, att hyresvärd medgåves rätt att *efter den 1 juli 1922* uppsäga hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1923 eller senare dag. En dylik bestämmelse skulle enligt departementschefens mening klart utmärka, att såvida icke förhållandena under det närmast följande året utvecklades i en då oförutsedd riktning, allmänheten hade att inrätta sig med hänsyn till hyresregleringens upphörande den 1 oktober 1923. Den av socialstyrelsen förordade bestämmelsen i övergångsstadgandet modifierades i propositionen i överensstämmelse härmed.

Första lagutskottet, till vilket propositionen hänvisades, angav sig i sitt utlåtande (n:r 41) finna tiden vara inne att söka åstadkomma en varsam övergång till fri hyresmarknad, och ansåg utskottet den i propositionen föreslagna slutterminen för lagens giltighet vara väl avvägd. I fråga om uppsägningsrättens frigivande och den lämpliga tidpunkten härför delade utskottet departementschefens härom uttalade mening. Riksdagen antog därefter utan ändring det i propositionen framlagda lagförslaget.

Av vad nu anförts framgår, att Kungl. Maj:t och riksdagen år 1921 principiellt uttalat sig för, att hyresstegringslagen skall upphöra att gälla med utgången av hyresåret 1922—1923, för så vitt ej före den 1 juli innevarande år skulle inträda sådana tidigare oförutsedda förhållanden på hyresmarknaden, som vore ägnade att rubba berörda ståndpunkt. För besvarande av det styrelsen nu förelagda spörsmålet synes det sålunda ankomma på styrelsen förnämligast att söka utreda, huruvida sådana oförutsedda omständigheter äro för handen eller kunna förväntas inträda inom den närmaste tiden.

Hyresstegringslagstiftningens verkningar.

Innan styrelsen övergår till att framlägga de resultat, som verkställd utredning i sådant hänseende givit vid handen, vill styrelsen emellertid först något uppehålla sig vid verkningarna av hyresstegringslagstiftningen, särskilt i den mån dessa kunna belysas med delvis nytt, tidigare icke tillgängligt uppgiftsmaterial, samt vid några av de viktigare sakskäl, som legat till grund för styrelsens tidigare hävdade uppfattning med avseende å denna lagstiftnings giltighetstid.

Vill man bilda sig en uppfattning om den inverkan hyresmarknaden rönt av den kontroll, som det allmänna sålunda utövat under snart fem år, föreligger visst material härtill i den statistik, socialstyrelsen årligen sammanställt och publicerat över hyresnämndernas verksamhet, ävensom i den nu i det närmaste slutförda bearbetningen av uppgifterna från 1920 års allmänna bostadsräkning. Förstnämnda källa ger vid handen, att i de cirka 150 samhällen, där lagen äger tillämpning, densamma kommit till användning i mycket varierande utsträckning, och synes man i detta hänseende kunna uppdela orterna i två huvudgrupper. Den ena gruppen representeras av flertalet mindre samhällen, och karakteristiskt för orterna inom denna grupp är, att lagen kommit till användning i relativt få fall, men då, av de stora hyresnedsättningarna att döma, oftast såsom en mot vissa flagranta hyresuppskörtningsfall riktad ockerlagstiftning. I orter inom den andra gruppen, till vilken man har att hänföra flertalet större städer och deras förstadssamhällen, har däremot en väsentlig del (från 20 à 30 upp till 50 % och däröver) av lägenhetsbeståndet varit föremål för hyresnämndernas hyresreglerande verksamhet. Nämnderna hava här sålunda utövat ett avgörande inflytande på den allmänna hyresprisbildningen, vilket synes hava resulterat i en utjämning av de

betydande prisdifferenser, som förefunnits även mellan olika bostadslägenheter av samma storleksgrupp och kvalitetsklass. Uppgifterna från den i slutet av 1920 å 89 orter förättade bostadsräkningen, vilken visserligen till övervägande del omfattat större orter och alltså merendels sådana med hyresnämnd, synas giva vid handen, att, i stort sett, orter med hyresnämnd företett mindre relativ hyresökning än samhällen utan sådan.

Man kan emellertid på samma gång konstatera, att hyresnämnderna i stort sett hava handhaft sin hyresreglerande uppgift med varsamhet. Hyrorna enligt av dem fastställda eller godkända hyresavtal ligga nästan genomgående 10—20 % över medelhyrorna för icke hyresreglerade, under hyresstegringslagen fallande lägenheter av motsvarande storlekstyp. Den allmänna hyresnivån torde i vårt land för närvarande vara cirka 63 % högre än den, som rådde omedelbart före världskrigets utbrott.

Till jämförelse härmed kan meddelas några motsvarande uppgifter med avseende å vissa andra länder, där lagstiftning av förevarande slag tillämpats. Den genomsnittliga hyresstegringen har sålunda uppgått i Norge till 60 procent, i Danmark till 40 procent, i England till 55 procent, i Frankrike till 10 procent och i Tyskland till mellan 50 och 100 procent, allt i ungefärliga tal. Emellertid må erinras, att åtskilliga faktorer mana till synnerlig försiktighet, då det gäller att draga några slutsatser av jämförelser mellan de för de olika länderna återgivna siffrorna. Valuta- och prisförhållanden samt, med avseende å de nyss krigförande länderna, antalet stupade och krigsinvalider med flera faktorer spela härvidlag in på ett mycket varierande sätt.

Det ligger i öppen dag, att en så djupt ingripande skyddslagstiftning som den förevarande ej kan genomföras utan att utöva vissa betänkliga sidoinflytelser. Särskilt har i sådant hänseende från skilda håll pekats på lagstiftningens starka ingrepp i den naturliga prisbildningens funktioner på hyresmarknaden. Blott detta ingrepp upphörde att verka, framhölls det, skulle jämvikten mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden återställas. Styrelsen åter har för sin del ansett, att så länge ett utomordentligt läge rådde på hyresmarknaden, ett i motsvarande grad utomordentligt ingripande från lagstiftarens sida också vore av sociala skäl motiverat.

Med nyss återgivna siffra för den genomsnittliga hyresstegringen för ögonen synes man våga hoppas, att prisnivån nu utan några häftiga kastningar skall kunna flyta tillsammans med den allmänna prisnivån.

Det är sålunda ej på detta område, som styrelsen ansett sig finna en fara i lagstiftningens, givetvis under alla förhållanden temporära tillämpning. Vad som framför allt föranlett styrelsen att förorda, att lagstiftningen borde upphävas under den närmaste framtiden (30/9 1923) har varit dess för varje år allt mera framträdande menliga inflytande på bostadsbeståndets ändamålsenliga fördelning.

Det är ju en känd följdverkan av lagstiftningen, att all omflyttning praktiskt taget upphört, och i detta hänseende motarbetar lagstiftningen på ett ödesdigert sätt de boendes intressen. Styrelsen får härvid särskilt betona, att en omflyttning varken framkallas allenast av ett ekonomiskt tvång eller åsyftar att allenast inskränka bostadens storlek. Det oupphörligen fortgående bildandet av nya familjenheter, växlingarna i deras sammansättning samt deras upplösning åstadkomma nämligen, att den enskildes behov av bostadsutrymme är underkastat ständiga förskjutningar såväl uppåt som nedåt.

Lagens verkningar framträda å ena sidan i den praktiskt taget fullständiga frånvaron av lediga familjebostäder och å andra sidan i ett alltmera framträdande överskott av enstaka möblerade rum. Det är just det ofullständiga utnyttjandet av sådana rum, som gör, att bostadsbristen till viss del kan anses vara endast konstlad.

Det är visserligen självfallet riktigt, att enkelrummet såsom sådant ej lämpar sig såsom familjebostad, och att familjerna ej kunna godtyckligt uppdelas och sammansättas för att taga dylika utrymmen i anspråk. Men det lärer å andra sidan ej råda något tvivel om, att dessa outnyttjade rum skulle tagas i anspråk på ett långt mera nyttigt och rationellt sätt än nu är fallet, om omflyttningen vore fri. Den fria anpassningsförmågan torde härvid komma till uttryck på snart sagt otaliga sätt, och det kan lätt konstrueras en mängd olika exempel härpå. Styrelsen kan ej underlåta att framlägga ett sådant, som synes fullt antagligt. En familj bestående av endast man och hustru — barnen äro vuxna och hava bildat nya familjer — innehar en lägenhet om ett rum och kök. Vid den enas frånfälle skulle den efterlevande med sannolikhet önska flytta över till ett av barnens familj. Denna skulle då behöva en lägenhet med ytterligare ett rum. En sådan står emellertid ej att uppbringa. Den önskade sammanflyttningen kan ej äga rum, och följden blir, att dessa personer fortfara att taga i anspråk tvenne smärre familjebostäder i stället för allenast en något större, och att måhända ett möblerat enkelrum utbjudes till uthyrning, ofta utan framgång.

Ett dylikt exempel, som med lätthet torde kunna mångfaldigas, får enligt styrelsens mening ej betraktas allenast såsom en lös konstruktion utan torde motsvaras av en i verkligheten högst vanlig företeelse. Det antal familjer, som genom dödsfall eller andra orsaker upplösts under en så pass lång tidsperiod som den, under vilken hyresstegringslagstiftningen varit tillämplig, lärer ej vara så obetydligt. Då man lärer kunna antaga, att ungefär 6,500 äktenskap upplösas i genomsnitt per år, bör under lagens giltighetstid (1917—1923) ungefär 40,000 av alla äktenskap hava upplösts. Under normala förhållanden torde detta ofta föranleda de efterlevande att lämna den gamla bostaden. Men det torde under nuvarande förhållanden snarast höra till sällsyntheterna, att icke någon av familjens överlevande medlemmar, även om dessa skingras, söker att få behålla hyresrätten till den gamla lägenheten.

Styrelsen håller före, att nu påvisade högst betänkliga missförhållanden, vilka ej torde kunna motverkas med tvångsåtgärder, komma att hastigt försvinna av sig själva, så snart en fri omflyttning får äga rum och att denna härigenom kommer att medföra en väsentlig lättnad i bostadsbristen. Sannolikt kommer möjligheten att flytta att hälsas med tillfredsställelse av dem, som nu nödgas förhyra bostäder, vilka ej svara mot deras verkliga behov.

Det göres ofta gällande, att vid en fri omflyttning efterfrågan på lägenheter skulle helt och hållet inriktas på de minsta lägenhetskategorierna. Visserligen är det sannolikt, att efterfrågan på mycket stora lägenheter kommer att minskas, men såsom nyss anförda exempel utvisar, är det sannolikt, att en betydande flyttningsström kommer att uppstå även i riktning från mindre till närmast större lägenhetskategorier. Denna uppflyttning torde komma att väsentligt neutralisera verkningarna av det nu allmänna behovet av inskränkningar på alla områden. Det innebär i själva verket en verklig inskränkning, att tvenne trerumslägenheter utbytas mot en enda femrumslägenhet.

Förutsättningar för lagstiftningens förlängning.

Styrelsen övergår nu till det i frågans nuvarande läge huvudsakliga spörsmålet, huruvida med avseende å de förutsättningar, som lågo till grund för statsmakternas och styrelsens förra året intagna ståndpunkt, inträtt eller kunna väntas inträda sådana förändringar, att sagda ståndpunkt bör uppgivas.

Det framhölls förra året av styrelsen, att depressionen inom näringslivet jämte den därigenom framkallade arbetslösheten var en ny, i viss mån avgörande faktor att räkna med vid bedömandet av frågan om lagstiftningens giltighet. Särskilt om den ekonomiska krisen, såsom man kunde befara, bleve djupgående och långvarig, måste arbetslösheten förr eller senare framkalla en utflyttning från städerna till landsbygden, vilket i sin tur skulle minska bostadsbehovet i städerna.

Det torde vara överflödigt att närmare utveckla, hurusom då uttalade farhågor med avseende å krisen hittills besannats. Man torde till och med kunna påstå, att densamma i verkligheten fått en ännu allvarligare karaktär, än man för ett år sedan fruktade.

Ännu hava några avsevärda verkningar i den antydda riktningen ej hunnit framträda. Såvitt man av uppgifter om städernas kyrkobokförda folkmängd kan döma, har deras befolkningssiffror vid det senaste årsskiftet snarare ökats än minskats sedan näst föregående årsskifte. Oavsett att de preliminära kyrkobokföringssiffrorna endast kunna tillmätas en relativ giltighet och i allmänhet visat sig för höga, föreligger ett särskilt skäl att beteckna den av dem angivna folkmängdsökningen såsom mera skenbar än verklig. Ett av villkoren för att komma i åtnjutande av arbetslöshetsunderstöd och hyresbidrag inom ett samhälle är nämligen, att vederbörande skola vara mantalsskrivna därstädes, och denna föreskrift torde hava föranlett många, som mer eller mindre tillfälligt uppehållit sig i städerna, att vidtaga åtgärder för att genom mantalsskrivning undanröja ett hinder för åtnjutande av dylika förmåner.

Vidare torde de arbetslösa, såsom redan förra året framhölls, i det längsta söka att hålla hemmet orubbat — i viss mån har även det allmänna genom hyresbidrag främjat denna strävan. Om också den arbetslöse skulle söka sin utkomst utom städerna, komme han dock, antog man, att så länge det vore möjligt bibehålla familjen kvar i den gamla bostaden i avsikt att själv dit återvända, så snart han trodde sig kunna återigen erhålla sin utkomst inom sitt gamla fack. Den enskilde, som har hyresrätt till en bostad för en viss tid, bemödar sig i regel och synnerligast under rådande bostadsbrist att bibehålla sin bostad under den tid, avtalet avser, och förlägger en planerad flyttning från orten till den tidpunkt, då avtalet utlöper.

Denna naturliga och ur social synpunkt mycket lovvärda strävan har även under den nuvarande långvariga depressionen gjort sig kraftigt gällande, så länge några utsikter synts förefinnas för de arbetslösa att återfå förutvarande eller jämförliga anställningar. Emellertid lärer den uppfattningen mer och mer stadga sig, att de arbetsområden — industri, handel och kommunikationsväsende — som bereda utkomst åt flertalet av stadssamhällenas invånare, icke kunna i fortsättningen taga i anspråk så många personer som tidigare varit fallet. Till en början må sålunda erinras, att en stor del av de under åren 1915—1919 nybildade handels- och industriföretagen numera torde hava upphört att existera. Vidare lärer all sannolikhet tala för att många äldre företag skola för längre tid framåt nödgas begränsa sin verksamhet till eller kanske under den omfattning den ägde

före världskrigets utbrott. Vad särskilt angår den i stadssamhällen till övervägande del befintliga mekaniska verkstadsindustrien, torde kunna förutses, att några tiotusental av dess förutvarande personal icke under de närmaste åren kunna återtagas i sina anställningar. Då inom åtskilliga andra yrkesgrenar förhållandena synas vara likartade, nödgas man otvivelaktigt för längre tid framåt räkna med väsentligt minskade utkomstmöjligheter inom stadssamhällena. Även om bättre tider kunna förväntas snart inträda, så lära dessa till en början väsentligen komma att med avseende å personalens ställning medföra den förbättringen, att korttidsarbetet successivt förlänges. I varje fall måste man räkna med att ett mycket stort antal arbetsföretag inom olika yrkesgrenar nödgas konstatera, att de icke under beräknelig tid framåt kunna återtaga mer än en del av sin förutvarande arbetsstyrka. Några ökade utsikter till anställning vid offentliga arbetsföretag inom städerna lära näppeligen heller erbjuda sig med hänsyn till statens och stadskommunernas ansträngda finansiella läge. I den mån uppfattningen om dessa beklagliga fakta klarnar och vinner utbredning, lärer utflyttningen från städerna icke utebliva.

Även i ett annat avseende synes den nuvarande depressionen vara ägnad att begränsa bostadsbehovet inom städerna. Bostadsknappheten uppstod icke huvudsakligen såsom en direkt följd av befolkningsökningen i och för sig, vilket också belyses av det förhållandet, att någon avsevärdare ökning av antalet boende per rum icke kunnat konstateras. Det var fastmer ökningen av antalet familjer, som gjorde att antalet familjelägenheter blev för ringa, och denna starka familjebildning var i sin tur väsentligt beroende av de under åren 1915—1919 rådande ekonomiska konjunkturerna. Med dessas starka nedgång under de senaste åren måste otvivelaktigt följa en minskning i familjebildningen och nedgång i behovet av nya familjebostäder.

Styrelsen hyser alltså fortfarande den uppfattningen, att depressionen vid utgången av nästa hyresår, då hyresstegringslagen upphör att gälla, skall hava medfört en betydande minskning av bostadsbristen i städerna och liknande samhällen.

Även en avsevärd utflyttning ur städerna i förening med minskning i familjebildningen torde dock icke vara tillfyllest för att återställa en naturlig balans mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden. Jämväl nyproduktion av bostäder lärer för nämnda ändamål vara oundgängligen nödvändig.

I fråga om betingelserna för en sådan må erinras, att byggnadsmaterialkostnaderna under år 1921 nedgått väsentligt under våren och sommaren för att under hösten visa en tydlig tendens till stabilisering. För närvarande torde indextalen för priserna å byggnadsmaterialier, om man bortser från den tillfälliga stegring, som här alltid äger rum under vintern, ungefärligen ansluta sig till indextalen för partipriserna å andra varor. Då tillika arbetslönerna inom de industrier, som tillhandahålla byggnadsmaterialier, med all sannolikhet komma att under innevarande år bliva lägre än under det föregående, hava förutsättningarna för produktion av bostäder, vad materialpriserna angår, sålunda avsevärt förbättrats under det senaste året. Arbetslönerna inom byggnadsfacket åter äro till den 1 april i år bundna vid samma nivå som under fjolåret. Det torde emellertid numera stå klart, att denna lönenivå ej kan bibehållas och att en revision av gällande lönelistor måste genomföras.

Man har sålunda grundade skäl för det antagandet, att den breda klyfta mellan byggnadskostnader och hyrespriser, som under de föregående åren varit det starkaste hindret för bostadsproduktionen, i fortsättningen skall åtminstone i huvudsak bliva utfylld, och att därmed väsentligt ökade möjligheter skola öppnas för enskild företagarverksamhet på detta område. Ett stöd för denna uppfattning utgör det förhållandet, att även i trots av den hittillsvarande disproportionen i berörda avseende byggnadsverksamheten ingalunda varit så ringa som allmänt antagits.

Den inom styrelsen förda statistiken över byggnadsverksamheten i rikets stadssamhällen har sålunda ådagalagt, att under år 1920 tillkommo sammanlagt 4,524 lägenheter med 14,412 rum och kök, vilka siffror — oaktat en över hela byggnadssäsongen, från april till november, utsträckt allmän konflikt inom byggnadsfacket — nära sammanfalla med motsvarande för år 1919 (4,915 lägenheter och 14,360 rum). Denna årsproduktion motsvarar ungefärligen två tredjedelar av den, som före kriget kunde anses såsom normal. De spridda uppgifter i förevarande hänseende för år 1921, som hittills inkommit, synas häntyda på att nämnda års bostadsbyggnadsverksamhet i varje fall ej understigit de närmast föregående årens.

Vidare torde man kunna räkna med tillkomsten även under innevarande och nästa år av ett icke obetydligt antal smärre bostadshus i städernas utkanter, byggda av enskilda för eget bruk. I varje fall lära de gynnsammare prisförhållandena bliva till kraftig uppmuntran åt den bostadsproduktion, som kan påräkna stöd från det allmännas sida.

Det allmännas åtgärder till främjande av bostadsproduktionen måste därför i förevarande sammanhang tillmätas synnerlig betydelse. Med avseende å de resultat, som därigenom vunnits under det gångna året, må nämnas, att statens byggnadsbyrå i skrivelse till Kungl. Maj:t den 5 november 1921 meddelat uppgifter, som giva vid handen, att man med tillhjälp av 1920 års understödsmedel torde kunna åstadkomma cirka 10,000 nya eldstäder. Detta resultat torde få betecknas såsom anmärkningsvärt gott och lärer fullt ut motsvara de förhoppningar, som man i början av år 1921 vågade hysa.

Betingelser torde vara för handen för att man med tillhjälp av 1921 års numera fördelade understödsmedel skall uppnå ett lika gott resultat. Vid ställningstagande i förevarande spörsmål bör jämväl beaktas, att Kungl. Maj:t i årets statsverksproposition förebådat ett äskande av 15,000,000 kronor för ökning av statens bostadslåncfond. Om förslag härom vinner riksdagens bifall, torde utsikterna till att bostadsmarknaden under nästkommande år kommer att tillföras betydande tillskott av nya bostäder ytterligare förbättras.

Styrelsen gav förra året uttryck åt den uppfattning, att den avveckling av lagens tillämplighet med avseende å andra lokaler än bostadslägenheter, som skulle genomföras den 1 oktober 1921, skulle kunna ske utan allvarliga olägenheter. Även om hyrorna för enstaka butiker måhända höjts på oskäligt sätt — något som torde inträffa även under normala tider — synes dock utvecklingen i stort sett hava bekräftat styrelsens tidigare antaganden. Det må erkännas, att förutsättningarna att snabbt anpassa lokalbehovet efter rådande förhållanden äro större på näringslivets område, än då det gäller behovet av bostad. Icke desto mindre motsågs dock denna utveckling tidigare med stor oro. Detta torde utgöra ett exempel på allmänhetens visserligen ganska naturliga men dock ej sak-

ligt grundade benägenhet att å ena sidan underskatta den fria anpassningsförmågans betydelse och att å andra sidan överskatta hyresstegringslagens verkningar såsom det enda botemedlet mot osunda företeelser på hyresmarknaden.

Särskilt i de större städerna förmärktes under de tidigare krigsåren en markerad tendens till att för kontorsändamål taga i anspråk lägenheter, som ursprungligen inretts till bostadslägenheter. Den nu rådande lågkonjunkturen har kanske framför allt i detta avseende omkastat förhållandena, i det att numera många agentur- och andra handelsfirmor upphört eller inskränkt sin verksamhet. Även för industrifirmor har lokalbehovet begränsats. Sannolikt kommer bostadsmarknaden att härigenom tillföras ett tillskott, som i någon mån kommer att inverka lättande på densamma.

Styrelsen hyste under förra året vissa förhoppningar, att man genom uppdelning av stora lägenheter, på vilka tillgången syntes jämförligtvis riklig, skulle kunna tillföra hyresmarknaden ett ökat antal smärre bostadslägenheter. Lånemedel av statens bostadslånefond ställdes också med riksdagens medgivande till förfogande för främjande av dylik s. k. lägenhetsklyvning. Såvitt styrelsen har sig bekant, hava dessa medel icke tagits i anspråk för nämnda ändamål.

Emellertid håller styrelsen före, att även om dylika uppdelningar i det längsta undvikas — åtskilliga moment spela här in i återhållande riktning — torde dock depressionen och de därigenom allmänt försämrade förmögenhetsvillkoren så småningom framkalla en sådan minskning i efterfrågan på stora bostadslägenheter, att uppdelningar av sådana bliva ekonomiskt framtvingade. Tillsvidare hava innehavarna av dylika stora lägenheter gemenligen saknat möjlighet att utbyta dem mot mindre. Först i och med det att lagen upphör att gälla och rörligheten på hyresmarknaden återinträder, torde ett överskott på stora lägenheter komma att uppstå. Sannolikt komma hyresvärdarna då att, där så lämpligen låter sig göra, i eget ekonomiskt intresse vidtaga uppdelningar. Dessa lära ofta kunna verkställas så snabbt, att de uppdelade lägenheterna endast kort tid efter det förra hyresavtalets upphävande kunna tagas i bruk.

Vad i det föregående anförts, synes giva vid handen, att förhållandena å bostadsmarknaden icke komma att utveckla sig i annan riktning än som förutsattes av statsmakterna, när de senast fattade ståndpunkt till frågan om hyresstegringslagstiftningens upphörande den 30 september 1923. Såsom styrelsen framhöll i sitt utlåtande i ämnet den 18 februari 1921 kunna icke desto mindre sociala svårigheter på sina håll befaras uppkomma vid denna lagstiftnings avveckling. Olägenheter kunna emellertid näppeligen undvikas på detta område, när helst under tider av bostadsknapphet övergång sker från statligt reglerad till fri prisbildning. Att uppskjuta en avveckling till den fullkomligt oberäkneliga tidpunkt, då bostadsknapphet icke längre skulle föreligga, lärer icke gärna kunna ifrågakomma, allra helst som bostadsknappheten otvivelaktigt förlänges genom lagstiftningens fortvaro. Särskilt bör med avseende härå beaktas, att en ändring av statsmakternas nyss intagna ståndpunkt i denna fråga säkerligen skulle på ett beklagligt sätt öka det osäkerhetstillstånd, som varit en väsentlig orsak till inskränkningen i den spekulativa byggnadsverksamheten.

Utgår man ifrån att i varje fall en avveckling av ifrågavarande lagstiftning måste ske inom de närmaste åren, synes det vara påtagligt, att vid valet av tidpunkt härför man måste giva företräde åt en sådan, då av allmänt ekonomiska skäl folkströmmen måste vända sig från stadssamhällena. Fördröjes där-

emot avvecklingen av hyresregleringen, så att den infaller först under en av goda affärskonjunkturer föranledd återströmning till städerna, lärer allvarlig risk föreligga för att de med densamma förknippade komplikationerna få större räckvidd.

Med sammanfattning av det nu anförda uttalar styrelsen såsom sin uppfattning, att här omförmälda faktorer, särskilt den fria omflyttningens betydelse för bostadsbeståndets rationella utnyttjande, byggnadsindustriens förbättrade ekonomiska produktionsbetingelser, hyresnivåns närmande till den allmänna prisnivån och relativa anpassning efter byggnadsindustriens prodnktionskostnader samt tidslägets allmänna tendens till prisfall, tillsammans skola verka därhän, att en ur social synpunkt vådlig höjning av den allmänna hyresnivån under hyresåret 1923—24 ej behöver befaras inträda, om hyresmarknaden då lämnas fri.

Då lagens upphävande ändock i viss mån är ett steg ut i det ovissa, bör man vid fattande av det avgörande beslutet härom söka att framgå med största möjliga försiktighet. Styrelsen har därför ej ansett sig böra underlåta att taga under noggrant övervägande en tanke, som framförts i några av de utav länsstyrelserna avgivna utlåtandena, nämligen att låta avgörandet i frågan anstå till 1923 års riksdag. En första förutsättning för genomförandet av en sådan anordning vore, att i lagen infördes en ändring i stadgandet om hyresvärds rätt att redan efter den 1 juli i år kunna uppsäga hyresavtal till den 1 oktober 1923. Givetvis borde statsmakternas definitiva beslut i ämnet fattas i god tid före den 1 mars 1923.

Styrelsen bortser från de komplicerade rättsliga förhållanden, som, därest lagen ej prolongerades, skulle uppstå med avseende å giltigheten efter den 30 september 1923 av sådana hyresavtal, som löpa med lång, exempelvis ett års uppsägningstid. Det väsentliga skälet för styrelsen att ställa sig avvisande mot tanken på ett dylikt uppskov, är, att det torde vara synnerligen angeläget, att allmänheten i god tid före lagens upphävande erhåller besked härom. Såsom styrelsen redan i fjolårets utlåtande närmare utvecklat, är ett sådant besked lång tid i förväg nödvändigt för förebyggande av en ytterst beklaglig panikstämning. Om en hyresvärd redan under innevarende år verkställer uppsägning, ställes icke vederbörande inför den omedelbara situationen att stå utan bostad. Han har i allt fall lång tids rådrum att överväga sina dispositioner. Det torde då snart visa sig, att efter hand, som hyresavtalen uppsägas, komma också lägenheterna att utbjudas. Sådana utbud komma självfallet att verka i lugnande riktning i och med att den enskilde bibringas känslan av att verkligen kunna överväga och välja. Om däremot uppsägningarna skulle få verkställas exempelvis först efter den 1 april 1923, skulle den hyressökande med all sannolikhet gripa första tillfälle att förhyra en bostad, som yppade sig. Det ligger i öppen dag, att en sådan panikstämning i betänkligaste grad skulle gynna uppkomsten av allehanda osunda företeelser. Styrelsen tillskriver det lugn, varunder lagen avvecklats med avseende å affärslokaler, i icke ringa mån den omständigheten, att tillräckligt rådrum härvid bereddes innehavarna av sådana lokaler.

Då fördelarna av ett sådant uppskov, som nu ifrågasatts, icke tillnärmelsevis torde uppväga dylika därmed förenade risker, får styrelsen bestämt avstyrka, att frågans avgörande uppskjutes till år 1923.

Tillfälliga bestämmelser under övergångstiden m. m.

Man torde knappast våga hoppas, att lagen vare sig år 1923 eller vid någon annan senare tidpunkt skall låta sig avveckla, utan att en viss friktion i enskilda

fall skall uppkomma mellan parternas intressen. Men farhågor i sådan riktning synas ej böra få tagas till intäkt för lagstiftningens bibehållande. Lagens bud innebära ett så tydligt avsteg från eljest gängse rättsregler, att de ej kunna motiveras med allenast vad som för den ene eller andre kan te sig mer eller mindre fördelaktigt. Lagstiftningen måste tvärtom uppbäras av medvetandet, att ett allmänt nödläge gör den nödvändig. I annat fall torde man kunna befara, att den snart nog komme att menligt återverka på grundläggande rättsåskådningar om ingångna avtals helgd.

Däremot skulle det obestridligen vara tilltalande för rättskänslan, om i framtiden eventuella försök att på otillbörligt sätt utnyttja den återinträdande friheten på hyresmarknaden till vinning kunde stävjas genom ockerbestämmelser. Styrelsen är fullt medveten om de stora svårigheter, som torde vara förenade med åstadkommandet av en ockerlagstiftning, som å ena sidan medgåve, att verkligt illojala företeelser på hyresmarknaden kunde på ett effektivt sätt beivras, men som å andra sidan icke framkallade en känsla hos den enskilde fastighetsägaren, att han genom att företaga även ekonomiskt naturliga hyresförhöjningar äventyrade att tangera gränserna av en strafflagstiftning. Det har nämligen redan förut i samband med hyresstegringslagstiftningen betonats, att man ej får gå fram med en sådan hårdhet, att man inom fastighetsägarkåren skapar en allmän olust, som kan skrämma bort de hovsamma och önskvärda elementen inom kåren men i stället bereda plats för mindre nogräknade jobbare.

Frågan om bibehållandet och utvecklandet av hyresstegringslagens straffbestämmelser mot hyresocker synes utan olägenhet kunna och lämpligen böra anstå till år 1923. Styrelsen vill emellertid redan nu antyda en anordning, som härvid kunde tagas under övervägande. Svårigheterna för en allmän domstol att ådöma straff för ocker bottnar väl djupast däri, att straffbarheten härvidlag helt och hållet måste bestämmas enligt en skälighetsprövning. Att erhålla ett auktoritativt omdöme, huruvida ett hyresanspråk kan anses innefatta ocker, är i vanliga fall förenat med stor svårighet.

Nu hava emellertid inom hyresnämnderna utbildats en hel stab av personer, med synnerlig erfarenhet på området. Särskilt må härvid erinras om nämndernas i regel lagfarna ordförande. Dessa kunde, måhända endast för viss tid efter lagens upphörande, erhålla särskild officiell skyldighet och befogenhet att tillhandagå allmän domstol med utlåtande i ockermål av hithörande slag. Sannolikt skulle det härigenom bliva möjligt att avhjälpa den brist på effektivitet vid tillämpningen av ockerbestämmelser, varöver nu ofta klagas och på samma gång undgå faran av alltför rigorös stränghet.

Tillika vill styrelsen erinra, hurusom det tidigare ifrågasatts, att hyresstegringslagens bestämmelser om bostadsförmedling skulle bibehållas i en eller annan form, sedan lagen i övrigt upphört. Även bibehållandet av vissa andra föreskrifter jämte meddelandet av nya sådana synes kunna tagas under övervägande. Erinras må i sådant hänseende om den hyresstegringslagens föreskrift, som medgiver, att hyra för vissa mindre bostadslägenheter må kunna erläggas månadsvis.

Styrelsen får hemställa, att åt dylika frågor, vilkas lösning kunna bidraga till hemmens skyddande, ägnas skyndsam prövning, så att eventuella förslag till regler härom måtte kunna föreläggas nästa års riksdag.

Slutligen må tilläggas, att styrelsen ej finner anledning att för den återstående tiden av lagens giltighet förorda några ändringar eller tillägg i däri meddelade regler.

I detta ärendes slutliga handläggning hava deltagit generaldirektören Huss, byråcheferna Bergsten, Molin och Järte samt tillförordnade byråchefen Nyström, varjämte extra föredraganden i socialdepartementet K. Bergström, på styrelsens anmodan, deltagit i överläggningarna. Mot styrelsens beslut har t. f. byråchefen Nyström anmält reservation, vilken bifogas (Bil. A.).

GUNNAR HUSS.

A. MOLIN.

Bilaga A.

Reservation.

I likhet med socialstyrelsens majoritet anser jag, att hyresstegringslagstiftningen bör avvecklas, så snart detta kan ske utan sociala vådor. När socialstyrelsen i sitt i ärendet den 18 februari 1921 avgivna utlåtande ansåg sig kunna förorda den 30 sept. 1923 såsom den yttersta gränsen för lagens giltighetstid, skedde det i förhoppning om, att bostadstillgången vid sistnämnda tidpunkt skulle ställa sig väsentligt bättre än vid tiden för utlåtandets avgivande. Förutsättningarna härför voro å ena sidan, att nyproduktionen av bostäder skulle taga fart efter den då omsider ernådda uppgörelsen i den långvariga byggnadskonflikten, å den andra att en stark inskränkning i bostadskonsumtionen skulle ske såsom följdföreteelse av den depression, som nu började på allvar göra sig gällande inom allt större delar av näringslivet.

Ett år har nu i det närmaste förflutit sedan avgivandet av detta yttrande, och det synes lämpligt undersöka, i vad mån utvecklingen på bostadsmarknaden hitintills motsvarat de gjorda förväntningarna. I socialstyrelsens nu föreliggande utlåtande konstateras, att den ekonomiska krisen och arbetslösheten, oaktat dessa företeelsers långvariga och svårartade natur, ännu ej visat nämnvärda tecken att framkalla den utflyttning från städerna, som antagits skola medföra en väsentlig minskning av bostadsbehovet. De spridda uppgifter, som ännu föreligga om 1921 års bostadsproduktion, tyda ej heller på, att denna i stort sett skulle avsevärt överstigit 1920 och 1919 års bostadsbyggnadsverksamhet, vilken i sin tur hållit sig på ett väsentligt lägre plan än det före krigs- och kristiden normala. Vad det nuvarande läget på bostadsmarknaden beträffar, är särskilt i fråga om den största och mest betydelsefulla kategorien av lägenheter, nämligen smärre familjebostäder om 1—5 rum och kök, disproportionen mellan tillgång och efterfrågan av alla tecken att döma mycket betydande i så gott som alla större städer och orter i vårt land.

Den brist på lägenheter särskilt av berörda slag, som ännu otvivelaktigt förefinnes och som, av den senaste tidens erfarenheter att döma, lärer komma att räcka en avsevärd tid framåt, torde kunna befaras bliva väsentligt skärpt under inflytande av de redan med den 1 juli 1922 inträdande verkningarna av hyresstegringslagens eventuella upphävande från och med den 30 september 1923. Otvivelaktigt skulle en dylik åtgärd framkalla en stark utvandring från de stora lägenheterna till de mindre, medan, vid de nu och sannolikt för en längre framtid rådande ekonomiska konjunkturerna, strömmen i motsatt led finge väsentligt mindre omfattning. Så oelastisk som bostadsmarknaden är, kan det förmodas, att ett sådant incitament till ökad brist på mindre bostäder skulle möjliggöra och föranleda en för bostadsinnehavarna mycket kännbar hyresstegring, vilken, med hänsyn till bostadens natur under våra klimatiska förhållanden av en första rangens nödvändighet, säkerligen även under rådande penningbrist kan drivas

mycket långt. Att denna prisstegring på de lägenhetskategorier, som utgöra bostadsbeståndets huvudmassa, snabbt skulle begränsas och utjämnas genom en samtidig prissänkning på de stora lägenheterna synes mindre sannolikt, då bostadsräkningar ofta vittna om, att hyran per rum och ledighetsprocenten kunna ställa sig synnerligen olika inom olika lägenhetsketegorier och då fastighetsägarna genom hyresförlustförsäkring o. d. numera äga möjlighet att i stor utsträckning hålla sig skadeslösa för eventuella hyresförluster. Uppdelning av större lägenheter i mindre självständiga familjebostäder är ju tekniskt genomförbar blott i begränsad utsträckning och ekonomiskt fördelaktig endast under särskilda förutsättningar.

Inför möjligheten av ett dylikt sakernas tillstånd, vars återverkningar särskilt under sociala nöd- och orostider lätt kunna bliva synnerligen beklagliga och svårartade, synes man böra taga under allvarlig omprövning, om det ej vore fördelaktigare att förlänga gällande hyresstegringslagstiftning på ytterligare ett år eller t. o. m. den 30 september 1924.

För en dylik avvaktande ståndpunkt synes tala, att det icke är osannolikt, att man vid sistnämnda tidpunkt har att räkna med en väsentligt bättre tillgång än nu särskilt på smålägenheter. Av skäl, som i styrelsens utlåtande anföres, kan den närmaste framtiden tänkas erbjuda vissa möjligheter för den konstellation av låg penningränta samt relativt billiga material- och arbetspris, som utgör förutsättningen för en bostadsproduktion i stort, vilken ej blott tillgodoser dagens oundgängliga behov utan även kan i någon mån bidraga att fylla krisårens kumulerade underskott. Betonas bör i detta sammanhang, att man även efter ett fullständigt upphävande av hyresstegringslagen knappast skulle kunna räkna på, att den enskilda spekulativa bostadsproduktionen skall kunna tillgodose bostadsbehovet, särskilt vad smålägenheter beträffar, ty jämväl före kristiden visade den privata byggnadsverksamheten, i vårt land som i andra, en växande obenägenhet mot dylika husbyggnadsföretag.

Jämväl de, efter all sannolikhet långvariga och vanskliga utredningar, vilka i styrelsens utlåtande påkallas i syfte att möjliggöra överflyttning till en permanent hyreslagstiftning av vad som kan finnas av socialt värdefullt i kristidens »bostadsrätt», synas förutsätta, att under deras fortgång inga nämnvärda rubbningar vidtagas i nu gällande bestämmelser på bostadsområdet. Framhållas må ock, att man i intet annat av de talrika länder, där hyresbegränsningslagstiftning införts, veterligen ännu är på allvar betänkt på att upphäva densamma vid en så näraliggande tidpunkt som den för Sveriges del ifrågasatta.

För min del vill jag alltså förorda, att hyresstegringslagstiftningen nu prolongeras t. o. m. den 30 september 1924. Skulle detta anses olämpligt, synes det i varje fall kunna ifrågasättas, om icke med hänsyn till det synnerligen ovissa läget, det slutliga avgörandet torde böra uppskjutas till 1923 års riksdag. Det har uttalats farhågor för, att övergångstiden då skulle bliva alltför kort, men kan jag för min del icke fullt dela dessa betänkligheter, åtminstone vad de breda lagren beträffar, ty särskilt med hänsyn till de här merendels ovissa och växlande inkomsterna, kan näppeligen förtänksamheten i fråga om anskaffande av bostad härvidlag utsträckas till en så lång tidrymd som ett år och däröver.

Stockholm den 9 januari 1922.

Bertil Nyström.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd fredagen den 21 april 1922.

Närvarande:

Justitierådet BERGLÖF, Regeringsrådet ERNBERG, Justitieråden MOLIN, APPELBERG.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 17 mars 1922, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat förslag till *lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av hovrättsrådet Erik Geijer.

Detsamma föranledde följande yttranden.

Justitieråden *Berglöf, Molin* och *Appelberg:*

Frågan om den rätta tidpunkten för avvecklingen av förevarande lagstiftning utgör ett synnerligen svårbedömligt lämplighetsspörsmål. Och bland de på området sakkunniga hava så starkt delade meningar därutinnan kommit till uttryck, att vi för vår del icke anse oss böra uttala något bestämt omdöme, huruvida skälen för eller emot lagens förlängning må anses övervägande. Det bör emellertid icke förbises, att vid den senast i ämnet utfärdade lagens tillkomst med stor bestämdhet tillkännagavs såsom de lagstiftande myndigheternas avsikt, att hyresregleringen skulle upphöra den 1 oktober 1923, såvida icke förhållandena utvecklade sig i en icke förutsedd riktning. Då nu icke med fog torde kunna sägas, att en sådan utveckling ägt rum, lärer det icke kunna undvikas, att en ytterligare prolongation av denna lagstiftning skulle komma att framstå såsom ett betänkligt vacklande, ägnat att skapa osäkerhetstillstånd och rubba tilltron till de lagstiftande myndigheterna.

Regeringsrådet *Ernberg* lämnade förslaget utan anmärkning.

Ur protokollet:

Erik Ölander.

Utdrag ur protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 28 april 1922.

Närvarande:

Statsråden LINDQVIST, THORSSON, OLSSON, SANDLER, NOTHIN, SVENSSON, HANSSON, ÅKERMAN, LINDERS, SCHLYTER, ÖRNE.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Åkerman anmäler efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet lagrådets den 21 i denna månad avgivna utlåtande över det till lagrådet den 17 mars 1922 remitterade förslaget till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyressteg-ring m. m.

Efter att hava redogjort för innehållet i lagrådets utlåtande, hemställer föredraganden att förslaget måtte, jämlikt § 87 regeringsformen och med stöd av bestämmelserna i § 54 riksdagsordningen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täckes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten lämna bifall; och skall till riksdagen avlåtas proposition av den lydelse, bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

N. Cervin.

Stockholm 1922. **Kungl. Boktryckeriet, P. A. Norstedt & Söner**
220515