

## Nr 210.

Av herrar **Hage** och **Sjöström**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 31, med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

Vid 1922 års riksdag väckte undertecknad Hage en motion, i vilken begärdes en utredning, som syftade till att åstadkomma genom ändringar i hyreslagstiftningen fördelaktigare förhållanden och en säkrare ställning för hyresgästerna. En del av de ändringar i hyreslagstiftningen, som i nämnda motion påyrkades, ha vid årets riksdag framförts i en kungl. proposition, som, om den av riksdagen godkännes, givetvis måste innebära ett steg i rätt riktning mot bättre och mera tryggade rättsförhållanden för hyresgästerna.

Emellertid måste det i detta sammanhang konstateras, att en hel del av de uppslag, som i ovannämnda motion framfördes för att åstadkomma en tryggare och mera oberoende ställning för hyresgästerna, icke denna gång upptagits till prövning. Däremot har det antytts, att åtminstone en del av dessa spörsmål skulle komma att upptagas till bedömande vid ett kommande tillfälle, då en mera omfattande granskning av hyreslagstiftningen i sin helhet skulle kunna ifrågakomma. Under sådana förhållanden torde det finnas små möjligheter att vid denna riksdag genomdriva ett beslut, som tager hänsyn till även nämnda yrkanden. Det må dock endast här uttryckas den förhoppningen, att utskottet och riksdagen på något sätt giver uttryck åt den meningen, att även dessa spörsmål böra fortast möjligt upptagas till prövning och att en lagstiftning, som tager hänsyn till desamma, fortast möjligt åstadkommes. Genomförandet på detta område av en lagstiftning med starkare social betoning torde nämligen vara en så trängande och brådskande angelägenhet, att den snarast måste fullföljas.

Om man alltså kan på denna punkt för tillfället avstå från något yrkande, torde det däremot kunna finnas anledning att med avseende på någon av de av Kungl. Maj:t framförda yrkandena framföra ett ändringsförslag. Det

är med avseende på den punkt i lagförslaget, som berör *frågan om lagstiftning mot hyresocker*.

Innan vi övergå till denna punkt, vilja vi dock först erinra därom, att vi i en annan motion föreslagit prolongering av hyresregleringslagen att gälla för lägenheter om högst 4 rum, kök däri inberäknat. Det torde ej kunna anses som något ovidkommande att i detta sammanhang även beröra detta spörsmål och utöver vad som i ovannämnda motion anförts framföra några synpunkter, som ha sammanhang med hela frågan om hyreslagstiftningens lämpliga utformning.

Det bör då först med bestämdhet kunna framhållas, att skälen för en sådan prolongering som den, som av oss föreslagits, snarare ökats än minskats under tiden, sedan ifrågavarande motion väcktes. Visserligen är det ännu mycket svårt att få en bestämd och klar överblick över bostadsmarknaden i hela landet, d. v. s. på de platser, där hyresregleringslagen nu gäller. Men från ett betydligt antal platser inrapporteras likväl, att man är mycket bekymrad för den situation på bostadsmarknaden, som kan komma att inträda, om hyresregleringslagen definitivt upphäves.

Från *Göteborg*, där vid innevarande hyresårs ingång rapporterades en *anmäld* brist på 1,044 lägenheter, meddelas t. ex. från mycket auktoritativt håll (föreståndaren för hyresnämndens expedition och bostadsförmedlingskontoret), att man verkställt en mycket noggrann utredning i frågan och kommit till den bestämda uppfattningen, att en mycket betydande bostadsbrist är att förvänta. I detta sammanhang har nämnda föreståndare, som torde besitta en synnerligen stor sakkunskap på området, gjort det uttalande, att det lämpligaste vore, om man kunde åstadkomma ett stadgande, som bestämde, att hyran för hyresåret fr. o. m.  $\frac{1}{10}$  1923 ej finge höjas utöver hyran för tiden närmast denna tidpunkt, vilket kunde motiveras därmed, att hyresvärdarna i allmänhet erkänt, att de genom den nu utgående hyran erhållit full kompensations för sina utgifter, vadan inget *legitimt* intresse kunde motivera en hyresförhöjning.

Från *Stockholm*, där t. ex. veckorapporten från bostadsförmedlingen den  $\frac{13}{1}$  1923 upptog 2,260 efterfrågade lägenheter mot 15 anmälda lediga och där dags dato äro till bostadsförmedlingskontoret *anmälda* 919 uppsägningar, har också en del uttalanden gjorts från mycket sakkunnigt håll, gående i samma riktning, t. ex. av byråchefen Kihlmark, som för någon tid sedan meddelade, att t. o. m. den 20 januari i år *anmälts* uppsägning av cirka 550 lägenhetsinnehavare. Ett annat uttalande av ungefärligen samma art har gjorts av en person, som torde sitta inne med förmåga i hög grad att överblicka situationen på detta område, nämligen hyresintendenten O. Starck, vilken yttrat sig i Svenska Dagbladet av den 9 febr. på följande sätt:

”Jag är av den uppfattningen, att övergången till fri hyresmarknad icke kommer att kunna ske utan svåra slitningar. Sant är visserligen, att under krisåren bostadsproduktionen hållit tämligen jämna steg med folkökningen i så matto, att antalet eldstäder i förhållande till folkmängden icke är mindre nu än 1913. Men ser man på lägenhetstyperna, finner man, att ökningen av smålägenheter är förhållandevis ringa. Av det under denna tidsperiod tillkomna antalet eldstäder ingår icke hälften i lägenheter om 2 rum och kök eller därunder. Med den inträdande depressionen, som medfört ett tvång till inskränkningar icke minst beträffande bostadsbehovet, har konkurrensen om de små lägenheterna blivit allt större. Vid fri hyresmarknad och obegränsad uppsägningsrätt måste denna konkurrens bli ännu hårdare, givetvis medförande stora svårigheter för de ekonomiskt minst bärkraftiga.

En ljuspunkt finnes, den nu pågående livliga byggnadsverksamheten, vilken med nödvändighet kommer att efter hand medföra en utjämning, både beträffande bostadstillgången och hyresnivån. Men innan denna anpassning hinner inträda och just under själva övergångsperioden, måste man nog enligt min mening räkna med en i detta avseende svår situation. Skulle byggnadsverksamheten av någon anledning stanna av för någon tid, och nu under uppförande varande bostadshus icke bli färdiga till hösten, förvärras givetvis situationen.

Att antalet smålägenheter nu är för litet, synes mig framgå av den trångboddhet, som råder, och det inneboendesystem i stor utsträckning, som måste tolereras och som icke minst praktiseras just i de små lägenheterna. De resurser, som stå till buds för mötande av en eventuell bostadsbrist vid kvartals-skiftet i oktober, kunna med sannolikhet icke bli alltför omfattande. Det är därför av stor vikt, att den bostadsbehövande i god tid söker med alla medel tillgodose sitt bostadsbehov och icke sätter allt på sista dagen.”

Det framgår av detta uttalande, att det på sakkunnigt håll finnes en bestämd uppfattning om, att det mest framträdande draget i situationen på bostadsmarknaden inför den 1 oktober 1923, då hyreslagen skulle definitivt upphöra, är *trängningen nedåt mot och konkurrensen om de små lägenheterna*. Dessa komma — det är alltså den allmänna uppfattningen — att i stor utsträckning eftersökas av personer, som hittills suttit med större lägenheter, men som nu fått sin ekonomi försämrad, så att de äro nödsakade att skaffa sig mindre lägenheter, varför de äro villiga att för detta måls uppnående likväl betala en hyra, som är något högre än de hyresgäster, som nu befolka de mindre lägenheterna.

Ett sådant påpekande som detta motiverar, enligt vårt förmenande, i hög grad, att hyresregleringslagen prolongeras åtminstone för de mindre lägenheterna under den övergångstid, som omnämnes i uttalandet.

Skulle det emellertid vara omöjligt att erhålla majoritet för denna synnerligen behövliga och nödvändiga åtgärd, borde man åtminstone kunna vara med om en sådan anordning som den, att visserligen hyresregleringslagen i *allmänhet* upphör att gälla fr. o. m. den 1 okt. 1923, men att Kungl. Maj:t eller Konungens Befallningshavande skulle kunna ha rätt att efter framställning från vederbörande kommunala eller andra myndigheter besluta om lagens gällande i de samhällen, där det kunde konstateras, att en krisartad bostadsbrist efter all sannolikhet komme att bestå även omkring och efter den 1 okt. 1923. En sådan anordning av denna fråga har bl. a. föreslagits av en sakkunnig person från ett gruvsamhälle i övre Norrland (Kiruna), varest stor bostadsbrist är rådande och med säkerhet kommer att bestå en tid framåt.

Men oavsett om ett sådant prolongerande som det som av oss föreslagna kommer till stånd eller ej, måste man likväl hävda den uppfattningen, att den av Kungl. Maj:t föreslagna lagen om hyra bör av riksdagen antagas, isynnerhet som under alla förhållanden en hel del lägenheter komma att falla utanför hyresregleringslagens verkningsområde.

Vid antagande av Kungl. Maj:ts förslag bör dock, enligt vad vi här ovan redan antytt, ändring ske med avseende på den punkt i lagen, som handlar om hyresocker, om lagen, sedan den en gång antagits, skall kunna komma till någon användning och ej endast bliva ett skådebröd för hyresgästerna, vilket efter allt att döma varit fallet med den bestämmelse angående beivrande av hyresocker, som finnes i den nu gällande hyresregleringslagens § 19. Det har nämligen framkommit, att dragandet inför rätta av hyresocker, även där det konstaterats, att hyrans belopp varit synnerligen oskäligt i förhållande till den hyra, som ansetts vara den normala, i ett flertal fall ej resulterat i, att domaren ansett sig kunna döma vederbörande för hyresocker (det har t. o. m. kommit fram ett fall, då hyran för en butikslägenhet höjts från 2,000 till 6,000 kronor per år utan att detta fall, sedan det dragits inför domstol, kunnat rubriceras som hyresocker, vilket emellertid försvarats därmed, att hyresgästen lär ha *erbjudit* husvärdens ovannämnda hyra 6,000 kronor per år. Utskottet torde emellertid helt säkert kunna skaffa sig en exempelsamling, som kommer att bestyrka riktigheten i vad vi här ovan anförte).

För lagstiftningens tillämpning torde emellertid på detta område ha följts samma normer som med avseende på tillämpningen av den prisoockerlag, som existerat för allehanda förnödenheter under kristiden. Denna lagstiftning torde nämligen även i ett mycket ringa antal fall ha lett därtill, att någon kunnat fällas.

Detta förhållande måste bero därpå, att lagstiftningen ifråga utformats så försiktigt, att lagens lydelse lägger hinder i vägen för en domare att annat än i rena undantagsfall döma en person för brott mot nämnda lag.

Nu föreslås emellertid i den kungl. propositionen, att stadgandet om hyresocker skall utformas efter samma, visserligen beprövade, men till knappast någon effekt ledande grunder. Orsaken härtill torde väl i någon mån vara den, — vilken även framgår av ett yttrande i den kungl. propositionen — att man, där den tekniskt juridiska sakkunskapen finnes, anser, att en strafflagstiftning av denna art överhuvud taget går mot svensk rättsuppfattning, isynnerhet om den utformas så, att under ocker även kunna inbegripas fall, som endast ligga *något* över den prisnivå, som kan anses vara den skäligen.

Mot detta resonemang kan emellertid med fog invändas, att den här föreslagna lagstiftningen är avsedd att utgöra en övergångslagstiftning, liggande mellan hyresregleringslagens kristidsbestämmelser och en lagstiftning med fullständigt fri hyresmarknad, avpassad för normala förhållanden. Den föreslagna lagen är alltså i viss mån en kristidslag, som bl. a. måste taga hänsyn till att densamma skall ha till uppgift att verka under en situation, då hyresvärden i stor utsträckning torde ha möjligheter att kunna utnyttja den maktställning, som stor efterfrågan på och liten tillgång till bostäder måste medföra, till att utkräva onormalt hög hyra. Lägges härtill, att en sådan höjning av hyran i stor utsträckning kan komma att träffa arbetslösa och personer, som fått och alltjämt få sina löner reducerade, samt att nämnda höjning — som under nämnda förutsättningar inställer sig lika säkert som hyresförhöjningen infann sig, då butikerna undandrogos hyresreglering — måste verka i riktning mot en höjning av den allmänna prisnivån, som man från flera olika utgångspunkter måste anse synnerligen ovälkommen, då måste de sociala, nationalekonomiska och statsfinansiella synpunkter, som kunna anföras för att söka förhindra hyresförhöjningar, vara så starka, att de måste tillmätas en större betydelse än de betänkligheter, som här ovan från juridiskt sakkunnigt håll framförts, isynnerhet som under kristidsförhållanden skapats, säkerligen alltid kommer att skapas och måste skapas lagar, uppbyggda på andra principer än de, som gälla för normala tidsförhållanden.

En sådan uppfattning har även fått göra sig gällande i Finland, där man visserligen upphävt hyresregleringslagen, men där man ganska snart konstaterade uppkomsten av rent förtvivlade förhållanden i bostadshänseende på grund av detta upphävande. Man införde därför en *lag om fördrande av oskäligen hyror*, vars ordalydelse framgår av här närslutna bilaga. Denna prisockerlag, som torde ha genomförts genom samarbete mellan arbetarepartierna och ett borgerligt parti, Finlands bondeförbundare — agrarerna — är av en helt annan innebörd än den lag, som nu förelägges till antagande i den svenska riksdagen. Den finska lagens innebörd är nämligen, som synes, att varje höjning av hyran, som går över den hyresnivå, vilken kan anses skälig, ådrager hyresvärden straff.

Det torde ej finnas någon möjlighet, att inom den svenska riksdagen åstadkomma majoritet för en så radikal lagstiftning som den som antagits av Finlands riksförsamling. Men med hänsyn därtill, att bostads- och hyresförhållanden ej så synnerligen mycket torde skilja sig från varandra i de bägge länderna, torde det ej kunna anses förmätet, om ett yrkande här framställes om någon ändring av det framlagda lagförslaget, så att det kommer att i någon mån ansluta sig till de principer, som lagts till grund för den finska lagen.

Det bör då först kunna tagas fasta på den omständigheten, att den finska lagen vid prövandet av frågan om hyrans skälighet utgår från att för resp. orter skall med hänsyn till lägenhets beskaffenhet, läge m. m. fastställas vissa normalpriser. En sådan utgångspunkt för bedömande av hyrans skälighet måste vara av en helt annan effekt än då man i det svenska lagförslaget säger, att vederlaget för en uthyrd lägenhet skall vara så högt, för att det skall betraktas som ocker, att t. o. m. uthyraren insett eller bort inse, att det var uppenbart oskäligt.

Här kan man med avseende på detta stadgande anmärka, att uthyraren är ju själv part i målet, vadan hans omdöme knappast bör tillerkännas något vitsord. Hans omdöme måste naturligtvis alltid taga intryck av att han som försäljare strävar efter att få största möjliga betalning, och från dessa utgångspunkter torde man kunna säga, att den punkt å prisskalan, där han inser eller borde ha insett, att prissocker föreligger, måste komma att ligga mycket långt upp. Visserligen har den nu gällande ockerlagstiftningen utformats efter ovan nämnda direktiv, men torde detta icke vara något skäl för att i fortsättningen vidbliva detsamma.

Däremot skulle man kunna tänka sig en anpassning i viss mån av den finska lagen i modifierad form på svenska förhållanden. I den kungl. propositionen nämnes, att hyresnämndens ordförande eller annan person eller personer lämpligen böra behålla en viss befattning med hyreslagstiftningsfrågor. Vi våga därför här framföra den uppfattningen, att nämnda förtroendemans eller förtroendemäns omdöme i allmänhet bör kunna vara en utgångspunkt vid bedömandet av frågan om vad som kan vara skälig och oskälig hyra för en viss lägenhet på en viss plats. Å platser återigen, där ingen hyresregleringslag tillämpas, torde för övrigt frågan om hyressocker mera sällan förekomma, men kan givetvis frågan om vad som kan anses som skälig hyra där avgöras på annat sätt.

Med hänvisning till ovanstående motivering hemställa vi alltså om en ändring av lagtexten i ovan antydd riktning samt att ordet "uppenbart" framför oskälig borttages. Ävenså anse vi, att bötesbeloppsgränsen blivit satt alltför långt ner, då den satts till det låga minimibeloppet av 25 kronor. Ett sättande av minimigränsen åtminstone till 100 kronor, som är stadgat för

vissa förseelser mot den nu gällande hyresregleringslagen, torde kunna vara väl befogat.

Det hemställes alltså,

att riksdagen måtte antaga Kungl. Maj:ts proposition nr 31 med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra, dock med den ändringen att § 10 erhåller följande lydelse:

Den — — — — — vederlag, av vad slag det vara må, som med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet och det allmänna läget på bostadsmarknaden än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse som oskäligt, straffes med böter fr. o. m. 100 t. o. m. 10,000 kronor eller med fängelse i högst ett år. Såsom uthyrning — — — — — tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket — — — — — nödig lägenhet.

Fälles någon — — — — — avtalat vederlag.

Stockholm den 10 februari 1923.

*Ernst Hage.*

*Algot Sjöström.*

*Bilaga.*

### **Nr 3. Lag**

*om fordrande av oskäligen hyror.*

Given i Helsingfors den 4 jan. 1923.

I enlighet med riksdagens beslut stadgas härmed:

#### **§ 1.**

För lokaler, vilka på grund av lagen den 14 maj 1921 om hyresreglering varit reglering underkastade, kunna efter deras läge golvyta, beskaffenhet, skick och övriga förmåner fastställas högst såsom skäligen ansedda hyror i de städer och övriga besättningscentra, som statsrådet bestämmer.

De i föregående moment avsedda högsta hyror fastställas av statsrådet på socialstyrelsens framställning.

#### § 2.

Stads- och kommunalfullmäktige berättigas att tillsätta en särskild nämnd för övervakande av denna lags efterlevnad.

#### § 3.

Om uthyrning eller annan överlåtelse av lokal till bostad eller för annat ändamål göre hyresvärd eller överlåtare å de orter, där i 2 § omförmäld är tillsatt, i enlighet med av statsrådet meddelade föreskrifter anmälan hos sagda nämnd samt meddela densamma även övriga bostadens uthyrning eller överlåtelse berörande närmare uppgifter, vilka nämnden finner av behovet påkallade.

Har avtal om uthyrande av lokal uppgjorts, innan i 2 § omförmäld nämnd blivit tillsatt, bör i föregående moment stadgad anmälan göras inom en månad efter nämndens tillsättande. Beträffande avtal, som uppgöres efter nämndens tillsättande, skall anmälan göras inom en månad efter avtalets uppgörande.

#### § 4.

Var som vid utflyttning eller eljest vid överlåtelse av lokal eller enskilt rum åt annan till bostad eller för annat ändamål tager eller betingar sig, vare sig för egen eller annans räkning, hyra, betalning eller annan gottgörelse, överstigande den fastställda högsta hyran, straffes på sätt i 38 kap. 10 § strafflagen stadgas samt vare skyldig att återbära den del av den erlagda hyran, betalningen eller gottgörelsen, varmed den högsta hyran blivit överskriden.

#### § 5.

Var som underlåter att uthyra lokal till bostad eller att upplåta den till annat ändamål i avsikt att genom senare uthyrning eller överlåtelse av densamma förskaffa sig själv eller annan högre hyra, betalning eller annan gottgörelse än den fastställda högsta hyran, straffes med böter eller fängelse högst ett år.

Om någon för att förskaffa sig på i föregående moment nämnt sätt oskäligen förmån uppgör skenavtal om uthyrning eller överlåtelse av lokal, skall detta anses såsom försvärande omständighet.

#### § 6.

Har någon, innan högsta hyror blivit fastställda, på i § 4 nämnt sätt förbehållit sig själv eller annan hyra, betalning eller annan gottgörelse, överstigande den sedermera fastställda högsta hyran, och icke inom två veckor efter denna lags ikraftträdande eller då högsta hyror fastställts först efter lagens trädande i kraft inom två veckor därefter nedsatt hyran, betalningen eller gottgörelsen till det fastställda beloppet, vare lag som i sagda paragraf stadgas.



§ 7.

Bryter någon på annat sätt än i 4 och 5 §§ sägs mot stadgandena i denna lag eller på grund av densamma utfärdade föreskrifter, straffes med böter eller fängelse högst sex månader.

§ 8.

Atal för brott mot denna lag skola av domstolarna behandlas såsom brådskande.

§ 9.

I mål, som röra i denna lag nämnda brott, må ändring i hovrätts utslag icke sökas.

§ 10.

Vid handläggning av i denna lag nämnda mål skall domstolen efter fri prövning av alla förekommande omständigheter avgöra, vad i saken bör anses såsom sant.

§ 11.

Denna lag träder i kraft den 1 juni 1923 och skall vara gällande intill den 1 juni 1924. Dess stadganden skola dock lända till efterrättelse även efter sagda tidpunkt med avseende å brott, vilka under lagens giltighetstid blivit begångna mot densamma eller mot föreskrifter, som blivit på grund av denna lag utfärdade.

Det alla, som vederbör, till efterrättelse länder.

Helsingfors den 4 januari 1923.

Republikens President

*K. J. Ståhlberg.*

Socialminister *Oskari Mantere.*