

Nr 9.

Ankom till riksdagens kansli den 8 februari 1935 kl. 1 e. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion om utredning angående en modern hyreslagstiftning.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 72, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Ström m. fl.* hemställt, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, 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 de grundsatser, som i motionen anförts.

Uti motionen hava motionärerna i fem punkter angivit de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. Motionärerna hava därvid anført, bland annat, att den socialt betonade hyreslagstiftning, som borde komma till stånd, vars detaljbestämmelser 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 fastslog 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 hållas tillbaka och att framför allt oskäligen hyrespris (hyressocker) kunna 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;

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

5) att bestämmelser om optionsrätt infördes, så att hyresgästen skyddades mot ohemula krav från fastighetsägarnas sida och hemmets säkerhet garanterades genom lagstiftningsåtgärder.

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

Huvudstadgandena för den rättsliga regleringen av avtalsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst återfinnas i 3 kapitlet lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt i lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra.

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

Redogörelse för huvuddragen av vad i sådant hänseende förekommit under tiden till och med 1933 års riksdag har lämnats i utskottets utlåtande nr 33 vid 1934 års riksdag samt, såvitt angår frågan om optionsrätt, i utskottets utlåtande nr 29 vid 1930 års riksdag, sid. 7 och 18. Till nämnda två utlåtanden anholder utskottet att få hänvisa.

Vid 1934 års riksdag gjorde herr Ström m. fl. i motionen II: 70 samma hemställan som i den nu förevarande motionen II: 72.

Andra lagutskottet lämnade i utlåtande nr 33 redogörelse för olika åtgärder, som under de senaste åren av statsmakterna vidtagits på bostadsfrågans område. Vidare omnämndes, bland annat, att hyresgästernas riksförbund den 7 maj 1934 ingivit en framställning till Kungl. Maj:t, däri uttalats önskvärdheten av att de frågor, som hade sammanhang med hyreslagstiftningen, måtte upptagas till snabb behandling genom utredning av sakkunniga.

Utskottet anförde därefter:

Vid behandling under förra årets riksdag av väckt motion om reformering av gällande hyreslagstiftning anförde utskottet bland annat, att bostadsfrågan vore ett av de betydelsefullaste samhällsfrågorna, förtjänt av statsmakternas oavslutliga uppmärksamhet, samt att vid övervägandet av åtgärder i denna fråga hyreslagstiftningen intoge en framstående plats. Utskottet ansåg emellertid tillräckliga skäl icke anförda för att frågan om en revidering av hyreslagstiftningen då skulle upptagas till behandling. Under föregående år hava förekommit flera omständigheter av beskaffenhet att i avsevärd mån inverka på hyresmarknaden. Utskottet vill därutinnan erinra om, förutom den svåra hyreskonflikten i Göteborg, den långvariga allmänna byggnadskonflikten samt åtgärder från statsmakternas sida till understödande av bostadsproduktion. Av vad utskottet i det föregående anfört framgår, att Kungl. Maj:t med uppmärksamhet följer läget å hyresmarknaden och vidtagit flera åtgärder för att åstadkomma en gynnsam utveckling därav. Utskottet har anledning antaga, att Kungl. Maj:t även i fortsättningen kommer att vidtaga de åtgärder inom bostadsfrågans område, vartill förhållandena samt den sist nämnda framställningen kunna giva anledning. Utskottet finner under sådana omständigheter icke i år — i likhet med utskottets ståndpunkt i följ — att tillräckliga skäl anförts för att utskottet skulle i anledning av den föreliggande motionen förorda en hemställan till Kungl. Maj:t att under nu rådande förhållanden upptaga spörsmålet rörande djupt ingripande ändringar i gällande hyreslagstiftning till ytterligare omprövning.

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

Reservation anfördes av en ledamot i särskilt yttrande till utskottets utlåtande.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

Vid 1934 års riksdag väcktes vidare en motion, II: 492, av herr Flyg m. fl. angående uppställande av lokala bostadsprogram.

På hemställan av andra kammarens andra tillfälliga utskott (utlåtande nr 3) blev motionen av nämnda kammare avslagen.

I detta sammanhang vill utskottet omnämna, att särskilda sakkunniga, som enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 3 januari 1933 tillkallats för att biträda med vissa bostadsstatistiska utredningar av betydelse för dyrortsgrupperingsarbetet, den 13 februari 1933 överlämnat redogörelse för verkställd undersökning rörande behovet av en utvidgning av bostadsstatistiken jämte vissa därmed förbundna bostadspolitiska frågor (statens offentliga utredningar 1933: 14).

De utredningsmän, som tillkallats jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 februari 1931 för att inom socialdepartementet biträda med utredning rörande åtgärder till förbättring av lantarbetarnas bostadsförhållanden och därmed sammanhängande ämnen — »*bostadsutredningen för landsbygden*» — avgåvo den 8 februari 1933 promemoria angående möjligheterna att till förhindrande av arbetslöshetens utbredning vidtaga åtgärder för förbättring av bostadsförhållandena på landet.

På grundval av förslag, som framlagts i denna promemoria, hemställde Kungl. Maj:t i proposition nr 211 till 1933 års riksdag om anslag för främjande av bostadsbyggande på landsbygden. I enlighet med förslag av särskilda utskottet (utlåtande nr 17) beviljade riksdagen till lån och bidrag för nämnda ändamål för budgetåret 1933/1934 ett anslag av 10,000,000 kronor.

De utredningsmän, som jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 2 december 1932 tillkallats för att inom socialdepartementet biträda med utredning, huruvida och på vilket sätt staten skulle kunna, till förhindrande av arbetslöshetens utbredning, vidtaga åtgärder till bostadsproduktionens främjande — »*bostadsproduktions-sakkunniga*» — avgåvo den 8 februari 1933 en promemoria angående främjande av bostadsbyggande till motverkande av arbetslöshet (fogad som bilaga I till propositionen nr 211 år 1933).

Till främjande av bostadsbyggande i städerna och stadsliknande samhällen i huvudsaklig överensstämmelse med förslag därom i bostadsproduktions-sakkunnigas promemoria hemställde Kungl. Maj:t i propositionen 211/1933 om anslag. Riksdagen beviljade på hemställan av särskilda utskottet (utlåtande nr 17) för budgetåret 1933/1934 för ifrågakvarande ändamål ett anslag av 5,000,000 kronor.

Framställningar om anslag för främjande av bostadsbyggande förelades av Kungl. Maj:t jämväl 1934 års riksdag (se propositionerna nr 230 under av-

delning Utgifterna, IV. 9., och nr 234, sid. 47—60, samt statsutskottets utlå-
tanden nr 111, 166 och 173). Riksdagen beviljade dels å tilläggsstat till riks-
staten för budgetåret 1933/1934 8,000,000 kronor, dels ock för budgetåret 1934/
1935 likaledes 8,000,000 kronor. Båda beloppen skulle användas till främ-
jande av bostadsbyggande å landsbygden.

I bilaga till årets statsverksproposition, femte huvudtiteln, sid. 48, föreslår
Kungl. Maj:t riksdagen att, i avbidan på särskild proposition i ämnet, till
befrämjande av bostadsbyggande för budgetåret 1935/1936 beräkna ett anslag
av 5,000,000 kronor.

Bostadsutredningen för landsbygden har vidare den 15 december 1933 av-
givit betänkande med förslag rörande ändringar i vissa delar av hälsovårds-
stadgan, anordnande av bostadsinspektion på landsbygden m. m. (statens of-
fentliga utredningar 1933: 37). Sedan vissa yttranden över de framlagda
förslagen infortrats, äro desamma för närvarande beroende på Kungl. Maj:ts
prövning.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 oktober 1933 tillkallade che-
fen för socialdepartementet sakkunniga för att inom departementet biträda
med utredning rörande omfattningen och beskaffenheten av städers och stads-
liknande samhällens slumbostadsbestånd ävensom rörande åtgärder ägnade att
undanröja missförhållanden i sådant hänseende — »*bostadssociala utrednin-
gen*». Den 19 februari 1934 överlämnade de sakkunniga en promemoria angå-
ende vissa omedelbara åtgärder för förbättring av slumbostadsbeståndet i stä-
der och stadsliknande samhällen. Den 17 sistlidne januari avgåvo de sakkun-
niga betänkande med förslag rörande lån och årliga bidrag av statsmedel för
främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade barnrika familjer jämte
därtill hörande bostadsstatistiska, byggnadstekniska och bostadshygieniska ut-
redningar (statens offentliga utredningar 1935: 2). De sakkunniga hava för
avsikt att under den närmaste tiden avgiva ett betänkande med förslag rörande
ändringar i vissa delar av hälsovårdsstadgan samt anordnande av förbättrad
bostadsinspektion i städer och stadsliknande samhällen m. m. ävensom längre
fram en utredning om bostadssaneringen i dess sammanhang med sociala och
ekonomiska samt stadsplane- och byggnadstekniska frågor.

I förevarande sammanhang må omnämnas, att Kungl. Maj:t i bilaga till
årets statsverksproposition, femte huvudtiteln, sid. 48, föreslår riksdagen att,
i avbidan på särskild proposition i ämnet, till främjande av bostadsförsörj-
ning för mindre bemedlade, barnrika familjer beräkna ett anslag av 1,500,000
kronor.

Bostadsproduktionssakkunniga hava för närvarande i uppdrag att biträda
med utarbetande av förslag till åtgärder för främjande av viss organiserad
sparverksamhet. Därvid torde avses bl. a. sparande för finansiering av eget
hem. Enligt uppgift i årets riksdagsberättelse beräknas betänkande i ämnet
komma att framläggas under förra hälften av år 1935.

Här må vidare anföras, att *bostadsutredningen för landsbygden* den 18 september 1934 avgivit förslag angående dels inrättande av en statens fond för lantarbetarbostäder, dels ock bidrag av statsmedel till förbättring av bostadsförhållandena på landsbygden.

Dessa utredningsmän hava slutligen även behandlat frågan om tryggare besittningsrätt för lantarbetarna i avseende på åt dem upplåtna lönebostäder. Förslag i denna fråga beräknas kunna framläggas under våren innevarande år.

Därjämte må omnämnas, att jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 28 september 1934 särskilda sakkunniga — *1934 års byggnadsindustrisakkunniga* — tillkallats med uppdrag att utreda, vilken inverkan på byggnadsindustriens produktionskostnader, som utövas av byggnadsverksamhetens säsongkaraktär, sättet för finansiering av under byggnad varande fastigheter, monopolistiska tendenser i fråga om tomtpolitik m. m. De sakkunniga hava planlagt vissa statistiska utredningar samt därjämte till preliminär behandling upptagit frågan om fardagar. Vid fullgörandet av uppdraget ämna 1934 års byggnadsindustrisakkunniga samverka med de sakkunniga eller kommittéer, som på offentligt eller enskilt uppdrag hava att eljest taga befattning med hithörande spörsmål.

Några uppgifter må här lämnas om *svenska bostadskreditkassan*, som 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 in-teckningar i bebyggda, huvudsakligen för bostadsändamål anordnade fastigheter i städer och stadslänkande samhällen. Kreditinstitutet består dels av ett centralorgan, svenska bostadskreditkassan, dels av lokala anstalter, bostadskreditföreningarna, vilka i regel organiserats länsvis. Beträffande kassans verksamhet får utskottet lämna följande uppgifter (anmärkas må, att två bostadskreditföreningar under år 1934 sammanlagits till en):

	Antal bostads- kreditföreningar	Sammanlagd utlånings- summa omkring
31 dec. 1931	15	35,500,000 kr.
» » 1932	18	60,000,000 »
» » 1933	18	78,000,000 »
» » 1934	17	83,000,000 »

Sociala meddelanden 1934, nr 12, innehåller å sid. 827 o. f. en artikel om *bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen 1934*. Ur denna artikel tillåter sig utskottet anföras följande brottstycken, därvid bör märkas att med större städer i artikeln avses städer med över 10,000 innevånare.

Större städer. Följande siffror utgöra en sammanfattning av inkomna uppgifter angående bostadstillgången i 39 större städer vid 1934 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.	9	15	10	5	25	13	—	1	27	11	—	1
Nybyggda läg.	10	16	10	2	15	21	1	1	14	20	—	1

Medan tillgången på större och medelstora lägenheter nästan överallt anses motsvara eller överstiga behovet, synas förhållandena vara mera växlande i fråga om tillgången på smålägenheter. I några av de större städerna (Uppsala, Nyköping, Jönköping, Trälleborg och Borås) uppgives brist på äldre smålägenheter vara rådande, och i en av dessa (Borås) uppgives även tillgången på nybyggda smålägenheter vara otillräcklig. — Det bör anmärkas, att i vissa större städer enligt ortsmyndigheternas uppgifter god eller tillräcklig tillgång förefinnes på lägenheter om 2 rum och kök, medan tillgången på enrumslägenheter samt enkelrum uppgives vara knapp eller otillräcklig.

I fråga om bostadsmarknadens utveckling från och med den 1 oktober 1924 anmärkes, att den fortgående förbättring av bostadstillgången, som ägt rum under det senaste årtiondet, synes hava fortsatt även under år 1934 i fråga om smålägenheter, ehuru till synes i långsammare tempo än under tidigare år. I fråga om medelstora och större är bostadstillgången något försämrad, vilket dock kan bero på tillfälligheter. Tillgången på samtliga nybyggda lägenheter är också något mindre än tidigare, vilket torde sammanhånga med den inskränkning, som byggnadsverksamheten företett på grund av arbetskonflikt m. m. En stegrad efterfrågan på nybyggda, modernt inredda lägenheter kan möjligen även hava gjort sig gällande på grund av den under år 1934 inträffade förbättringen av läget på arbetsmarknaden.

Beträffande hyresnivåns utveckling i de större städerna under de senaste fem åren må nämnas, att den hyressänkning, som under åren 1932 och 1933 rapporterats från flertalet städer beträffande medelstora och större lägenheter av äldre typ, synes ha fortgått, om än i något mindre omfattning, såväl beträffande äldre som nybyggda lägenheter. Så är även förhållandet med avseende på nyare smålägenheter, medan däremot i fråga om äldre smålägenheter ett större antal städer än vid föregående undersökningstillfälle (1933) uppgivit, att hyrorna äro fallande. Fortfarande anses hyresnivån för lägenheter med 1—2 rum och kök i det övervägande antalet fall vara stillastående. Stillastående hyresnivå för äldre smålägenheter rapporteras endast från en stad (Trälleborg) och för nybyggda smålägenheter från två (Västervik och Mölndal). I detta sammanhang bör framhållas, att i städer, där hyresnivån genomgående uppgivits vara fallande, hyrorna för smålägenheter ej sällan synas ha undergått endast obetydlig sänkning. Hyressänkningen för äldre smålägenheter sammanhänger med ökad tillgång på nybyggda, moderna dylika, vilka äro mest efterfrågade. Modernisering av äldre lägenheter har företagits i rätt stor omfattning, varigenom dessa kommit att betinga väsentligt högre hyror än tidigare. På grund därav torde tillgången på billiga smålägenheter för de i ekonomiskt avseende sämst lottade familjerna på sina håll ha blivit knappare.

Mindre städer. Uppgifter angående läget på bostadsmarknaden ha ingått från 73 städer med mindre än 10,000 invånare. Följande siffror utgöra en sammanställning av ortsmyndigheternas omdömen angående bostadstillgången på dessa orter:

I nedanstående antal mindre 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.	21	33	12	7	35	35	2	1	28	39	3	1
Nybyggda läg.	11	32	21	8	21	41	7	2	16	40	5	2

I flertalet mindre städer synes bostadstillgången alltjämt vara relativt god, ehuru på sina håll någon försämring i jämförelse med föregående år inträffat. Brist på smålägenheter av såväl äldre som nyare typ uppgives vara rådande i sju städer mot i endast en vid föregående undersökningstillfälle. Denna brist synes åtminstone i ett par fall vara att tillskriva det förhållandet, att inflyttningen under året nått en relativt stor omfattning.

En minskning av bostadstillgången i förhållande till tidigare år synes ha ägt rum 1934. Minskningen synes vara störst i fråga om smålägenheter samt i allmänhet nybyggda lägenheter.

Beträffande hyresnivåns utveckling i de mindre städerna under åren 1930—1934 framhålles, att antalet städer, som uppgivit hyresnivån vara fallande, är mindre än vid föregående undersökningstillfälle (1933), medan de städer, från vilka hyrorna meddelats vara i stigande, genomgående äro flera till antalet än år 1933.

Ur sociala meddelanden 1934, nr 1 (sid. 47), inhämtas bland annat följande uppgifter angående *levnadskostnadsindex 1914—1935*.

	Livsmedel	Bostad	Summa utg.
juli 1914	100	100	100
1 jan. 1918	214	112	192
1 » 1920	307	130	259
1 » 1925	171	186	178
1 » 1930	145	200	167
1 » 1932	127	206	157
1 » 1933	123	206	154
1 » 1934	120	202	153
1 » 1935	124	201	155

Till jämförelse med sistnämnda siffror meddelas *byggnadskostnadsindex för Stockholm* enligt Handelsbanken (per sept.):

1912/1915	100	1931	199
1924	215	1932	191
1928	210	1933	193
1930	207	1934	190.

Utskottet anhåller vidare att få hänvisa till artiklar i sociala meddelanden om »Byggnadsverksamheten år 1933» (nr 11 år 1934, sid. 713—735) och »Hyresräkningen år 1933, I» (nr 1 år 1935, sid. 3—22).

Den ovan omförmälda framställningen den 7 maj 1934 av hyresgästernas riksförbund är, enligt vad utskottet inhämtat, fortfarande beroende på Kungl. Maj:ts prövning.

Utskottet får slutligen omnämna, att olika spørsmål rörande bostads- och hyresfrågor behandlats i åtskilliga andra vid innevarande års riksdag väckta, till statsutskottet, jordbruksutskottet eller tillfälligt utskott hänvisade motioner.

Utskottet. Bostadsfrågan är enligt utskottets mening ett av de betydelsefullaste samhällsspörsmålen. För dess gynnsamma gestaltning är givetvis tillgången på goda bostäder av grundläggande betydelse. Av vad ovan i utskottets utlåtande anförts framgår även, att statsmakterna vidtagit omfattande åtgärder för att främja bostadsproduktionen. Vid sidan härav hava lagstiftningsfrågor på olika hithörande områden upptagits till behandling. Enligt den plan, som framlagts för lagberedningens arbete, skall därjämte en allmän revision av jordabalken påbörjas redan under innevarande vår. Vid detta arbete kommer givetvis hyreslagen att underkastas omprövning.

Med hänsyn till vad ovan sagts finner utskottet, att tillräckliga skäl icke förebragts för att riksdagen i anledning av motionen II:72 skulle göra framställning till Kungl. Maj:t att upptaga frågan om djupt ingripande ändringar i gällande hyreslagstiftning till särskild prövning.

Utskottet får därför hemställa,

att förevarande motion, II:72, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 8 februari 1935.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *K. G. Westman, Bagge, Sigfrid Hansson, Sam Larsson*, Hagman*, Gustaf Tamm*, P. Sandström* och *Olof Carlsson*;

från andra kammaren: herrar *Linnér*, Hage, Johanson* i Hallagården, *Petersson* i Hällbacken, *Hansson* i Trollhättan och *Sandström* i Sollefteå, fru *Nordgren** samt herr *Sandberg**.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.