

Nr 12.

Ankom till riksdagens kansli den 9 mars 1940 kl. 11 f. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion angående skyldighet för hyresvärd att i vissa fall anmäla hyresledighet med mera.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 59, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Andersson* i Malmö *m. fl.* hemställt, att riksdagen måtte besluta, att i den nya hyreslagen måtte på lämplig plats införas följande bestämmelse:

Konungen äger på framställning av stadsfullmäktige i stad, som upprättat kommunal bostadsförmedling, förordna om skyldighet för hyresvärd att, beträffande omöblerad bostadslägenhet, enligt därom i sammanhang med förordnandet givna föreskrifter, göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande, ävensom lämna andra för förmedlingen erforderliga uppgifter.

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

Utskottet har i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver begärt yttranden över motionen av socialstyrelsen, varjämte utskottet berett Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund tillfälle att yttra sig. I anledning härav inkomna yttranden finnas såsom bilagor fogade vid detta utlåtande.

9 § i den numera upphävida lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra innehöll stadganden om kommunal bostadsförmedling och om sådan anmälningskyldighet, som av motionärerna nu föreslås. Nämnda lagrum var av följande lydelse:

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

2. Konungen äger på framställning av stadsfullmäktige i stad, där bostadsförmedling jämlikt 1 mom. eller eljest av kommunen ombesörjes, förordna om skyldighet för hyresvärd att, beträffande omöblerad bostadslägenhet, enligt därom i sammanhang med förordnandet givna föreskrifter göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande ävensom lämna andra för förmedlingen erforderliga uppgifter.

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

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

I 12 § samma lag lämnades föreskrifter om åtal för förseelse, som avsågs i 9 § 2 mom., samt om fördelning och förvandling av böter, som ådömdes enligt sistnämnda lagrum.

Författningsföreskrifter om kommunal bostadsförmedling meddelades första gången 1917. I den skrivelse från socialstyrelsen till Kungl. Maj:t, genom vilken förslag till 1923 års lagstiftning framlades, yttrade styrelsen bl. a., att bostadsförmedlingen under den förutgångna kristiden icke kunde sägas hava infriat de förhoppningar, som på många håll torde knutits till densamma, då den infördes. Verksamheten hade nämligen bedrivits under så utomordentligt ogynnsamma betingelser, att dess ringa framgång läte sig fullt förklara med en hänvisning till dessa. Den naturliga omflyttningen hade till ytterlighet begränsats, och bostadsknappheten hade gjort bostadslägenheter till den grad begärliga, att ofta ett flertal personer långt i förväg anmält sig såsom spekulanter till lägenheter, som förväntats bliva lediga. Huvudsyftet med en kommunal bostadsförmedlingsverksamhet vore emellertid att samla utbud och efterfrågan på en enda punkt, vilket under tider av fri omflyttning och åtminstone någorlunda normal bostadstillgång ovillkorligen måste för den enskilde underlätta åtkomsten av en efter hans förhållanden lämplig bostadslägenhet. Styrelsen tvekade därför icke att obetingat förorda fortsatta författningsföreskrifter i ämnet.

I propositionen nr 31 till 1923 års riksdag anförde föredragande departementschefen, statsrådet Åkerman, att han delade socialstyrelsens uppfattning, att de under kristiden vunna erfarenheterna icke borde tillmätas avgörande betydelse, då fråga vore om bibehållande i någon form av den kommunala bostadsförmedlingen. Därest denna förmedlingsverksamhet bibehölls under mera normala tider, kunde densamma komma att medföra nyttiga verkningar och i allt fall giva erfarenheter av betydelse för institutets vidare utveckling.

Första lagutskottet, som behandlade propositionen, anslöt sig i sitt härutinnan av riksdagen godkända utlåtande nr 6 till departementschefens uppfattning.

Vid 1923 års ingång översteg den mantalsskrivna folkmängden 30 000 i städerna Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg, Gävle, Örebro, Västerås och Eskilstuna. I samtliga dessa städer utom Malmö har den kommunala bostadsförmedlingen i vart fall de facto upphört. Medgi-

vande till förmedlingens upphörande har av Kungl. Maj:t lämnats beträffande Västerås 1924, Stockholm 1927, Norrköping 1929 samt Göteborg och Hälsingborg 1934. Malmö stads bostadsförmedling, som inrättats redan innan kristidslagstiftningen därom meddelade föreskrift, bedriver alltså en synnerligen omfattande verksamhet,

Hyreslagstiftningskommittén, som i sitt betänkande med förslag till reviderad hyreslagstiftning (Statens off. utredn. 1938:22) framhöll, att anmälningskyldighet jämlikt 9 § 2 mom. i 1923 års lag icke i någon stad varit föreskriven efter den 1 oktober 1926, uttalade i anslutning därtill, att som bestämmelserna i 9 och 12 §§ uppenbarligen icke längre fyllde något praktiskt behov, kommittén ansåge desamma utan olägenhet kunna upphävas. Kommittén framhöll emellertid, att det givetvis även framdeles stode de kommunala myndigheterna fritt att utan särskilt medgivande i lag anordna kommunal bostadsförmedling, därest så funnes önskvärt.

Hithörande spörsmål hava icke närmare berörts i propositionen nr 166 till 1939 års riksdag med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, m. m. — genom vilken proposition förslag jämväl om upphävande av 1923 års lag framlades — eller i andra lagutskottets av riksdagen godkända utlåtande nr 38 i anledning av samma proposition.

I förevarande sammanhang må erinras, att Kungl. Maj:t den 15 september 1939 givit *socialstyrelsen* i uppdrag att skyndsamt verkställa undersökning rörande den omfattning byggnadsverksamheten i riket kunde antagas erhålla under tiden den 1 oktober 1939 — den 30 september 1940. En preliminär redogörelse för den i anledning därav verkställda undersökningen rörande läget på byggnadsmarknaden hösten 1939 finnes intagen i Sociala meddelanden 1939 sid. 693—707. Undersökningen har givit till resultat, att den icke statliga byggnadsverksamheten i städerna under nämnda tidrymd under vissa närmare angivna förutsättningar kunde beräknas nå en omfattning av föga över 40 % av föregående års. I samma publikation 1940 häftet 2 (sid. 81—82) lämnas vissa uppgifter om läget på byggnadsmarknaden i februari 1940, grundade på en av socialstyrelsen anordnad enquête bland de företagare, som vid den tidigare undersökningen redovisat byggnadsplaner för säsongen 1939/40. Den viktigaste slutsatsen av svaren å den i februari gjorda förfrågan blir, att byggnadsföretagarnas planer sedan oktober 1939 undergått en ytterligare minskning. En direkt jämförelse mellan resultaten av de båda rundfrågorna är emellertid icke möjlig. I sistnämnda häfte av Sociala meddelanden (sid. 132—138) återfinnes vidare en preliminär översikt av byggnadsverksamheten i vissa större städer under år 1939. Vidare ha i samma tidskrift för 1939 (sid. 835—840) meddelats vissa uppgifter rörande bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen 1939, kompletterade i årgång 1940 häftet 2 (sid. 89).

Vidare må här hänvisas till en av *bostadssociala utredningen* upprättad, den 23 december 1939 dagtecknad promemoria rörande bostadsbyggnadsverksamheten och bostadsförsörjningen (Statens off. utredn. 1939: 50). En översikt av promemorians innehåll har lämnats i Sociala meddelanden 1940 häftet 1 sid. 17—20. Med stöd av statistiska och andra undersökningar, vilka för år 1938 utvisade en byggnadsverksamhet för c:a 1 miljard kronor och en bostadsproduktion för omkring 600 miljoner kronor, har utredningen utgått från att det är ofrånkomligt, att bostadsbyggnadsverksamheten kommer att starkt inskränkas under hyresåret 1939/40 och särskilt fr. o. m. våren 1940. Detta medförde risk å ena sidan för en arbetslöshet, som icke kunde upp-sugas genom sysselsättningsexpansion på andra, i nuvarande läge mera angelägna arbetsområden, å andra sidan för bostadsbrist. Utredningen har framhållit, att en reglering av hyrorna från det allmännas sida kunde komma att bli nödvändig, men var av den uppfattningen, att man först borde söka med positiva medel förhindra uppkomsten av bostadsbrist och mera avse-värd hyresstegring. I sådant syfte har utredningen föreslagit gynnsammare bestämmelser för de fr. o. m. år 1937 beviljade tertiärlånen till viss bostads-byggnadsverksamhet samt såsom komplement skattefrihet under tio år för under kristiden byggda fastigheter. Vidare borde det allmännas organ i sin tomt- och stadsplanepolitik taga hänsyn till bostadsbyggandets försämrade betingelser.

Utskottet. I den föreliggande motionen har påyrkats återinförande av den i sam-band med antagandet av 1939 års hyreslagstiftning upphävda bestämmelsen om skyldighet för hyresvärd att göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande m. m. Sådan skyldighet skulle föreligga blott i städer med kommunal bostadsförmedling och endast efter Kungl. Maj:ts förordnande.

Den ifrågasatta anmälningsplikten skulle förvisso vid en mera allmän tillämpning vara ägnad att giva en klarare överblick över läget och even-tuellt inträdande förskjutningar på bostadsmarknaden än som nu kan vinnas. Då kommunal bostadsförmedling av någon omfattning för när-varande knappast torde förekomma annorstädes än i Malmö, skulle den av motionärerna föreslagna lagändringen i och för sig få ringa betydelse. Utskottet ansluter sig därför till den av socialstyrelsen uttalade uppfatt-ningen, att den föreliggande frågan bör upptagas i ett större sammanhang, när anledning till ett dylikt allmänt övervägande kan föreligga.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motion icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 9 mars 1940.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Norman*, *Linder**, *Tamm*, *Roos*, *Olof Carlsson*,
Wistrand, *Nils Elowsson* och *Holstenson*;

från andra kammaren: fröken *Hesselgren**, herrar *Pettersson* i Hällbacken,
*Molander**, *Hermansson* i Norrköping* och *von Seth*, fröken *Ebon Andersson* samt
herrar *Holm** och *Persson* i Norrby.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

KUNGL. SOCIALSTYRELSEN.

Bilaga A.

Stockholm den 16 februari 1940.

Till riksdagens andra lagutskott.

Genom beslut den 6 februari 1940 har Kungl. Maj:t anbefallt socialstyrelsen att till riksdagens andra lagutskott avgiva yttrande — varav styrelsen samtidigt skall insända avskrift till justitiedepartementet — över en inom andra kammaren väckt motion, nr 59, om viss ändring i 1939 års hyreslagstiftning. Med anledning härav får styrelsen anföra följande.

I sitt den 31 oktober 1938 avgivna utlåtande över hyreslagstiftningskommitténs betänkande rörande reformerad hyreslagstiftning lämnade socialstyrelsen utan erinran förslaget om upphävande av de i 1923 års hyreslag meddelade föreskrifterna angående upprättande av kommunal bostadsförmedling i vissa större städer samt rörande befogenhet för Konungen att förordna om skyldighet för hyresvärd i stad med sådan förmedling att anmäla inträffade hyresledigheter m. m. Enär dessa bestämmelser, såsom förhållandena efter hand utvecklats i olika städer, icke längre ägde någon egentlig praktisk betydelse, fann styrelsen ej anledning att på denna punkt motsätta sig kommitténs förslag. Det torde emellertid i förevarande sammanhang böra framhållas, att styrelsens ställningstagande till denna del av kommittéförslaget i ingen mån innebar någon underskattning av betydelsen i och för sig av en ändamålsenligt inrättad och väl skött kommunal bostadsförmedling. En sådan förmedlingsverksamhet fyller enligt styrelsens mening en viktig praktisk uppgift, varpå förhållandena i Malmö lämna ett gott exempel. Styrelsen anser också, att det skulle vara av värde, om sådan bostadsförmedling kunde vinna större utbredning än vad för närvarande är fallet, detta bland annat med hänsyn till önskvärdheten av att såvitt möjligt begränsa den privata verksamheten på detta område, vilken understundom visat sig arbeta i mindre tillfredsställande former. I vad mån förutsättningar föreliggande för en ökad utveckling av den kommunala bostadsförmedlingen — vilken för närvarande finnes representerad endast i Malmö — är emellertid ett spörsmål, som faller utanför den nu föreliggande frågan.

Motionärerna inskränka sig nämligen till att föreslå återupptagande i den gällande hyreslagen av motsvarande bestämmelser som i 1923 års lag rörande anmälningstvång för hyresvärd vid uppkommande hyresledigheter etc. Sådan skyldighet skulle alltså kunna inträda först efter särskilt förordnande av Kungl. Maj:t samt tillämpas endast i stad, som upprättat kommunal bostadsförmedling. Till stöd för förslaget anföres, att det inträdda försämrade läget på bostadsmarknaden kan förväntas påkalla särskilda åtgärder från det allmännas sida för befrämjande av bostadsbyggnadsverksamheten, varvid såsom underlag för bedömandet av behovet av sådana stödåtgärder torde erfordras såvitt möjligt vederhäftiga och uttömmande uppgifter rörande bostadsbeståndet och det förefintliga behovet av nya lägenheter. I detta syfte borde enligt motionärerna införandet av obligatorisk anmälningsplikt för hyresvärdarna i angivet hänseende bliva av stor betydelse.

Styrelsen delar motionärernas uppfattning om betydelsen av att under en

tid av minskad bostadstillgång och nedgående byggnadsverksamhet äga ökad möjlighet att noggrant överblicka bostadsmarknadens läge och förskjutningar. Sedan många år tillbaka utarbetar styrelsen en årlig översikt över bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen, grundad på uppgifter från kommunala myndigheter, numera byggnadsnämnderna. Vissa siffermässiga uppgifter erhållas, utom från Malmö, även från Stockholm och Göteborg; i övrigt utgöras upplysningarna av mera allmänt hållna omdömen rörande den föreliggande bostadstillgången m. m. För de övriga städernas vidkommande är alltså värdet av denna statistik mera begränsat än i fråga om de tre största städerna och giver i huvudsak endast tendensen år från år för bostadstillgång och hyresnivå.

Enligt sakens natur skulle vid en mera allmän tillämpning den ifrågasatta anmälningsplikten bliva av stort värde för erhållande av en bättre överblick över bostadsmarknaden. Då motionärerna emellertid ifrågasatt möjlighet till anmälningsplikt blott i städer med kommunal bostadsförmedling, skulle åtgärden i nuvarande läge, då egentlig sådan förmedling finnes inrättad endast i Malmö, få skäligen ringa betydelse ur bostadsstatistisk synpunkt. Den i motionen framförda motiveringen för anordningen synes alltså ej bärande.

Mot motionärernas förslag talar vidare det skälet, att det icke synes lämpligt att genomföra en generell ändring i en allmän lag med hänsyn enbart till de rådande förhållandena inom en enda kommun.

Styrelsen är för sin del av den uppfattningen, att den föreliggande frågan lämpligen bör upptagas i ett större sammanhang, när anledning till ett dylikt allmänt övervägande kan föreligga. I avvaktan härpå lär det knappast för närvarande anses påkallat att vidtaga någon åtgärd i det av motionärerna avsedda syftet.

Karl J. Höjer.

Sten Ringenson.

SVERIGES
FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND.

Bilaga B.

Till riksdagens andra lagutskott.

Sedan Utskottet berett Sveriges Fastighetsägareförbund tillfälle att avgiva yttrande över en inom andra kammaren väckt motion, nr 59, av herr Andersson i Malmö m. fl. angående viss ändring i 1939 års hyreslagstiftning får förbundet härmed anföra följande.

Av motiveringen framgår, att den anmälningsskyldighet som motionärerna föreslå skulle tjäna ändamålet att åstadkomma underlag för bedömande huruvida och i vilken mån det eventuellt blir nödvändigt att staten eller kommunerna medverka till bostadsbyggande.

Att vittutseende och ekonomiskt betydelsefulla socialpolitiska åtgärder vidtagas utan att behovet därav kan på ett vederhäftigt sätt påvisas är självfallet icke tillfredsställande. Ur denna synpunkt är frågan om hyresvärdens skyldighet att anmäla uppkommen hyresledighet allenast en detalj i en mycket större fråga, som icke sällan krävt sin lösning, nämligen åvägabringandet av en tillförlitligare bostadsstatistik. Förbundet, som i princip icke vill avstyrka, att hyresvärderna åläggas här ifrågasatt anmälningsskyldighet, vill därför i detta sammanhang begagna tillfället att framhålla önskvärdheten särskilt av att åtgärder vidtagas för möjliggörande av ett mera tillförlitligt bedömande av lägenhetsreservens storlek och tendensen i hyresprisutvecklingen.

Såvitt förbundet kunnat bedöma äro de enquêteundersökningar som Socialstyrelsen sedvanligen företar i samband med oktoberflyttningarna icke alltid grundade på så vederhäftiga primäruppgifter som önskligt vore. Uppgifterna insamlas i allmänhet av en kommunaltjänsteman, som vid sidan av sitt övriga arbete får att avge omdömena »knapp», »tillräcklig», »fallande» etc., vilka omdömen på grund av sakens natur ofta måste komma att bli subjektivt betonade. På en del orter utnyttjas vid undersökningarna den känedom om läget som fastighetsägareorganisationen på platsen besitter, på andra orter användes däremot icke denna upplysningskälla.

Förbundet har härmed velat antyda önskvärdheten av att utskottet, oavsett om det anser sig böra tillstyrka motionen, måtte i sitt utlåtande fästa uppmärksamheten på vad som måste anses vara målet för strävandena på förevarande område, nämligen en fullständigare och tillförlitligare löpande bostadsstatistik överhuvud.

Till undvikande av missförstånd vill förbundet framhålla, att förbundet med vad ovan anförts icke avsett att uttala någon anslutning till tanken att kommunal bostadsförmedling bör anordnas. Hittillsvarande erfarenheter ha i det stora hela givit vid handen, att en dylik förmedling är till ringa nytta. Härutinnan kan bland annat åberopas förhållandena under det förra världskriget.

Vad beträffar motionärernas själva yrkande synes det förbundet, att en regel om anmälningsskyldighet, som ju icke är av privaträttslig natur utan tvärtom av offentligrättslig karaktär, icke bör ha sin plats i nyttjanderättslagen utan i en särskild därifrån skild författning.

Stockholm den 29 februari 1940.

SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND.

I. Fagräus.

Sigurd Ahlmark.

HYRESGÄSTERNAS
RIKSFÖRBUND.

Bilaga C.

Till riksdagens andra lagutskott.

Styrelsen för Hyresgästernas Riksförbund, som av Lagutskottet beretts tillfälle avgiva yttrande över en av herr Andersson i Malmö m. fl. väckt motion (II: 59) om viss ändring i 1939 års hyreslagstiftning, får i anledning härav anföra följande:

Motionen avser att införa skyldighet för hyresvärd att, beträffande omöblerad lägenhet, till kommunal bostadsförmedling göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande m. m. Motsvarande stadganden hava tidigare funnits i vårt land, införda 1917 och bibehållna i de därpå följande årens krislagstiftning, senast i 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra (9 § 2 mom.). Den situation å hyresmarknaden vid vilken stadgandena infördes torde i allt väsentligt motsvara den som nu råder eller som kan befaras råda inom kort. Förhållandena äro ju nu helt andra än dem som rådde då hyreslagstiftningskommittén avgav sitt betänkande, vari stadgandena i fråga föreslogos till upphävande.

Emellertid äro ifrågavarande bestämmelser, huru viktiga de än äro i och för sig, allenast att betrakta som ett komplement till vissa andra stadganden i krisårens hyreslagstiftning, nämligen dem som gällde upprättandet av kommunala bostadsförmedlingar. Senast intogos bestämmelser i detta avseende i 1923 års lag, 9 § 1 mom., enligt vilket i stad med en mantalsskriven folkmängd av minst 30 000 skulle, där ej Konungen på framställning av stadsfullmäktige medgäve undantag, genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av omöblerade bostadslägenheter. Denna skyldighet för ifrågavarande städer har upphävts genom 1939 års hyreslagstiftning. Redan dessförinnan hade den kommunala bostadsförmedlingsverksamheten i städerna med över 30 000 invånare inskränkts, så att slutligen allenast Malmö och Eskilstuna bedrev sådan verksamhet. I fråga om städer med mindre än 30 000 invånare torde det numera endast i enstaka undantagsfall förekomma dylik förmedling.

Uppenbart är att en bestämmelse, som den av motionärerna föreslagna har en stor uppgift att fylla i nuvarande situation å hyresmarknaden. I detta hänsende vill Riksförbundets styrelse kraftigt understryka betydelsen av de i motionen anförda synpunkterna. Emellertid kommer en anordning såsom den föreslagna att hava allenast ringa effekt för landet i dess helhet, med hänsyn till den nästan totala avsaknaden av kommunala bostadsförmedlingsorgan. Först när dylika organ upprättats kan den föreslagna anmälningsplikten hava avsedd effekt. Det är därför angeläget att det system av kommunala bostadsförmedlingsorgan som inrättades under föregående kris snarast möjligt ånyo kommer till stånd och detta i större skala än tidigare. Men alldeles oavsett behovet av att anknyta anmälningsplikten till kommunala förmedlingsanstalter framstår det såsom ett självständigt behov att dylika inrättas. För den hyressökande allmänheten är det givetvis i tider av bostadsknapphet av värde att äga tillgång till av det allmänna anordnade förmedlingsinstitutioner.

Riksförbundets styrelse får därför hemställa att bestämmelser införes motsvarande dem som tidigare funnits i 9 § 1 och 2 mom. i 1923 års lag, därvid skyldigheten att anordna bostadsförmedlingsorgan bör avse städer med minst 5 000 invånare, varjämte erforderliga straffbestämmelser vid försummad anmälningsplikt böra utfärdas.

Stockholm den 1 mars 1940.

HYRESGÄSTERNAS RIKSFÖRBUND

Stockholm.

Oskar Bengtsson.
