

Nr 45.

Godkänd av första kammaren den 9 mars 1923.

Godkänd av andra kammaren den 7 mars 1923.

Riksdagens skrivelse till Konungen i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra ävensom i ämnet väckta motioner.

(Första lagutskottets utlåtande nr 6 samt memorial nr 8 och 9.)

Till Konungen.

Genom en den 26 januari 1923 dagtecknad proposition, nr 31, har Eders Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

I samband med berörda proposition har riksdagen till behandling förehaft åtta inom riksdagen väckta motioner.

Under hänvisning till vad som anförts i första lagutskottets utlåtande nr 6 samt memorial nr 8 och 9, av vilka tryckta exemplar härvid fogas, får riksdagen tillkännagiva, att riksdagen, som icke kunnat i oförändrat skick godkänna det genom ifrågavarande proposition framlagda lagförslaget, i anledning av samma proposition för sin del antagit följande:

Lag

med vissa bestämmelser rörande hyra.

Med ändring av vad lag eller författning innehåller häremot stridande förordnas som följer:

Bihang till riksdagens protokoll 1923. 14 saml. Nr 45.

Om hyresbelopp.

1 §.

För tid efter den 30 september 1923 skall utgå den hyra, som är avtalad eller, i de fall varom i 2 § sägs, skall anses avtalad, och äge med undantag för de i nämnda § omförmälda fall hyresnämnds beslut ingen inverkan på hyrans storlek.

2 §.

Har hyresgäst i den ordning, som angives i 8 § 5 mom. i lagen den 30 juni 1920 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälighyresstegring m. m. eller lagen i samma ämne den 17 juni 1921, antagit hyresvärdens vid uppsägning på grund av 1 mom. b) samma § gjorda erbjudande att mot förändrad hyra fortfarande förhyra lägenheten, då skall, *så framt hyra för tid efter den 30 september 1923 skall utgå enligt det sålunda tillkomna avtalet, hyran för sådan tid* anses avtalad till belopp, som för tiden närmast före den 1 oktober 1923 varit gällande, med iakttagande likväl, där för nämnda tider i avtalet icke angivits samma hyresbelopp, att hyran för varje tidsperiod efter utgången av september månad 1923 skall anses avtalad till belopp förhållande sig till det för samma tidsperiod i avtalet angivna hyresbeloppet lika som den för tiden närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyran till det hyresbelopp, vilket för denna tid nämnts i avtalet.

Lag samma vare, där eljest uttryckligen avtalats, att hyra skall vara eller må göras beroende av hyresnämnds beprövande.

I fråga om ersättning för värme och varmvattensberedning gälle dock för de i första och andra styckena omförmälda fall, så framt dylik ersättning för tiden närmast före den 1 oktober 1923 beräknats särskilt för sig, att ersättningen skall utgå antingen enligt de allmänna grunder, som hyresnämnden, på sätt i 3 § stadgas, fastställer för tid efter den 30 september 1923, eller ock, där nämnden enligt samma § på därom gjord framställning för visst hyresförhållande fastställt ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande, i enlighet med vad hyresnämnden sålunda bestämt.

3 §.

För beräkande i de i 2 § tredje stycket avsedda fall av ersättning för värme och varmvattensberedning för tid efter den 30 september 1923 skall hyresnämnd senast den 15 augusti samma år fastställa allmänna

grunder, dock med rätt för nämnden att senare jämka desamma, om förhållandena det betinga; och åligger det nämnden, efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst, att beträffande visst hyresförhållande med tillämpning av de allmänna grunderna eller, om så finnes påkallat, med avvikelse från desamma fastställa ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkning. Sådan framställning skall göras före den 1 september 1923, hyresnämnd dock obetaget att till behandling upptaga framställning, som göres senare.

Om rätt till uppsägning i vissa fall.

4 §.

Där hyra, som är bestämd genom avtal ingånget före den 1 juli 1922, för tid efter den 30 september 1923 märkligen överstiger den hyra, som av hyresnämnd senast fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923, samt hyresförhållandet icke, enligt vad avtalat är, kan genom uppsägning efter den 15 mars 1923 bringas att upphöra med utgången av september månad samma år eller tidigare, då må hyresnämnden, när skäl därtill äro, kunna medgiva hyresgästen att ändock uppsäga hyresavtalet till den 1 oktober 1923. Då sådant medgivande lämnas, skall hyresnämnden tillika ange den hyra, som nämnden för tiden från och med sistnämnda dag anser skälig. Uppsägningen vare icke gällande, såvida hyresvärden i den ordning, nedan sägs, förbinder sig att åtnöjas med den hyra, som nämnden i sitt beslut angivit såsom skälig.

Ansökan om rätt att verkställa uppsägning, som nyss sagts, skall göras hos hyresnämnden före den 1 april 1923; och bör nämnden före den 20 i samma månad meddela beslut över ansökningsen.

Uppsägning enligt denna § skall ske skriftligen före den 1 maj 1923; och varde hyresnämndens beslut fogat vid uppsägningshandlingen. I denna skall meddelas, att uppsägningen icke gäller, därest hyresvärden förbinder sig att från och med den 1 oktober 1923 under återstående avtalstiden åtnöjas med viss angiven hyra, ej understigande den, som nämnden vid uppsägningsrättens medgivande ansett skälig. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas den tid, minst femton dagar från uppsägningsdagen, inom vilken hyresvärden, vid äventyr av hyresavtalets upphörande, har att lämna hyresgästen meddelande, att han går in på framställningen om jämkning av hyran; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran om berörda äventyr.

Har hyresvärden till hyresgästen under dennes vanliga adress från postanstalt inom riket i rekommenderat brev avsänt förklaring, att han går in på framställningen om jämkning av hyran, skall så anses, som om antagandet kommit hyresgästen tillhanda den dag, då brevet avlämnades å posten.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 3 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Bestämmelserna i 14 § av lagen den 17 juni 1921 skola lända till efterrättelse jämväl efter den 30 september 1923.

3. Finner prövningsmyndighet skäl att på grund av felaktighet i avseende på ärendets behandling undanröja hyresnämnds beslut, och kan, med hänsyn till tiden för upphörandet av hyresnämndernas verksamhet, återförvisning av ärendet till hyresnämnd icke lämpligen äga rum, meddele förstnämnda myndighet erforderligt beslut i själva saken.

4. Mot beslut, som prövningsmyndighet meddelat på grund av bestämmelserna i 1 eller 3 mom, må talan ej föras.

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

I den mån hyra för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gälle likväl såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skall erläggas å avtalad förfallodag.

7 §.

Är hyresrätt förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å *tolvte* söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, uppsägningen vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Har hyresvärden, under åberopande av dröjsmålet, hos domstol, överexekutor eller skiljemän påyrkat hyresgästens vräkande från lägenheten, må beslut, varigenom yrkandet på berörda grund bifalles, icke meddelas, förr än *fjorton* söckendagar förflutit från uppsägningsdagen. I fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i vanlig ordning i verkställighet, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

8 §.

Har från postanstalt inom riket hyra genom postanvisning avsänts till hyresvärden under dennes vanliga adress, skall städse med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 7 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, även om annorlunda avtalats, så anses, som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten.

Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall vad ovan stadgats gälla även beträffande hyrans erläggande till denne.

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

1. Inom stad med en mantalsskriven folkmängd vid 1923 års ingång av minst 30,000 skall, där icke Konungen på framställning av stadsfullmäktige medgiver undantag, genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av omöblerade bostadslägenheter.

2. Konungen äger på framställning av stadsfullmäktige i stad, där bostadsförmedling jämlikt 1 mom. eller eljest av kommunen ombesörjes, förordna om skyldighet för hyresvärd att, beträffande omöblerad bostadslägenhet, enligt därom i sammanhang med förordnandet givna föreskrifter

göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande ävensom lämna andra för förmedlingen erforderliga uppgifter.

Har sådant förordnande meddelats, vare den, som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan eller lämna uppgift, förfallen till ansvar av böter från och med fem till och med tvåhundra kronor.

3. Stadsfullmäktige äga besluta, huru kommunal bostadsförmedling skall anordnas, samt huruvida och med vilka belopp avgifter för sådan förmedling skola utgå, dock att, där anmälningsskyldighet jämlikt 2 mom. föreskrivits, fullgörande därav icke må medföra skyldighet för hyresvärden att erlagga avgift, med mindre han vid sin anmälan tillika påkallar förmedling.

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet tager eller för sig eller annan betingar vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse i högst ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägar rätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket stadgas äge dock ej tillämpning, där av omständigheterna framgår, att sådant förfarande, som där beskrives, icke inneburit utnyttjande av annan persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägenhet.

Fälles någon till straff för brott, som i denna § sägs, må domstolen, efter ty skäligt finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller avtalat vederlag.

Om skiljeavtal angående hyrestvister.

11 §.

Har mellan hyresvärd och hyresgäst avtalats, att av hyresförhållandet härflytande framtida tvist skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan att avtalet innefattar förbehåll om rätt för parterna att klandra

skiljedomen, skall dylikt avtal, även om annorlunda överenskommits, icke äga tillämpning å tvist angående hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

I fråga om skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare, oavsett vad avtalet därom må innehålla, så ansett, som om skiljemän ej nämnts i avtalet och däri ej heller meddelats särskilda bestämmelser angående skiljemännens antal och tillsättande eller beträffande skiljemannaförfarandet; och skall förty i berörda hänseenden tillämpas vad lagen den 28 oktober 1887 om skiljemän för sådant fall stadgar. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för avtal med bindande verkan, varigenom den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, bestämmes kortare än den i nämnda lag angivna tid av sex månader.

Om åtals anställande m. m.

12 §.

1. Förseelser, som avses i 9 § 2 mom. och 10 §, skola åtalas av allmän åklagare, de i 9 § 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de i 10 § angivna vid allmän domstol.

2. Böter, vilka ådömas enligt 9 § 2 mom., skola tillfalla vederbörande kommun. Böter, som ådömas enligt 10 §, så ock vad gärningsmannen enligt 10 § tredje stycket förpliktas utgiva tillfalle kronan.

3. Saknas tillgång till böternas fulla gäldande, skola de förvandlas enligt allmänna strafflagen.

Denna lag träder med undantag för 9, 10 och 12 §§, vilka skola gälla från och med den 1 oktober 1923, i kraft den 15 mars samma år.

I fråga om hyresrätt, som upplåtits före den 15 mars 1923, skola 6 och 11 §§ icke tillämpas, dock att underlåtenhet att enligt avtal erlægga hyran i förskott för längre tid än en månad icke berättigar till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran. Är hyresavtal, som slutits före den 15 mars 1923, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet, och sker ej efter den 14 mars 1923 uppsägning till den dag, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall 6 § utan inskränkning tillämpas beträffande hyra, som belöper å tid

från och med sistnämnda dag, och 11 § gälla i fall, då skiljeavtalets tillämpning påkallas samma dag eller senare.

Bestämmelserna i 7 § skola icke tillämpas i fall, då uppsägning, som där avses, ägt rum före den 15 mars 1923.

Vad i 10 § stadgats skall gälla till och med den 30 september 1926, dock att beträffande i nämnda § omförmäld, under tiden för paragrafens giltighet begången förseelse vad i lagen är stadgat skall gälla även efter sistnämnda dag.

Stockholm den 9 mars 1923.

Med undersätlig vördnad.