

## Nr 8.

Ankom till riksdagens kansli den 20 februari 1931 kl. 8 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion angående reformering och modernisering av hyreslagstiftningen.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 298, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Hage m. fl.* hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda huruvida och på vilket sätt gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, må kunna utformas, främst i vissa uti motionen särskilt angivna hänseenden, under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kan föranleda.

Av motionens innehåll framgår, att motionärerna åsyfta, att den ifrågasatta utredningen till en början skall inrikta sig *dels* på frågan om åtgärder, som skulle förhindra hyresvärd att påtvinga hyresgäst orimliga kontrakt eller kontraktsbestämmelser, *dels* ock på frågan, om icke hyreslagens bestämmelser i större utsträckning borde vara av *tvingande* natur, främst då det gällde hyresvärds skyldighet att hålla lägenhet i gott skick.

Motionens  
innehåll.

Beträffande de skäl, som motionärerna anfört till stöd för sin hemställan, får utskottet hänvisa till motionen.

Den nu gällande hyreslagstiftningen återfinnes *dels* i 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, vilket kapitel innehåller de allmänna bestämmelserna om rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, *dels* ock i lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra, vilken lag meddelar föreskrifter huvudsakligen om tid och sätt för hyresbetalning i vissa fall samt om förverkande av hyresrätt o. d. Därjämte innehåller utskottetslagens åtskilliga stadganden med avseende å vräkning av hyresgäst. I 1907 års lag föreskrives beträffande hyresavtal, att sådant avtal skall upprättas skriftligen, där ej upplåtelsen sker för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, upplåtaren och hyresgästen annorlunda åsämjas. Några direkta bestämmelser om innehållet i hyresavtal förekomma icke i denna lag. Detta sammanhänger därmed, att lagens stadganden i regel icke äro av tvingande natur utan kunna genom överenskommelse mellan parterna sättas ur kraft. Det står alltså i allmänhet kontrahenterna i ett hyresavtal fritt att i kontraktet in-

Gällande be-  
stämmelser  
i ämnet.

rycka de bestämmelser de önska. Endast i vissa, särskilt angivna fall föreskriver lagen, att ett förbehåll i hyreskontrakt skall vara utan verkan. Så är fallet t. ex. beträffande hyresgästs rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta i den förhyrda lägenheten. Andra stadganden äro till sin natur sådana, att det icke kan anses tillkomma parterna att genom avtal förtaga verkan av desamma. Det sistnämnda gäller t. ex. bestämmelserna om hälsovådliga lägenheter ävensom vissa föreskrifter om hyresrättens förverkande. I motsats till vad som i regel gäller beträffande 1907 års lag äro bestämmelserna i 1923 års lag så gott som undantagslöst av tvingande natur. — I fråga om hyresvärdens skyldigheter att hålla en uthyrd lägenhet i gott skick meddelas i 3 kap. 9, 10, 12 och 13 §§ i 1907 års lag följande bestämmelser: Därest lägenhet, innan tid för tillträde är inne, förstöres genom våld eller annorledes, är hyresavtalet förfallet och hyresgästen äger rätt till skadestånd, om vållande därtill ligger hyresvärdens till last. Inträffar före hyrestidens början å lägenheten mindre skada än nu nämnts och är skadan icke avhjälpt vid tiden för tillträdet eller är lägenheten då icke i det skick, hyresvärdens utfäst eller hyresgästen utan utfästelse skäligen äger fordra, äger hyresgästen, om hyresvärdens icke genast på tillsägelse vidtager åtgärder för bristens avhjälpan, själv ombesörja avhjälpan på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen äger vidare, om bristen icke utan uppehåll kan avhjälpas eller hyresvärdens underlåter att, efter tillsägelse, så snart ske kan sörja för bristens botande, uppsäga hyresavtalet, såvitt bristen icke är av endast ringa betydelse. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick äger hyresgästen åtnjuta skälig nedsättning i hyran, varjämte hyresvärdens i vissa fall är skyldig att gälda skadestånd. Därest under hyrestiden å lägenheten uppstår skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller eljest utan hyresgästens vållande för honom uppkommer hinder eller men i nyttjanderätten, skola de nu angivna bestämmelserna äga tillämpning. Önskar hyresgästen uti ifrågavarande fall uppsäga avtalet, måste detta ske inom viss tid. Samtliga nu anförda bestämmelser om hyresvärdens skyldighet att hålla lägenhet i gott skick äro emellertid icke av tvingande natur, utan hyresvärd kan genom förbehåll i hyresavtal utesluta hyresgästs rätt till hyresnedsättning, skadestånd och uppsägning på grund av brister i lägenheten ävensom rätten för hyresgästen att på hyresvärdens bekostnad avhjälpa förefintliga brister.

1930 års  
riksdag.

Den nu föreliggande frågan förekom till behandling jämväl vid fjolårets riksdag.

I en inom andra kammaren väckt motion, nr 259, hemställde herr Hage m. fl., att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida och på vilket sätt gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst — hithörande delar av lagen av år 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt lagen

av den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra m. m. — måtte sammanföras i en modern hyreslag, som samtidigt utformas under hänsynstagande till nutida förhållanden inom detta område samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i motionen antytts.

Uti denna motion angåvo motionärerna i fem punkter de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. Motionärerna anförde sålunda:

En sådan lagstiftning, vars detaljbestämmelser i allmänhet borde vara av »tvingande» natur, skulle enligt vårt förmenande främst böra syfta till att åstadkomma,

1) att bostadsinnehavet vore tryggt, vilket mål i någon mån skulle kunna nås genom stadganden om optionsrätt eller prioritetsrätt för hyresgäst i en lämplig form;

2) att bostaden vore *sund*, vilket skulle kunna nås *genom* tillfredsställande bostadsinspektion, *genom* en fortsatt tillräcklig bostadsproduktion, som ersatte de nu befintliga hälsofarliga bostäderna med nya bostäder i sådana prislägen, att hyresgästerna i de hälsofarliga prisbilliga lägenheterna kunde betala hyran i de nya lägenheterna samt *genom* införande i hälsovårdsstadga, byggnadsstadga eller hyreslag av effektivare bestämmelser för undvikande av hälsofarlighet i bostadslägenheter;

3) att bostaden alltid vore med avseende på underhåll i ett tillfredsställande skick, vilket bland annat skulle kunna uppnås genom tillkomsten av bestämmelser i sådan riktning och som bland annat fastslog vissa grunder för hyresgäst att vid hyras betalande avdraga vad som utlagts för reparationer eller för bostadens förbättrande samt som i övrigt införde rätt till hyresprisreglering nedåt vid konstaterande av en bostads mindervärdiga beskaffenhet;

4) att den ständigt skeende hyresprisfördyringen — som i vårt land resulterat i att en större procent av den samlade inkomsten uppslukas av hyran än i något annat land — kunde i någon mån hållas tillbaka och att framför allt oskäligen hyrespris (hyresocker) kunde beivras, varför en effektiv bestämmelse om åtgärder mot orimliga hyrespriser borde ingå i den planerade lagstiftningen, vilken bestämmelse även borde få gälla för de mycket ofta förekommande rent vanvettiga hyror, som uttagas för butiker med gott läge; samt

5) att lagen förhindrade intagande i kontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga (i denna fråga uttalade sig vissa reservanter inom första lagutskottet år 1922 på sådant sätt, att de med hänsyn till detta yrkande ifrågasatte, om icke avtalsfriheten borde ytterligare begränsas till förebyggande därav att lagbestämmelser till hyresgästs förmån eluderades genom kontraktsvillkor).

Detta är endast några av de mest framträdande reformkraven, som framförts på detta område och av vilka *större delen* torde kunna tillgodoses genom bestämmelser i en hyreslag.

Andra lagutskottet, som behandlade denna motion, berörde i sitt överdensamma avgivna utlåtande, nr 29, till en början bostadsfrågans stora sam-

hällleliga betydelse och lämnade en kort översikt över de åtgärder, som under de senaste åren av statsmakterna vidtagits för åstadkommande av bättre förhållanden å bostadsmarknaden.

Efter behandling av ett utav motionärerna framlagt förslag om hyreslagstiftningens sammanfattande i en fristående lag och redogörelse för det aktuella läget på bostadsmarknaden övergick utskottet till behandling av de särskilda spörsmål, som enligt motionärernas hemställan främst borde komma i beaktande vid en reformering av hyreslagstiftningen.

*Hyreskontrakt.*

Beträffande frågan om införande av lagstadganden, varigenom skulle förhindras intagande i *hyreskontrakt* av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga, anförde utskottet först:

I det stora hela medgiver 1907 års hyreslag avtalsfrihet inom hyresrätten. Med hänsyn till dessa avtalsförhållandens stora sociala betydelse har lagstiftaren emellertid, med avsteg från huvudregeln, förlänat vissa bestämmelser tvingande natur. Så är fallet med bestämmelserna i 3 kap. nyttjanderättslagen 6 § andra stycket, 7, 15, 19, 23 och 24 §§. Såsom de socialt viktigaste av dessa torde få anses de jämlikt 25 § tvingande regler, som i 23 och 24 §§ meddelas angående de medgivna förbehållen i fråga om hyresrättens förverkande.

I 1923 års hyreslag har gruppen regler av tvingande natur ytterligare utvidgats. Härvid må bortses från 1—5 §§, vilka numera i det stora hela torde sakna praktisk betydelse, från 9 §, som rör kommunal bostadsförmedling, 10 § (om hyresocker), som trätt ur kraft, samt från 12 §, vilken rör åtals anställande och som alltså till sin natur ej kan vara dispositiv. Bestämmelserna i de övriga paragraferna i lagen (6, 7, 8 och 11 §§) åter äro — om man undantager medgivandet i 11 §§ andra stycket sista punkten — sådana att de ej kunna eluderas genom de avtalande parternas egna dispositioner.

Utskottet uttalade betänkligheter mot kraven att, skenbart till hyresgästernas förmån, alltför mycket kringskära avtalsfriheten och framhöll, att bestämmelser i sådan riktning sannolikt skulle bli till nackdel för båda parterna samt att en icke alltför begränsad avtalsfrihet vore för dem oundgänglig, då en mångfald olika förhållanden vid avtalets uppgörande spelade in på ett sätt, som icke kunde i detalj förutses av lagstiftaren.

Därefter redogjorde utskottet för innehållet i ett av socialstyrelsen den 2 december 1922 avgivet utlåtande rörande hyreslagstiftning, däri styrelsen även berört frågan om fastställande av formulär för hyresavtal. I berörda utlåtande hade socialstyrelsen påpekat svårigheterna att i lag fastställa visst formulär för hyresavtal på grund av den mångfald förhållanden, till vilka hänsyn därvid måste tagas. Vidare hade styrelsen framhållit, att, även om svårigheterna kunde övervinnas, det vore tveivelaktigt, om fastställande av visst formulär för hyresavtal skulle bereda hyresgästerna någon fördel. Man finge nämligen antingen medgiva eller förbjuda införande av ytter-

ligare bestämmelser i sådana formulär. I förra fallet stode det vederbörande part öppet att vid användande av formuläret avtrycka alla de »allmänna bestämmelser», som plägade återfinnas i hyreskontrakten, och, om man förbjöde införande av särskilda tillägg, skulle hyresgästen betagas möjlighet att få i kontraktet införda bestämmelser till sin förmån. Även om man medgäve, att bestämmelser till hyresgästens förmån finge införas i kontrakten, skulle svårigheter uppstå, då det ofta vore tveksamt, om ömsesidiga åtaganden vore till övertvägande fördel för hyresgästen eller ej.

Efter denna redogörelse anförde utskottet slutligen uti ifrågasvarande del:

Utöver vad socialstyrelsen sålunda anfört må framhållas, att allt för långt gående regler av tvingande natur sannolikt skulle giva anledning till åtgärder, som syftade att kringgå dessa och som vore svåra att effektivt förekomma, helst som ett förbud mot muntliga hyresavtal knappast kan införas, då det skulle leda till egendomliga konsekvenser.

Vidare må erinras, att hyresgästen, medan han ännu står såsom hyres-sökande spekulant till en lägenhet, just då ur åtskilliga synpunkter befinner sig i en relativt stark position gent emot hyresvärden, som under normala förhållanden givetvis önskar uthyra den lediga lägenheten och alltså är beredd till vissa eftergifter. Om den hyressökande därför i detta ögonblick vill och förmår hävda vissa krav, synes det rimligt, att uppnådd överens-kommelse därom bör kunna få inflyta i det träffade skriftliga hyresavtalet. Tvingande regler rörande avtalets innehåll kunde lätt nog, till hyresgästens egen nackdel, ställa sig hindrande i vägen härför.

Ej heller må förglömmas, att vissa förbehåll av restriktiv natur, vilka pläga uppställas från hyresvärdens sida, avse att tillgodose övriga i fastigheten boende hyresgästers krav på trevnad och andra berättigade an-språk från dessas sida.

Utskottet vill emellertid med det anförda icke bestrida, att vissa bestämmelser i gängse hyresavtal, sådana de komma till uttryck bland annat i en del brukliga tryckta formulär till hyreskontrakt, alltför ensidigt taga sikte på tillvaratagandet av hyresvärdens intressen. I anslutning till en av socialstyrelsen i ovan berörda sammanhang framförd tanke finner utskottet det kunna ifrågasättas, huruvida icke lämpliga, opartiskt hållna avtalsfor-mulär åtminstone försöksvis kunde utarbetas, genom det allmännas försorg att ställas till allmänhetens fria disposition.

Slutligen må nämnas, att till utskottets kännedom kommit vissa, sannolikt enstaka fall, där hyresvärd genom speciella avtalsbestämmelser sökt kringgå meddelade lagbud. Sålunda har utskottet fått sig bekant, att hy-resvärd i ett och samma hyresavtal om smålägenhet betingat sig visst hy-resbelopp i fall av kvartalsbetalning och, alternativt, ett annat väsentligt högre belopp i händelse av månadsbetalning. Att här föreligger ett försök att åsidosätta de tvingande bestämmelserna i 6 § 1923 års hyreslag, som i so-cialt syfte medgiva hyresbetalning månadsvis i fråga om förskottshyra för smålägenheter, lär vara uppenbart.

Vidkommande frågan, huruvida hyreslagens bestämmelser borde i vidare utsträckning än nu är fallet vara av *tvingande natur*, främst då det gäller hyresvärdens skyldighet att hålla lägenhet i gott skick, erinrade utskottet, Hyreslagstift-ningens tvin-gande natur.

att gällande bestämmelser i sistnämnda hänseende återfunnes i 3 kap. 10 och 12 §§ i 1907 års lag. Efter redogörelse för innehållet i dessa lagrum ävensom för tolkningen av det i 10 § förekommande uttrycket »brist», yttrade utskottet:

Såsom av det föregående framgår lämna stadgandena domstol stor frihet att ingå i prövning, huruvida en lägenhet »enligt ortens sed eller allmänna uppfattning» är att anse såsom bristfällig.

Vidare må erinras, att parterna självfallet ej förmå att genom bestämmelser i avtalet försätta ur kraft hälsovårdsstadgans ovan återgivna offentligrättsliga bestämmelser rörande hälsovådliga bostäder.

Emellertid torde hyresgästen genom förbehåll i hyresavtalet kunna avsäga sig den rätt, som stadgandena i 3 kap. 10 och 12 §§ i nyttjanderättslagen tillerkänna honom. Ehuru utskottet, såsom i det följande utvecklats, anser betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten på hyresrättens område, lärer tvekan kunna råda om lämpligheten av full avtalsfrihet i denna speciella fråga. Utskottet anser likväl det sålunda väckta spörsmålet vara av den beskaffenhet att det bör upptagas till utredning endast i ett större sammanhang.

Med hänsyn till vad sålunda och i övrigt anförts fann utskottet tillräckliga skäl ej anförda för att frågan om en revidering av hyreslagen, på sätt motionärerna anför, då upptogs till behandling. Utskottet hemställde för den skull, att den då föreliggande motionen icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Läget å  
bostads-  
marknaden.

Innan utskottet övergår till närmare behandling av den föreliggande motionen, vill utskottet i största korthet erinra om läget å bostadsmarknaden.

Världskriget medförde även å detta område abnorma förhållanden, vilka kännetecknades av stark tillbakagång av byggnadsverksamheten, kraftig hyresstegring och eftersatt underhåll av bostäder. Den bostadskris, som sålunda framkallades, kan för vårt lands vidkommande sägas hava nått sin avslutning 1923. Från sistnämnda år märkes en tydlig utveckling till det bättre. Bostadsproduktionen börjar raskt ökas för att år efter år bliva allt livligare. De nytillkomna bostäderna torde genomgående utmärka sig för relativt hög kvalitet.

Till belysande av bostadsmarknadens utveckling under senare år må här meddelas vissa siffror för 39 större städer (med över 10 000 inv.), som publicerats i Sociala Meddelanden (nr 4/1930, sid. 280).

	1913	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929
Tillkomna bostadslägenheter											
antal ...	6 155	2 348	4 313	3 350	6 205	8 843	10 303	11 308	12 356	13 476	12 938
index ...	100	38	70	54	101	144	167	184	201	219	210
Eldstäder											
antal ...	19 306	7 037	13 110	11 367	22 435	28 670	32 254	34 080	34 845	37 007	36 197
index ...	100	36	68	59	116	149	167	177	181	192	187

Samtidigt med den livliga nybyggnadsverksamheten här, särskilt i de större städerna, rivning av äldre bostäder bedrivits i stor omfattning, därvid rivningsarbetet givetvis främst avsett mindre goda bostäder. Antalet genom rivning avgångna bostäder, vilket beträffande de större städerna före världskriget plögade motsvara 10 procent av nytillskottet, nedgick helt naturligt under krisåren, men utgjorde under åren 1927, 1928 och 1929 resp. 9, 11 och 15 procent (Soc. Medd. 4/1930, sid. 283).

De anförda siffrorna giva vid handen, att för närvarande en omfattande nybyggnadsverksamhet pågår samtidigt med att äldre bostäder försvinna från bostadsmarknaden. Det betydande bostadstillskottet har hittills begärligt absorberats. Detta torde bero dels på att stadsbefolkningen i vårt land är stadd i kraftig tillväxt, främst genom inflyttning från landsbygden, dels ock på en icke oväsentlig höjning av de mindre bemedlades bostadsstandard.

Den antydda utvecklingstendensen på bostadsmarknaden lär icke kunna betraktas annat än som önskvärd. Emellertid är läget ur annan synpunkt långt ifrån tillfredsställande. Den allmänna hyresnivån ligger nämligen relativt högt. Det forcerade byggnadsarbetet har icke kunnat undgå att verka fördyrande på byggnadskostnaderna och höjningen av de mindre bemedlades bostadsstandard har medfört, att tillgången på goda bostäder icke motsvarat efterfrågan, vilket i sin ordning föranlett en hög hyresnivå.

Det torde icke råda delade meningar om att bostadsfrågan, såväl å landsbygden som i städerna, är ett av de betydelsefullaste samhällsspörsmålen, förtjänt av statsmakternas oavlåtliga uppmärksamhet. Att åstadkomma goda bostadsförhållanden är ett önskemål, vars tillgodoseende är av synnerlig vikt. Det allmännas intresse för denna fråga har också tagit sig uttryck på åtskilliga sätt. Vid olika tillfällen hava från statsmakternas sida vidtagits åtgärder i syfte att frambringa goda och ändamålsenliga bostäder. Utskottet vill i detta sammanhang erinra om den år 1920 upprättade statens bostadslånefond, vilken numera är under avveckling, samt Svenska bostadskreditkassan, varom beslut fattades vid 1929 års riksdag.

Utskottet.

Vid behandling av bostadsfrågan intager hyreslagstiftningen en framstående plats. Stora delar av vårt folk äro för tillgodoseende av sitt bostadsbehov hänvisade till förhyrning av bostadslägenheter. Det torde utan tvekan böra betecknas som en viktig statsuppgift att genom lagstiftning skydda dessa befolkningsgruppers berättigade intressen. Under de senaste åren hava även genomförts flera bestämmelser, som avse att trygga hyresgästernas ställning. Genom 1923 års hyreslag bereddades innehavare av bostadslägenheter, särskilt mindre sådana, åtskilliga förmåner i fråga om tid och sätt för erläggande av hyra m. m. År 1925 vidtogos ändringar i utsökningslagen, vilka inneburo mildring av föreskrifterna om vräkning från lägenhet. Slutligen är att märka den år 1930 genomförda lagen om bostadsrättsföreningar, som berör åtskilliga frågor, vilka tidigare fallit inom hyresrättens

område och vilka varit föremål för de bostadsintresserades särskilda uppmärksamhet.

De spörsmål, som den av motionärerna ifrågasatta utredningen enligt deras förmenande främst bör taga sikte på, äro dels frågan om åtgärder, som skulle förhindra hyresvärd att påtvinga hyresgäst orimliga kontrakt eller kontraktsbestämmelser, och dels frågan om hyreslagstiftningens tvingande natur, särskilt beträffande hyresvärdens skyldighet att hålla lägenhet i gott skick.

*Hyreskontrakt.*

Vad först angår frågan om hyreskontrakt lär det, som utskottet framhöll i sitt utlåtande vid fjolårets riksdag, icke kunna bestridas, att uti nu förekommande hyreskontrakt ofta intagas bestämmelser, som alltför ensidigt avse tillgodoseende av hyresvärdarnas intressen. Det torde dock möta oöverbanneliga svårigheter att i lag fastställa normalkontrakt. Lagstiftningen har i stället slagit in på den vägen att inskränka hyresvärdens rätt att fastställa de påföljder, som vid åsidosättande av kontraktsbestämmelserna skola drabba en hyresgäst. Enligt 3 kap. 23 § i 1907 års lag medför nämligen underlåtenhet från hyresgästens sida att fullgöra sådana förpliktelse, som hyreskontraktet utöver vad i lag föreskrives ålägger honom, hyresrättens förverkande endast under den förutsättningen, att förpliktelsens fullgörande måste anses vara *av synnerlig vikt* för hyresvärden. Denna bestämmelse är av tvingande natur. Även om i hyreskontrakt intages en förklaring, att åsidosättande av däri angivna skyldigheter medför hyresrättens förlust, inträder denna påföljd icke, såvitt ej vederbörande domstol finner, att skyldigheternas fullgörande är av synnerlig vikt för hyresvärden. Åtskilliga av de förpliktelse, som i de vanligen förekommande hyreskontrakten åläggas hyresgästen, äro av den art, att underlåtenhet att fullgöra desamma icke torde medföra förlust av hyresrätten. En försummelse uti ifrågavarande avseenden kan däremot medföra skadeståndsskyldighet, men endast i den mån hyresvärden kan visa, att han verkligen lidit någon skada.

Det kan icke förnekas, att förekomsten i hyreskontrakt av en mängd bestämmelser, som ålägga hyresgästen förpliktelse i olika hänseenden, under alla omständigheter kan för denne medföra en känsla av osäkerhet. För undanröjande av de olägenheter, som föreligga på ifrågavarande område, skulle det möjligen vara till gagn, att genom offentlig myndighets försorg, lämpligen genom socialstyrelsen, i vägledande syfte utarbetades vissa, för ett antal vanligen förekommande fall avsedda normalkontrakt.

*Hyreslagstiftningens tvingande natur.*

Utskottet övergår härnäst till frågan om hyreslagstiftningens tvingande natur, särskilt vad angår hyresvärdens skyldighet att hålla lägenhet i gott skick. Såsom den föregående utredningen utvisar, medgiver gällande lag möjlighet för hyresvärd att fritaga sig från skadeståndsskyldighet o. d. på grund av brister i lägenheten. Endast för det fall, att lägenheten är hälsovådlig, gälla lagens bestämmelser oberoende av vad parterna avtalat. Som



utskottet vid fjolårets riksdag framhöll, kan tvekan råda om lämpligheten av full avtalsfrihet på berörda område. Hyreslagstiftningens framsteg förutsätta emellertid för att få praktiskt gynnsam verkan, att desamma ej ske snabbare än att de komma att motsvaras av den förbättring av bostadsbeståndet, som de avse att främja och som till väsentlig del är beroende av det ekonomiska livets förhållanden. Under erinran om det livliga arbete, som för närvarande pågår för att förbättra bostadsbeståndet för vårt folk, anser utskottet rätta tidpunkten icke nu vara inne för att upptaga det lagstiftningsarbete, som motionärerna önska igångsätta.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 20 februari 1931.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Westman, von Sydow\**, *Linder\**, *von Geijer, Hagman* och *Frändén*, fröken *Hesselgren* samt herr *Norman*;

från andra kammaren: herrar *Magnusson* i Kalmar, *Hage, Wallerius, Aronson, Sandström* i Nyland\*, *Björnberg, Hedvall\** och *Gardell* i Gans.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

### Reservationer

- 1) av herrar *Linder, Hagman, Norman, Magnusson* i Kalmar, *Hage* och *Hedvall*, vilka ansett, att utskottet borde hava hemställt om bifall till motionen.
- 2) av herr *Aronson*.