Nr 21.

Ankom till riksdagens kansli den 21 mars 1933 kl. 12 m.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående reformering av gällande hyreslagstiftning.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 358, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Ström 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 — 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 utformas under hänsynstagande till nutida förhållanden på detta område, i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i motionen anförts.

Uti motionen hava motionärerna i fyra punkter angivit de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. Motionärerna hava därvid anfört, att den socialt betonade hyreslagstiftning, som borde komma till stånd, vars detaljbestämmelser i allmänhet skulle vara av tvingande natur, enligt motionärernas förmenande främst borde syfta till att åstadkomma:

1) att bostaden vore sund, vilket skulle kunna uppnås genom tillfredsställande bostadsinspektion, samt genom införande i hälsovårdsstadgan, byggnadsstadgan eller hyreslag av effektivare bestämmelser för undvikande av hälsofarlighet i bostadslägenheter;

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

3) att den ständigt skeende hyresprisfördyring — 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 oskäliga hyrespris (hyresocker) kunde beivras, varför en effektiv bestämmelse om åtgärder mot orimliga hyrespriser borde ingå i den planerade lagstiftningen, vilken bestämmelse även borde gälla för de mycket ofta förekommande rent vanvettiga hyror, som uttagas för butiker med gott läge; samt

4) att lagen förhindrade intagande i kontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga.

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

Grundläggande för den rättsliga regleringen av avtalsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst äro de bestämmelser om hyra, vilka såsom ett 3 kapitel sammanfattas i *lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.*

De abnorma förhållanden på bostadsmarknaden, som framkallades av världskriget, föranledde utomordentliga inskridanden i lagstiftningsväg, vilka bland annat väsentligen begränsade den eljest principiellt fria avtalsrätten på hyresmarknaden, särskilt i vad rörde hyresersättningen och uppsägningsrätten. Det första inskridandet, vilket angavs vara av temporär natur, skedde genom *lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.* Nya lagar med vissa ändrade bestämmelser i samma ämne utfärdades den 14 juni 1918 (nr 380), den 19 juni 1919 (nr 331), den 30 juni 1920 (nr 361) och den 17 juni 1921 (nr 309). Den sista av dessa skulle äga giltighet till och med den 30 september 1923. I proposition 1922, nr 250, föreslog Kungl. Maj:t riksdagen, att nämnda lag skulle erhålla giltighet under ytterligare ett år. Detta förslag vann ej riksdagens bifall, vadan 1921 års lag trädde ur kraft vid den ursprungligen fastställda tidpunkten.

I brev av samma dag som propositionen anbefallde Kungl. Maj:t socialstyrelsen att, efter länsstyrelsernas hörande, före den 1 november 1922 inkomma med yttrande och förslag dels till eventuellt erforderliga övergångsbestämmelser vid nämnda lags avveckling och dels till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som styrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter avvecklingens genomförande underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest funnes vara motiverade av de under hyresstegringslagstiftningens tillämpning vunna erfarenheter. I sistnämnda hänseenden skulle styrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som föreskrifterna i 8 § 7 mom. samt i 13 och 19 §§ i 1921 års lag (nr 309) lämpligen kunde meddelas.

Av de i brevet angivna bestämmelser i 1921 års hyresstegringslag, vilkas bibehållande borde undersökas, avsågo 8 § 7 mom. legalisering av hyresbetalning per månad i fråga om smålägenheter, 13 § kommunal bostadsförmedling samt 19 § straff för hyresocker.

Sedan socialstyrelsen den 2 december 1922 inkommit med anbefallt yttrande och förslag, avlät Kungl. Maj:t 1923 proposition (nr 33) till riksdagen med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra. Socialstyrelsens utlåtande är såsom bilaga B fogat till propositionen. Över propositionen avgav första lagutskottet utlåtande (nr 6). Sedan riksdagen, med godkännande av utlåtandet, för sin del antagit lagförslaget, utfärdade Kungl. Maj:t den 10 mars 1923 *lag med vissa bestämmelser rörande hyra (nr 31).*

Vad angår innehållet i denna lag må här i korthet erinras om följande.

I 1—5 §§ meddelas bestämmelser, huvudsakligen åsyftande att reglera vissa rättsförhållanden, som stodo i omedelbart sammanhang därmed, att 1921 års hyresstegringslag upphörde att gälla. Om än formellt av stadigvarande be-

skaffenhet hava hithörande bestämmelser enligt sakens natur numera i allt väsentligt förlorat praktisk betydelse.

Genom 6 § legaliseras hyresbetalning per månad i fråga om bostadslägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet.

Enligt 7 § kan hyresgäst i fall, där hyresavtal uppsagts på grund av försummad hyresbetalning, återvinna hyresrätten genom att senast å tolvte söckendagen efter uppsägningen erlägga hyran. I anslutning härtill meddelas i paragrafen vissa bestämmelser om anstånd med vräkningsbeslut i här åsyftade fall av uppsägning.

Bestämmelserna i 8 §, vari ändring skett genom *lag den 11 maj 1928 (nr 100)*, avse att tekniskt underlätta själva inbetalningen av hyran.

I 9 § meddelas bestämmelser rörande kommunal bostadsförmedling.

Åt 10 § gavs enligt lagens slutstadgande endast temporär giltighet, nämligen till och med den 30 september 1926. Paragrafen, som alltså numera upphört att gälla, innehöll vissa bestämmelser om straff för hyresocker.

Vad slutligen angår 11 § begränsar denna rätten att träffa avtal om framtida tvisters hänskjutande till skiljemäns avgörande. Bestämmelserna avse närmast att förhindra, dels att nyttjanderättslagens tvingande regler rörande ogiltigheten av vissa förbehåll om förverkande av hyresrätt skulle kunna sättas ur kraft genom användande av skiljemannaförfarande vid slitande av tvister rörande hyresavtalets bestånd, dels att i vissa fall åt skiljenämnd gåves en för endera parten ensidig sammansättning.

I fråga om lagens förarbeten må framhållas, att de särskilda frågor, vilka jämlikt Kungl. Maj:ts den 28 april 1922 åt socialstyrelsen lämnade utredningsuppdrag skulle undersökas, redovisades i styrelsens utlåtande den 2 december samma år och sedermera vunno beaktande i bestämmelserna i 6, 9 och 10 §§ av 1923 års lag. Härutöver infördes i lagen, i anslutning till förslag av socialstyrelsen, bestämmelserna i 7, 8 och 11 §§.

Med avseende å bestämmelser om *vräkning* av hyresgäst må erinras, att genom lag den 29 maj 1925 (nr 142) i 193, 194, 195 och 212 §§ utsökningslagen vidtagits ändring huvudsakligen av innehåll, att beslut om vräkning ej må gå i verkställighet, förrän fyra dagar förflutit, efter det vederbörande erhållit del av beslutet.

Efter den jämförelsevis ingående prövning, som ägnades åt hyreslagstiftningen vid 1923 års riksdag, hava olika frågor på detta område därefter motionsvägen bragts å bane vid upprepade tillfällen.

Vid *1924, 1925 och 1927 års riksdagar* väcktes motioner (1924:II:279, 1925:II:231 och 1927:II:68), däri yrkanden framställdes, dels därom, att en snar och omfattande allmän revision av hyreslagstiftningen måtte igångsättas, dels ock angående vissa lagbestämmelser rörande hyresocker.

På hemställan av första lagutskottet, som behandlade samtliga motionerna (utlåtanden 1924:25, 1925:8 och 1927:13) beslöt riksdagen emellertid, att motionerna icke skulle föranleda till någon riksdagens åtgärd.

I en inom andra kammaren väckt motion, nr 259, vid *1930 års riksdag* framställde herr Hage m. fl. enahanda slutyrkande som i den nu förevarande motionen II: 358. I motionen II: 259 angåvo motionärerna i fem punkter de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. Första punkten avsåg s. k. optionsrätt, varom nu icke är fråga. Punkterna 2)—5) voro identiska med de i nu förevarande motion, II: 358, upptagna punkterna 1)—4).

Andra lagutskottet, som behandlade motionen II: 259, berörde i sitt över densamma avgivna utlåtande, nr 29, till en början bostadsfrågans stora samhälleliga 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.

Utskottet framhöll, att motionärerna i den andra av motionens fem punkter uttalade sig till förmån för vissa åtgärder till tryggande av att bostäderna skulle vara sunda. Denna punkt berörde till innehållet ganska nära den följande, tredje punkten, däri det krävdes, att bostäderna alltid med avseende på underhåll skulle vara i ett tillfredsställande skick.

Utskottet yttrade därefter beträffande andra punkten:

»Motionärerna vidröra här enligt utskottets mening ett viktigt samhälleligt önskemål, vars tillgodoseende är förtjänt av det allmännas uppmärksamhet och omvårdnad icke blott av humanitära skäl utan också ur den synpunkten, att de menliga följder för folkhälsan — tuberkulos, reumatiska åkommor med mera — som kunna härflyta ur osunda bostadsförhållanden, merendels direkt eller indirekt drabba det allmänna. Lika med motionärerna anser därför utskottet det önskvärt, att den bostadsinspektion, som från det allmännas sida utövas av våra hälsovårdsnämnder eller, i vissa större städer, av särskilt för ändamålet inrättad myndighet, sker på tillfredsställande sätt.

Till motverkande av hälsovådliga bostäder förorda motionärerna införandet i hälsovårdsstadga, byggnadsstadga och hyreslag av effektivare bestämmelser med sådant syfte.

Vad angår nu gällande byggnadsstadga den 8 maj 1874 må erinras, att frågan om revidering av densamma liksom ock av gällande stadsplanelagstiftning är under behandling inom justitiedepartementet, där tillkallade sakkunniga sedan år 1929 äro sysselsatta med överarbetning av tidigare verkställda utredningar i ämnet.

I hälsovårdsstadgan den 19 juni 1919 (nr 566) meddelas särskilda föreskrifter rörande bostäder i sanitärt avseende, nämligen dels i 8 § (stad) och dels i 43 § (landet). Rörande det närmare innehållet må hänvisas till författningstexten. Enligt de i flera punkter likalydande paragraferna skall bland annat byggnad, som inrymmer boningsrum, till alla sina delar vara så anordnad samt så underhållas och skötas, att sanitär olägenhet ej uppstår för dem, som där uppehålla sig. Vidare meddelas i paragraferna föreskrifter angående

boningsrums luftkub, värmeisolering, skyddande mot fukt och förseende med fönster med mera.

I 8 § 3 mom. och i det likalydande 43 § 4 mom. stadgas i första stycket, att i fråga om rum, vars beboende prövas i följd av bristfällighet i byggnadens anordnande, osnygghet eller annan orsak vara förenat med fara för hälsan, hälsovårdsnämnden äger förelägga viss, efter omständigheterna lämpad tid för felaktighetens avhjälpande eller, där så prövas nödigt för rummets utrymmande eller felaktigheten befinnes vara av beskaffenhet att ej kunna avhjälpas, förbjuda rummets vidare användning för bostadsändamål.

I hyreslagens 15 § (3 kap. 15 § nyttjanderättslagen) stadgas, att därest förhyrd lägenhet, som är avsedd till bostad, är så beskaffad, att dess användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och bristen ej på tillsägelse genast avhjälpes av hyresvärden, hyresgästen äger uppsäga avtalet, ändå att annat förbehåll skett.

Denna bestämmelse i hyreslagen kan i viss mån anses såsom ett kompletterande stadgande av privaträttslig natur till hälsovårdsstadgans ovan återgivna offentligrättsliga föreskrifter. Tyngdpunkten i hyreslagens stadgande lärer ligga däri, att hyresgäst ej genom förbehåll i hyresavtalet kan avhända sig sin rätt att uppsäga avtalet, där bostaden är hälsovådlig. Denna uppsägningsrätt tillerkännes och bevaras alltså åt hyresgästen genom en regel av tvingande natur. Hyreslagens bestämmelser om rätt för hyresgäst att i fall, sådana som här beröras, göra avdrag å hyra med mera behandlas i det följande under den tredje av motionens punkter.

Hälsovårdsstadgan trädde i kraft den 1 januari 1920 och har alltså ägt giltighet något över ett decennium. Under en stor del av denna period har bostadsbrist varit rådande, och fortfarande råder flerstädes viss knapphet på bostäder. Det ligger i öppen dag, att hälsovårdsmyndigheterna under sådana förhållanden av omständigheternas makt tvingats att tolerera en hel del bostäder, som vid rikligare tillgång skulle ha föranlett ett inskridande. Riktigheten av denna uppfattning torde vara allmänt vitsordad.

Man torde knappast kunna bestrida, att nu gällande hälsovårdsstadga ställer allvarliga maktmedel till myndigheternas förfogande. Att en hälsovårdsnämnd äger förbjuda ett rums vidare användning för bostadsändamål måste, när omständigheterna på bostadsmarknaden tillåta förbudets effektuerande, innebära en den mest allvarliga påminnelse för ägaren att försätta rummet i sanitärt tillfredsställande skick. Fråga att i vissa delar av hälsovårdsstadgan införa strängare bestämmelser kommer i annat sammanhang att bli föremål för utskottets prövning. För närvarande anser utskottet ej skäl föreligga att i övrigt förorda skärpning av hälsovårdsstadgans regler.»

I fråga om de önskemål, som framfördes i den tredje av motionens fem punkter, eller att bostäderna alltid med avseende på underhåll skulle vara i ett tillfredsställande skick, erinrade utskottet om, att bestämmelser i dithörande ämne meddelades i nyttjanderättslagen, nämligen i 3 kap. 10 och 12 §§.

10 § har följande innehåll: Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 9 § sägs, och är skadan ej botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes eljest lägenheten då icke vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra, får hyresgästen, där icke hyresvärden på tillsägelse genast vidtager åtgärd för bristens avhjälpande, själv besörja därom på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan besörja därom, äger hyresgästen uppsäga avtalet; dock får uppsägning ej ske, där bristen är av ringa betydelse. För den tid

lägenheten är i bristfälligt skick njuter hyresgästen skälig nedsättning i hyran; han äger ock rätt till ersättning för skada, där lägenheten var behäftad med bristen när avtalet slöts och bristen då var hyresvärden veterlig eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas, eller ock bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande. Visar hyresvärden försumlighet vid avhjälpande av brist, för vilken han efter vad ovan sagts ej är ansvarig, har han skyldighet att ersätta hyresgästen skada, som uppkommer därav.

I 12 § stadgas, att, därest under hyrestiden skada timar å lägenheten, för vilken skada hyresgästen ej är ansvarig, eller av annan anledning, utan hyresgästens vållande, för honom uppstår hinder eller men i nyttjanderätten, vad i 9 och 10 §§ stadgas skall äga motsvarande tillämpning.

Utskottet erinrade därefter om vad lagberedningen i förarbetena till nyttjanderättslagen anfört om uttrycket »brist» i detta sammanhang. Lagberedningen hade därvid yttrat bl. a.:

»Vad därmed bör förstås, skall framgå ur avtalets innehåll och är därför beroende av omständigheterna i varje särskilt fall. Det är därvid icke endast de i avtalet uttryckligen meddelade bestämmelser, som komma i betraktande, utan också de naturliga förutsättningar, på vilka avtalet vilar. Hänsyn måste sålunda tagas till det ändamål, för vilket lägenheten förhyrts — bostad, verkstad, handelslokal, kafé — samt till ortens sed och allmänna uppfattning.»

Utskottet anförde därpå:

»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.

I förevarande punkt uttala sig motionärerna jämväl till förmån för en 'rätt till hyresprisreglering nedåt vid konstaterande av en bostads mindervärdiga beskaffenhet'. I den mån detta önskemål ej innefattas i det krav, som eljest framförts i denna punkt och som ovan behandlats, kan utskottet ej förorda bifall till detsamma bland annat av det skäl att en lagstiftning om hyresreglering, begränsad till att omfatta endast mindervärdiga lägenheter, skulle vara förenad med betydande svårigheter och medföra konsekvenser, som icke vore önskvärda.»

Vidkommande fjärde punkten i motionen II: 259, däri framhölls, att en effektiv bestämmelse om åtgärder mot orimliga hyrespriser borde ingå i den planerade lagstiftningen, yttrade utskottet:

»Utskottet finner, att klagomålen över de höga hyrorna i åtskilliga samhällen icke sakna fog. Införandet av allmän hyresreglering av samma art som under krisåren 1917—1923 skulle emellertid, hurudana direktiv för varsam

tillämpning som än meddelades, med visshet verka så återhållande på den pågående, i nuvarande situation önskvärda bostadsproduktionen, att återupplivandet av en sådan lagstiftning enligt utskottets mening ej bör ifrågasättas.

Vad åter angår förslaget att införa lagstiftning mot hyresocker (»påföljder vid oskäliga hyresanspråk») anser sig utskottet böra avstyrka detsamma under erinran, att första lagutskottet år 1927 (utlåtande nr 13) i liknande fråga ävenledes ställde sig avvisande.»

Beträffande den femte och sista av motionens punkter anförde utskottet:

I denna punkt »uttala sig motionärerna för förbud mot intagande i hyreskontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett crimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga. Denna punkt uttrycker sålunda i huvudsak motionärernas redan inledningsvis framförda önskemål, att hyreslagstiftningens detaljbestämmelser i allmänhet borde vara av tvingande natur.

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.

Under erinran om vad utskottet i det föregående yttrat med anledning av förslaget att giva tvingande natur åt 10 och 12 §§ i 1907 års hyreslag, får utskottet uttala sina betänkligheter mot kraven att, skenbart till hyresgästernas förmån, alltför mycket kringskära avtalsfriheten. Bestämmelser i sådan riktning skulle sannolikt bliva till nackdel för båda parterna. En icke alltför begränsad avtalsfrihet är för dem oundgänglig, då en mångfald olika förhållanden vid avtalets uppgörande spelar in på ett sätt, som icke kan i detalj förutses av lagstiftaren.»

Utskottet påpekade vidare, att socialstyrelsen i utlåtande den 2 december 1922, däri styrelsen framlagt det förslag, som låg till grund för 1923 års hyreslag, även berört frågan om fastställande av formulär för hyresavtal. Styrelsen hade däri, bland annat, uttalat den meningen, att det syntes högst tvivelaktigt, om man genom fastställande av sådant formulär skulle bereda hyresgästen någon fördel.

Slutligen anförde utskottet:

»Utöver vad socialstyrelsen sålunda anfört må framhållas, att alltför 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 hyressökande spekulant till en lägenhet, just då ur åtskilliga synpunkter befinner sig i en relativt stark position gentemot 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 överenskommelse 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 anspråk 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 avtalsformulär 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 hyresvärd i ett och samma hyresavtal om smålägenhet betingat sig visst hyresbelopp 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 socialt syfte medgiva hyresbetalning månadsvis i fråga om förskottshyra för smålägenheter, lärer vara uppenbart.

Av vad sålunda anförts framgår, att utskottet icke funnit tillräckliga skäl anförda för att frågan om en revidering av hyreslagen, på sätt motionärerna anfört, nu upptages till behandling.»

Utskottet hemställde fördenskull, att motionen II: 259 icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Reservationer avgåvos dels av herrar Hage och Hedvall, dels ock av herr Sigfrid Hansson m. fl. Reservanterna ansågo, att utskottet borde hava hemställt, att riksdagen måtte med anledning av motionen i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida, i vilken utsträckning och på vilket sätt gällande lagbestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, böra och kunna omformas under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i herrar Hages och Hedvalls reservation antytts.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Vid 1930 års riksdag väcktes av herr Hage m. fl. jämväl en annan motion i hithörande ämne, II: 384, däri hemställdes, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huru-

vida och i vilken mån åtgärder, på sätt i motionen antytts eller på andra vägar, ytterligare kunde vidtagas från det allmännas sida, för att den genomsnittliga bostadsstandarden i vårt land måtte kunna höjas ur hygieniska samt andra synpunkter och hyresutgifterna, främst för mindre lägenheter, hållas inom rimliga gränser.

Motionen behandlades av andra kammarens fjärde tillfälliga utskott, som efter att hava inhämtat yttrande däröver av socialstyrelsen, i utlåtande (nr 10) anförde:

»Den i föreliggande motion behandlade frågan om åstadkommande i tillräckligt stor utsträckning av goda och billiga bostäder är givetvis av stor samhällelig betydelse. Statsmakterna hava även sedan länge haft sin uppmärksamhet riktad på denna fråga och vid olika tillfällen genom lagstiftning och på annat sätt ingripit stödjande och reglerande på området i fråga.

Motionärerna föreslå nu en synnerligen brett lagd och mycket allmänt hållen utredning angående ytterligare åtgärder från det allmännas sida i angivet syfte. I motiveringen hava närmare berörts ett stort antal med bostadsfrågan sammanhängande spörsmål av mycket olikartad natur. I sitt yttrande över motionen har emellertid socialstyrelsen beträffande flertalet av dessa spörsmål påvisat antingen att utvecklingen för närvarande är sådan, att ett statsingripande icke är av behovet påkallat, eller ock att frågan i viss utsträckning redan varit eller är föremål för övervägande från det allmännas sida.

Med hänsyn till hithörande spörsmåls mångfald och vittutgrenade natur har socialstyrelsen vidare varnat för allmänt hållna utredningar på området, enär man löper fara att drunkna i ett alltför vidlyftigt och enligt sakens natur synnerligen kostsamt utredningsarbete. I detta socialstyrelsens uttalande kan utskottet för sin del helt instämma.»

På grund av vad sålunda anförts hemställde utskottet, att motionen icke måtte föranleda till någon andra kammarens åtgärd.

Reservation avgavs av herr Lindberg m. fl., vilka hemställde om bifall till motionen.

Utskottets hemställan bifölls av andra kammaren.

Vid *1931 års riksdag* väcktes av herr Hage m. fl. inom andra kammaren en motion, nr 298, i vilken yrkades, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning, huruvida och på vilket sätt gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, måtte kunna utformas, främst i vissa uti motionen särskilt angivna hänseenden, under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda, samt om framläggande för riksdagen av de förslag, vartill utredningen kunde föranleda.

Av motionens innehåll framgick, att motionärerna åsyftade, att den ifrågasatta utredningen till en början skulle 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.

I sitt över motionen avgivna utlåtande, nr 8, anförde andra lagutskottet efter redogörelse bland annat för läget å bostadsmarknaden.

»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.

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 bereddes 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 hyresvärds skyldighet att hålla lägenhet i gott skick.

Vad först angår frågan om hyreskontrakt lärer 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 oövervinneliga 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 förpliktelser, 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 förpliktelser, 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 förpliktelser 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.

Utskottet övergår härefter till frågan om hyreslagstiftningens tvingande natur, särskilt vad angår hyresvärds 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.»

Utskottet hemställde, att motionen icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Reservationer anmäldes dels av herr Linder m. fl., vilka ansågo, att utskottet borde hava hemställt om bifall till motionen, dels ock av herr Aronson.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

Vid 1931 års riksdag väcktes också av herr Andersson i Stockholm m. fl. inom andra kammaren en motion, nr 293, med förslag att riksdagen måtte besluta att hos Kungl. Maj:t hemställa om utredning och framläggande av lagförslag till 1932 års riksdag till åstadkommande av mera hygieniska och billigare bostäder.

Andra lagutskottet hemställde i sitt över motionen avgivna utlåtande, nr 9, på anförda skäl att motionen icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Reservationer avgåvos av herr Hage m. fl. och av herr Linder m. fl. De förra ansågo, att utskottet borde hava hemställt, att riksdagen måtte besluta att i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida och i vilken mån ytterligare åtgärder kunde vidtagas från det allmännas sida för att bostadsstandarden i vårt land måtte kunna höjas, främst ur hygieniska synpunkter, samt hyresutgifterna, främst för mindre lägenheter, hållas inom rimliga gränser.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Vid *1932 års riksdag* väckte herr Andersson i Stockholm m. fl. en motion, II: 374, av i huvudsak samma innehåll som motionen II: 293 vid 1931 års riksdag.

Motionen behandlades av andra lagutskottet, som i utlåtande nr 15 bl. a. lämnade en redogörelse för bostadstillgång och hyresnivå, huvudsakligen i städerna, varefter utskottet anförde, bl. a.:

»Väsentligen samma yrkande som det, vilka genom förevarande motion bragts under riksdagens prövning, framställdes i en vid förra årets riksdag väckt motion. I sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 9 hemställde andra lagutskottet, att denna motion icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

— —

En omständighet, som torde böra nämnas i detta sammanhang, är tillkomsten av byggnadsstadgan den 20 november 1931, vilken i motsats till den förut gällande byggnadsstadgan under vissa förutsättningar är tillämplig även beträffande den egentliga landsbygden. De i den nya byggnadsstadgan meddelade bestämmelserna om byggande ingripa reglerande i större utsträckning än motsvarande äldre bestämmelser.

Som några skäl av beskaffenhet att giva utskottet anledning att frångå sin tidigare intagna ståndpunkt i ämnet icke blivit förebragta, får utskottet hemställa, att förevarande motion icke måtte föranleda till någon riksdagens ågärd.»

Reservation anfördes av herr Hage.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Den i det föregående omnämnda svenska bostadskreditkassan bedriver sin verksamhet med stöd av kungl. förordningen den 3 augusti 1929 om svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar. För kassan och föreningarna gäller vidare Kungl. Maj:ts reglemente den 18 oktober 1929. Det kreditinstitut, som svenska bostadskreditkassan med därtill anslutna föreningar utgör, tillhandahåller lån mot inteckningar i bebyggda, huvudsakligen för bostadsändamål anordnade fastigheter i städer och stadsliknande samhällen. Kreditinstitutet består dels av ett centralorgan, svenska bostadskreditkassan, dels av lokala anstalter, bostadskreditföreningarna, vilka i regel organiserats länsvis. Enligt vad utskottet inhämtat omfattar verksamheten för närvarande 18 bostadskreditföreningar. Sammanlagda utlåningssumman var vid 1932 års utgång omkring 60 miljoner kronor.

Sociala meddelanden för år 1932 innehåller å s. 777 ff. en artikel om bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen 1932. Ur denna artikel tillåter sig utskottet anföra följande brottstycken, därvid bör märkas att med större städer i artikeln avses städer med över 10,000 innevånare.

Större städer. Följande sifferrader utgöra en sammanfattning av de inkomna uppgifterna angående bostadstillgången i 39 större städer vid 1932 års oktoberflyttning:

	I nedanstående antal större städer har tillgången uppgivits vara:											
	för smålägenheter (t. o. m. 2 rum o. kök)				för medelstora lägenheter (3—5 rum o. kök)				för större lägenheter (6 o. fl. rum o. kök)			
	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.
Äldre läg. . . .	7	11	17	4	24	15	—	—	26	13	—	—
Nybyggda läg. .	7	19	9	4	15	23	—	1	16	21	—	1

Som synes, är det nästan endast i fråga om smålägenheter med högst 2 rum och kök, som man kan tala om verklig brist, i det tillgången på dylika anses vara otillräcklig inom 4 städer. Knapp tillgång på smålägenheter anses råda inom 9—17 orter. Däremot anses tillgången på medelstora och större

lägenheter — särskilt sådana av äldre typ — nästan överallt motsvara eller överstiga behovet.

Mindre städer. Att bostadsfrågan f. n. å de flesta mindre orter torde ha upphört att vara något mera brännande socialt problem synes i viss mån bestyrkas av efterföljande sifferrader, vilka utgöra en sammanställning av de erhållna upplysningarna om bostadstillgången, som till denna utredning erhållits från 74 orter:

I nedanstående antal mindre städer har tillgången uppgivits vara:

	för små lägenheter (t. o. m. 2 rum o. kök)				för medelstora lägenheter (3—5 rum o. kök)				för större lägenheter (6 o. fl. rum o. kök)			
	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.
Äldre läg. . . .	19	36	17	2	30	40	3	1	33	34	5	—
Nybyggda läg. .	11	34	20	6	16	42	8	2	19	34	6	2

Beträffande hyresnivåns utveckling uppgives i berörda artikel beträffande större städer följande:

Medan uppgifterna under föregående år snarast häntytt på, att hyresnivån inom flertalet orter i stort sett varit stillastående, skulle däremot under innevarande år hyrorna för större och medelstora lägenheter av äldre typ vara fallande inom flertalet större städer; i fråga om nybyggda större lägenheter äro dock uppgifterna om oförändrat hyresläge något mera talrika än meddelandena om sjunkande hyresnivå. I fråga om smålägenheter anses hyresnivån fortfarande vara orubbad i det övervägande antalet fall. Även härvidlag äro dock sänkningstendenserna mera framträdande än tidigare, och endast i ett fall (Trälleborg) föreligger uppgift om stigande hyresnivå för smålägenheter.

I fråga om mindre städer anföres:

Att bostadsförhållandena å mindre orter äro mera stabila bestyrkes därigenom, att hyresnivån uppgives såsom oförändrad i ett relativt större antal fall än som konstaterats i fråga om de större städerna. Stegringstendenser rapporteras visserligen fortfarande här och var i fråga om olika lägenhetskategorier, men även i de mindre städerna ha uppgifterna om fallande hyresnivå betydligt ökats i antal.

Ur en översikt över byggnadsverksamhetens och bostadsmarknadens utveckling och läge i städer och stadsliknande samhällen, utarbetad på uppdrag av de s. k. bostadsproduktionssakkunniga och fogad såsom bilaga till en av de sakkunniga den 8 februari 1933 till chefen för socialdepartementet avgiven promemoria, har utskottet hämtat följande jämförelse mellan hyres-, byggnadskostnads- och levnadskostnadsindex för tiden 1912—1932.

År	Hyresindex (resp. års slut)			Byggnadskostnadsindex för Sthlm enligt		Levnadskostnadsindex (4 kvart.)
	72 orter	därav Stockholm	Göteborg	Handelsbanken (sept.)	Fastighetsnämnden (mitten av resp. år)	
1912/15	100	100	100	100	100	100
1920	149	152	154	.	325	281
1924	183	185	174	215	230	174
1928	209	210	207	210	232	172
1930	.	224	220	207	232	163
1931	.	228	.	199	232	158
1932	.	.	.	191	.	156

I översikten framhålles därefter följande:

Som av tabellen framgår, synes hyresindex ha hållit sig lägre än det totala levnadskostnadsindex ungefär till tiden för hyresstegringslagens upphävande men har sedan fortsatt att stiga, medan däremot levnadskostnaderna visat sjunkande tendens. Om hyresstegringen gentemot förkrigstiden sålunda under de senaste 8—9 åren varit betydligt större än levnadskostnadsstegringen, synes den å andra sidan först på de allra senaste åren ha börjat närma sig eller inhämtat ökningen i byggnadskostnader. Påpekas bör emellertid, att hyressiffrorna ge ett något överdrivet uttryck för stegringen i bostadspriserna, i det att de till någon del torde återspegla en viss höjning i bostädernas kvalitet. Även byggnadskostnaden torde dock, bl. a. på grund av förskjutningarna i byggnadstekniken, få betraktas med viss reservation, varför man sålunda icke torde kunna draga alltför vittgående slutsatser av en jämförelse mellan här anförda stegringstal för hyror och byggnadskostnader.

Utskottet. Frågan om ändringar i gällande lagstiftning på hyresrättens område har, såsom av den förut lämnade redogörelsen framgår, under flera föregående år varit föremål för riksdagens prövning. I de utlåtanden, som utskottet i ärendet avgivit vid 1930 och 1931 års riksdagar, har utskottet framhållit, att bostadsfrågan såväl å landsbygden som i städerna är ett av de betydelsefullaste samhällsspörsmålen, förtjänt av statsmakternas oavlåtliga uppmärksamhet, samt att vid denna frågas behandling hyreslagstiftningen intager en framstående plats. Ehuru utskottet funnit det betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten på hyresrättens område, har utskottet uttalat, att tvekan lärer kunna råda om lämpligheten av full avtalsfrihet i enlighet med stadgandena i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen. Utskottet har emellertid ansett, att detta spörsmål är av den beskaffenhet, att det bör upptagas till utredning endast i ett större sammanhang. Vad utskottet sålunda förut yttrat synes alltjämt äga giltighet. Med hänsyn till de förhållanden, som för närvarande råda på bostadsmarknadens och byggnadskreditens områden, finner emellertid utskottet icke tillräckliga skäl anförda för att frågan om en revidering av hyreslagstiftningen nu skulle upptagas till behandling.

Utskottet får fördenskull hemställa,

att förevarande motion, II: 358, icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 17 mars 1933.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *K. G. Westman, Linder, von Geijer, Frändén, Sam Larsson, Norman, P. Sandström* och *Olof Carlsson**;

från andra kammaren: herrar *Magnusson* i Skövde, *Hage, Olovson* i Västerås, *Gardell* i Gans, *Molander, Aronson, Sandberg* och *Hermansson**.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation

av herrar *Linder, Norman, Olof Carlsson, Hage, Olovson* i Västerås, *Molander* och *Hermansson.*

Herr *Hage* har i anslutning till reservationen anfört följande:

Utan att för närvarande taga ståndpunkt till det i motionen framförda yrkandet om en mera omfattande reformering av hyreslagstiftningen synes man kunna ifrågasätta, om icke åtminstone *ett* av de i motionen framförda spörsmålen nu bör upptagas till ett övervägande.

Det torde nämligen kunna ifrågasättas, huruvida icke vissa här nedan berörda bestämmelser i hyreslagen, vilka tillkommit av sociala och humanitära motiv, böra erhålla en sådan utformning, att de bliva av *tvingande* innebörd. Med den *dispositiva* lydelse, som nämnda stadganden nu ha, kunna de nämligen helt eluderas — vilket i stor utsträckning också sker — genom bestämmelser i hyreskontrakten.

De paragrafer, som här främst åsyftas, äro paragraferna 10 och 12 i 3 kap. av lagen om nyttjanderätt. Rörande nämnda paragrafer — vilka beröra så vitala saker som att hyresvärd bör hålla uthyrd lägenhet i ett tillfredsställande skick m. m. — har andra lagutskottets majoritet vid tvenne föregående tillfällen ävensom i det nu avgivna utlåtandet bl. a. förklarat, att, även om man kan finna det betänkligt att genom regler av tvingande natur allt för mycket inskränka avtalsfriheten på hyresrättens område, *så lär tvekan likväl kunna råda om lämpligheten av full avtalsfrihet, då det gäller bestämmelser i nämnda paragrafer.*

Med utgångspunkt från detta uttalande synes alltså en utredning önskvärd, i vilken mån lagstiftningen inom hyresrättens område i större utsträckning än vad nu är fallet skall erhålla *tvingande* innebörd, då det gäller lagstadganden av social och humanitär innebörd. Det torde finnas en särskild anledning härtill i den omständigheten, att det av lämnade uppgifter framgår, att hyrestvister, sammanhängande med ovan nämnda förhållanden, i synnerligen stor utsträckning förekomma inom de offentliga rättshjälpsanstalterna i de större städerna. Så exempelvis upplyses från Göteborgs stads rättshjälpsanstalt, att under år 1932 hade anstalten att handlägga icke mindre än 435 nya ärenden angående hyresangelägenheter, ävensom att antalet av sådana ärenden ökats

år från år samt proportionsvis i hastigare takt än ärenden av annat slag. En betydande del av nämnda ärenden beröra tvister, som ha sammanhang med försök att genom kontraktsbestämmelser sätta ur giltighet hyreslagens bestämmelser i en del av de punkter, där nämnda lag endast har *dispositiv* innebörd.

Under hänvisning till vad här anförts och under betonande, att vissa delar av hyreslagstiftningen alltjämt måste grunda sig på avtalsfrihetens princip, hemställes alltså,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om en allsidig utredning, huruvida och på vilket sätt bestämmelserna i gällande hyreslag måtte kunna i större utsträckning än vad nu är fallet erhålla en *tvingande* i stället för en *dispositiv* innebörd.

Stockholm 1933. Kungl. Boktryckeriet, P. A. Norstedt & Söner.
330750