

Nr 159.

Av herrar **Björnsson** och **Wahl**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

I det yttrande av socialstyrelsen, vilket som bilaga medföljer Kungl. Maj:ts proposition nr 31 till årets riksdag, med förslag till lag med vissa bestämmelser angående hyra, belysas med siffror de väntade förhållandena på bostadsmarknaden i våra städer vid tiden för oktoberflyttningen. Det torde vara tillräckligt att här erinra om, huru tillgången på smålägenheter endast i 3,1 % av våra större och medelstora städer anses bli tillräcklig. Särskilt med hänsyn till den allmänna ekonomiska depressionen kunna följderna härav för hyresgästerna bli ytterligt bekymmersamma. Den nedgång i inkomster, som snart sagt alla samhällsklasser under de senaste åren fått vidkännas, tvingar mången att söka sig mindre och billigare bostad än han tidigare haft och åstadkommer sålunda en ökad efterfrågan på mindre och medelstora lägenheter. Och denna ökade konkurrens måste med nödvändighet leda till förhöjning i den allmänna hyresnivån för sådana lägenheter, om den får utnyttjas rent affärs-mässigt av husägarna.

Å andra sidan måste en sådan allmän hyreshöjning på medelstora och små lägenheter tynga dessa lägenheters ordinarie hyresgäster så mycket hårdare än under mera normala tider, som depressionen för dem i regel tagit sig uttryck i mer eller mindre långvarig arbetslöshet eller avsevärda löneminskningar, med påföljd att de just nu ha en alldeles ovanligt ringa förmåga att bära höjda priser. Det skulle därför varit i hög grad önskvärt att ännu något år få bibehålla den nu gällande hyresstegringslagen i oförändrad form. Men att ifrågasätta något dylikt är på grund av föregående

års riksdagsbeslut icke möjligt. Mången lägenhet torde nämligen redan vara uthyrd för tiden efter den 1 oktober i år till annan än den nuvarande hyresgästen. En inskränkning i den fria uppsägningsrätten måste därför anses utesluten. Men detta torde icke utgöra ett allvarligt hinder för att bibehålla en möjlighet för kommuner, inom vilka det kan vara erforderligt, att bibehålla hyresreglering.

I sin allmänna motivering till föreliggande lagförslag ger nu visserligen socialstyrelsen mycket bestämda uttryck för sin uppfattning, att hyresreglering och begränsning av uppsägningsrätten ömsesidigt betinga varandra och att den ena icke annorledes än i samband med den andra kan tänkas få önskad verkan. Dess bevisföring, då det gäller att ådagalägga, huru en inskränkning i uppsägningsrätten måste bli ekonomiskt meningslös, om den icke stödjdes av hyresreglering, verkar fullt övertygande. Men detta är icke fallet, då det gäller den andra möjligheten, — den nämligen att vid fri uppsägningsrätt bibehålla hyresreglering. Och denna möjlighet förefaller enligt vad ovan sagts vara den enda tänkbara. Om denna säger styrelsen: »Om man åter begränsade hans rätt att vid avtals. träffande fritt bestämma hyresanspråken, men lämnade uppsägningsrätten fri, kunde han med hot om uppsägning till avflyttning påverka hyresgästen så, att denne säkerligen fogade sig i hans anspråk hellre än att han åberopade lagens skydd ifråga om hyran». Därjämte påpekar styrelsen, dels att eventuella bestämmelser i denna riktning skulle fordra bibehållandet av hyresnämnder, samt dels att bestämmelserna lätt nog skulle kunna kringgås genom överenskomelser vid sidan om det egentliga hyresavtalet och sålunda verka hindrande för uppkomsten av en sund och naturlig prisbildning på hyresmarknaden.

Även om det inte kan förnekas, att företeelser av sist antydd art undantagsvis skulle kunna bli följderna av hyresreglering, är det svårt att förstå, huru hyresgästerna i allmänhet skulle kunna komma i sämre belägenhet, om hyresreglering kunde vinnas än om denna utväg icke stode till buds. Och förhölle det sig så, skulle ju redan lagförslagets bestämmelser om straffpåföljd vid hyresocker, huru överksamma dessa bestämmelser än komma att visa sig för sitt egentliga ändamål, vara nästan lika farliga som en verklig hyresreglering. Men i själva verket kan det icke vara möjligt för hyresvärdarna att i större skala för hyresgästerna genom skrämseltaktik

dölja det faktiska förhållandet mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. Det är just det verkligt existerande missförhållandet mellan dessa båda faktorer, som med nödvändighet måste leda till orimligt höga hyror, om det utan reglerande ingripande får göra sig gällande.

Vi anse därför, att socialstyrelsens betänkligheter mot hyresreglering vid fri uppsägningsrätt väsentligen sakna bärande grund. Bliva bestämmelser om hyresreglering till exempel så avfattade, att det står fritt för varje hyresgäst, som för en mindre eller medelstor äldre lägenhet, på grund av nytt eller förändrat avtal, skall betala annan hyra, än den hyresnämnd tidigare för lägenheten fastställt, att inom viss kortare tid efter det avtalet börjat tillämpas få hyran prövad och eventuellt reglerad efter väsentligen samma grunder som hittills, torde de flesta hyresvärdar betänka sig, innan de utan allvarliga skäl uppsäga sina nuvarande hyresgäster, detta så mycket mera som man ännu har att räkna med ett annat återhållande moment av stor betydelse. Ett ombyte av hyresgäst kräver ju nämligen i regel mer eller mindre omfattande inre reparationer, och om hyresvärden icke på förhand kan förvissa sig om, att han genom höjd hyra kan få kostnaderna härför tillräckligt ersatta, ligger häri för honom ett skäl att behålla sina gamla hyresgäster.

Och även om enbart hyresreglering vid fullt fri uppsägningsrätt icke i alla fall skulle kunna ge hyresgästerna skydd i hela den utsträckning, som kunde vara behöfligt och önskvärt, får det å andra sidan icke glömmas, att uppsägningsrättens frigivande bryter udden av den viktigaste anmärkning, som med fog riktats mot vår hittillsvarande provisoriska hyreslagstiftning, den nämligen, att omflyttning för anpassning till ökat eller minskat behov av utrymme därav hindrats.

Och gentemot den uppfattningen, att hyresmarknaden så snart som möjligt bör helt frigivas för att stimulera bostadsbyggandet, hålla vi före, att ett sådant frigivande, bortsett från ovissheten med avseende på dess förmåga att stimulera byggnadsverksamheten, icke utan allvarlig social våda kan ske så länge den nuvarande ekonomiska depressionen alltjämt verkar förlamande på arbetsmarknaden.

Under återopande av vad nu anförts få vi därför hemställa,

att riksdagen i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 31 måtte för sin del besluta,

att det åt kommun må medgivas laglig rätt att genom hyresnämnd under nästkommande hyresår verkställa hyresreglering för små och medelstora bostadslägenheter efter i huvudsak samma grunder, som enligt nu gällande hyresstegringslag tillämpats.

Därjämte anhålla vi vördsamt, att vederbörande utskott vid tillstyrkan till denna motion måtte utarbета nödigt lagförslag.

Stockholm den 10 februari 1923.

Edv. Björnsson.

G. Wahl.
