

Nr 274.

Av herr **Lindblom** m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om hyresreglering m. m.

I propositionen nr 301 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att antaga lag om hyresreglering m. m.

Allmänna synpunkter.

Föredragande departementschefen, som finner en hyresreglering nödvändig, räknar uppenbarligen med att en dylik reglering kan komma att medföra vissa mindre önskvärda konsekvenser. Erfarenheterna av den hyresreglering som ägde rum under åren 1917—1923 bekräfta ju också på ett mycket bestämt sätt, att en regleringslagstiftning på hyresområdet ur åtskilliga synpunkter är betänkelig. Det må i sådant hänseende erinras om att den tid, under vilken de tidigare hyresstegringslagarna gällde, kännetecknades av en katastrofalt sjunkande bostadsproduktion och detta ehuru nybyggda fastigheter under praktiskt taget hela tiden voro undantagna från regleringen. Sedan man genom 1919 års lag indragit även nyuppförda hus under regleringen, blev man nödsakad frigiva dem redan ett år därefter. Vidare må framhållas de ödesdiga sociala verkningarna av de hinder som i lagen stadgades mot att uppsäga hyresgäster till avflyttning, vilket medförde att den naturliga omflyttningen upphörde, något som i Stockholm tog sig det paradoxala uttrycket att bostadsnöden skärptes trots att antalet eldstäder i förhållande till folkmängden samtidigt ökade.

Mot bakgrunden av dylika erfarenheter kan man uppenbarligen på allvar ifrågasätta, huruvida det verkligen är till gagn vare sig för det allmänna eller för de enskilda att hyresmarknaden indrages under en statlig reglering. I varje fall vill det synas, att det hade varit önskligt att, på detta liksom på andra ekonomiska områden, först slå in på vägen att söka skapa ett frivilligt samgående i saken mellan statsmakterna och partsorganisationerna på hyresområdet. Det är emellertid möjligt, att tiden icke medgivit en prövning av denna utväg, och då remissinstanserna, låt vara med undantag för Sveriges fastighetsägareförbund, tillstyrkt en reglering genom lag, torde man, trots anförda betänkligheter, vara nödgad acceptera ståndpunkten att även hyresmarknaden bör göras till föremål för legislativ reglering.

Därav följer dock icke, att den lag som nu föreslås till antagande kan anses ägnad att på bästa sätt tillgodose de syften som lagen bör främja.

Då man gör reda för sig, vilka dessa syften äro, skulle man enligt vår

uppfattning göra sig skyldig till en allvarlig felbedömning, om man blott ägnade intresse åt förhållandena under själva regleringstiden. Man måste med andra ord redan nu se fram mot den tid då lagen skall avvecklas.

Beträffande förutsättningarna för avvecklingen är det av intresse att framhålla, vad socialstyrelsen i sådant hänseende anfört i sitt yttrande över det remitterade lagförslaget (prop. sid. 25).

»Det skulle», säger styrelsen, »i hög grad försvåra en återgång till fri hyresmarknad, om man konsekvent vägrade hyreshöjning med hänsyn till sänkt penningvärde. I detta avseende finnas goda erfarenheter från utvecklingen av hyresregleringen under förra världskriget. Statsmakterna medgåvo då successivt en stegring av hyresnivån på grund av penningvärdets förändring. Till följd härav kunde vi i Sverige avveckla statsingripandet på hyresmarknaden tidigare än i något annat land, och avvecklingen kunde ske utan några större svårigheter. Redan vid genomförandet av en statlig reglering av hyresmarknaden bör det för statsmakterna stå fullt klart, att regleringen måste bedrivas med den riktlinjen, att den bör avvecklas så fort som detta kan ske.»

Slutsatsen härav synes icke gärna kunna bli mer än en, nämligen att hyresregleringen bör fungera på det sättet att hyresnivån successivt anpassas efter penningvärdets försämring. Något dylikt syfte synes emellertid icke den föreslagna lagen ha. Överhuvud tar denna icke i främsta rummet sikte på att fastslå vad som är skälig hyra. Lagen kan därför icke i första hand sägas syfta till att motverka att hyresvärden missbrukar sin ställning till att betinga sig oskälig hyra. Förstahandssyftet är i stället att i möjligaste mån konservera den hyresnivå som rådde den 1 januari 1942. Huruvida i det särskilda fallet denna hyra med hänsyn till omständigheterna är skälig, är någonting som icke skall prövas och som således principiellt betraktas såsom för regleringen ovidkommande. Man fingerar, att den hyra, som utgick den 1 januari 1942, den s. k. *grundhyran*, är skälig, och hyresvärden äger därutöver icke rätt till ersättning för annat än värme och varmvatten. Konungen respektive statens hyresråd kan visserligen med hänsyn till stegrade förvaltningskostnader medgiva en allmän procentuell höjning, men om dylikt medgivande icke lämnats, äger hyresvärden icke rätt att betinga sig hyreshöjning, hur mycket förvaltningskostnaderna än stigit. Tvärtom är han underkastad straff om han gör det.

Allenast i strängt begränsade undantagsfall skall hyresnämnden äga medgiva höjning av grundhyran. I sådant hänseende angivas i lagen tvenne fall, nämligen att grundhyran är »*avsevärt* lägre än hyran för jämförliga lägenheter» samt att »lägenhetens värde *avsevärt* ökat genom *ombyggnads- eller ändringsarbete*». Allenast inom denna snäva ram äger hyresnämnden justera grundhyran uppåt. Skillnader som icke äro »*avsevärda*» få således överhuvud icke föranleda någon ändring av grundhyran, liksom icke heller ett å lägenheten företaget *förbättringsarbete*, exempelvis en genomgripande reparation.

Det synes uppenbart, att en regleringslagstiftning efter dessa riktlinjer på intet vis motsvarar anspråket på att vara en lämplig övergång till en ånyo fri hyresmarknad. För att fylla ett sådant syfte hade den bort vara byggd på samma grundtankar som 1917—23 års hyresstegringslagstiftning, enligt vilken hyresnämnden med hänsyn till förhållandena i allmänhet bestämde vad som skulle vara skälig hyra och där full avtalsfrihet rådde inom vissa i lagen angivna höjningsmarginaler.

Närmare om hyrans reglering.

Om man trots de skäl som tala däremot bibehåller systemet med maximerade grundhyror, är det med hänsyn till vad ovan anförts nödvändigt att reglerna angående jämkning i grundhyran göras väsentligt smidigare än vad förslaget innebär. Lagtekniskt kan detta lätt ske genom att ordet »avsevärt» i 3 § andra stycket utgår samt att bland de arbeten, som grunda rätt till höjning, upptages jämväl »förbättringsarbete». Det må påpekas, att enligt det remitterade förslaget utfört förbättringsarbete utgjorde kvalifikation för hyreshöjning. I konsekvens med det sagda bör ifråga om *sänkning* av grundhyran stadgas, att sådan bör kunna ske, så snart grundhyran överstiger hyran för jämförliga lägenheter och icke först när den »i avsevärd mån» överstiger grundhyran. I enlighet härmed skulle stycket ifråga komma att få följande lydelse:

»Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde ökats genom förbättrings-, ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl, äger nämnden på framställning av hyresvärden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp».

Vi hemställa, att lagrummet måtte antagas i det sålunda ändrade skicket.

Vad beträffar Konungens respektive statens hyresråds rätt att till följd av förvaltningskostnadernas stegring medgiva en generell procentuell höjning av grundhyran, så är det uppenbart, att denna rätt är ett av de viktigaste elementen i det föreslagna regleringssystemet. Det är emellertid lika klart, att denna Konungens befogenhet måste effektivt utnyttjas för att fastighetsägarna skola få möjligheter att, bland annat, hålla fastigheterna i tillbörligt gott skick. Sker icke så, hotas hela bostadsbeståndet med förslumning, en skada som icke motväges av att man lyckas fastlåsa den nuvarande grundhyresnivån. Vi förmena således, att regleringssystemets framgång är i allra högsta grad beroende av att de procentuella grundhyreshöjningarna få en sådan omfattning att de lämna obestridligt full kompensation för de stegrade omkostnaderna för fastighetsförvaltningen.

Bränslekostnadstillägg vid långfristiga inklusivkontrakt.

Det förekommer tämligen ofta, särskilt ifråga om affärslokaler, att före krisen ingångna avtal gälla för lång tid, exempelvis 5 à 10 år, mot en hyra som innefattar gottgörelse även för centralvärme och varmvatten och utan att till avtalen fogats någon bestämmelse om skyldighet för hyresgästen att utgiva bränslekostnadstillägg vid stegrade bränslepriser. Sedan bränslepriserna numera stegrats på ett onormalt sätt, visar det sig, att avtal av dylikt innehåll bli synnerligen betungande för hyresvärden, icke minst därför att det icke sällan är fråga om lokaler, som äro undantagna från förbudet att tillhandahålla varmvatten. Rättvisan synes obetingat fordra, att, om hyresgästen alltjämt önskar nyttja lokalen, han skall vara skyldig att jämväl i dylika fall utge bränslekostnadstillägg. Det är i sådant hänseende av intresse att påpeka, att bland annat 1918 års hyresstegringslag (7 §) innehöll en bestämmelse om rätt för hyresnämnden att vid kontrakt, slutna för mer än ett år och där hyran icke ansågs längre innefatta skälig gottgörelse för bränslekostnaderna, bestämma vad som därutöver skäligen borde tillkomma hyresvärden, dock med rätt för hyresgästen att inom 30 dagar efter delfåendet av nämndens beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffade närmast efter en månad från delfåendet.

Departementschefen har (prop. sid. 72) uttalat, att det icke synes lämpligt att i denna ordning bereda hyresvärden ökad gottgörelse, samt hänvisat till att saken bör prövas av domstol enligt allmänna hyreslagen. Vad departementschefen sålunda anfört kan icke sägas innebära skälig hänsyn till rättvisesynpunkterna och icke heller i övrigt sägas vara bärande. Hyresvärden måste i här åsyftade fall anses vara i sin goda rätt att i likhet med vad som är fallet vid alla kortfristiga kontrakt påfordra bränslekostnads-gottgörelse med hänsyn till den icke förutsedda onormala prisstegringen. Det synes då icke finnas något tvingande skäl för att befria hyresgästen från att utge skäligt bidrag till de ökade kostnaderna. Likaväl som man enligt förslaget inrymmer åt hyresnämnden en rätt att ifråga om de kortfristiga kontrakten förordna om skäliga grunder för värmekostnadsberäkningen, »utan hinder av att andra grunder avtalats», så synes det med allt fog kunna göras gällande, att samma av skälighet präglade tillvägagångs-sätt bör tillämpas även ifråga om de avtal som slutits på längre tid och tillsvidare icke kunnat av hyresvärden uppsägas till upphörande. Ett förordnande om bränslekostnadstillägg i strid mot avtalets innehåll är lika väl motiverat i det ena fallet som i det andra.

Vi hemställa följaktligen i denna del, att i lagen måtte införas en bestämmelse i huvudsaklig överensstämmelse med ovanberörda bestämmelse i 1918 års hyresstegringslag.

Om förlängning av hyresavtal.

Såsom nyss anfördes är det synnerligen betänkligt att införa regler, vilka faktiskt få den verkan, att hyresgästen ensidigt kan bestämma huruvida han efter hyrestidens utgång skall behålla lägenheten eller icke. Om en optionsrätt ansetts vara olämplig redan under normala förhållanden — 1939 års allmänna hyreslag erbjuder icke hyresgästen någon optionsrätt — är det blott så mycket mera betänkligt att införa en dylik rätt just under en kris på bostadsmarknaden, då det är av än större vikt att den naturliga omflyttningen icke försvåras utan att fördelningen av lägenhetsbeståndet blir så rationell som möjligt.

Enligt förslaget äger hyresnämnden ogiltigförklara en uppsägning så snart denna är obillig. Då en hyresvärdens uppsägning näppeligen kan vara obillig mot honom själv, vill det synas som om innebörden av förslaget vore att uppsägningen skall ogiltigförklaras så snart uppsägningen finnes vara obillig mot *hyresgästen*, vilket innebär, att hyresgästens skäl i sådana fall alltid skola äga företräde framför hyresvärdens skäl, huru lojala dessa än äro och huru obilligt det än skulle vara mot hyresvärdens att icke kunna få disponera över lägenheten. En dylik konsekvens måste, även bortsett från de sociala skadeverkningarna, betecknas såsom synnerligen otillfredsställande. Det rimliga synes vara, att *uppsägningar, som icke stå i strid mot god sed i hyresförhållanden, alltid skola vara giltiga, såvida icke skäl av synnerlig vikt tala däremot*. Under alla förhållanden är det av största betydelse att parternas skäl skola vägas mot varandra. Departementschefen har visserligen (prop. sid. 76) uttalat sig på sådant sätt, att därav framgår, att en avvägning av skälen avses skola komma till stånd. Såsom lagregeln blivit avfattad, ger den emellertid icke klart uttryck härför. Vi torde få erinra om att 1917 års hyresstegringslag (8 § tredje stycket) inrymde en bestämmelse angående ifrågavarande förhållande av följande lydelse:

»Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärdens för uppsägningen anförda skäl än även, i vilken mån uppsägningen medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.»

Vi hemställa att det föreslagna lagrummet, 7 § första stycket, måtte omarbetas i enlighet med vad vi här antytt.

Inrättande av statens hyresråd.

Enligt förslaget skall ett särskilt organ, benämnt statens hyresråd, vara inrättat. Frågan om sammansättningen av detta råd behandlas icke i propositionen utan kommer att bli föremål för närmare övervägande i samband med begäran om anslag för ändamålet. I departementschefens ytt-

rande framhålles ifråga om sammansättningen endast, att i rådet böra vara representerade juridisk, social och ekonomisk sakkunskap. Däremot uttalas ingenting om att representanter för fastighetsägare och hyresgäster skola ha plats i rådet. Däröfver anföres blott, att representanter för dessa parter böra erhålla tillfälle att i rådet framföra sina synpunkter. Det synes oss självklart, att parterna böra vara representerade i rådet likaväl som de äro det i hyresnämnden.

Ansvarsbestämmelser.

De föreslagna ansvarsbestämmelserna innebära bland annat, att straff — dagsböter eller fängelse — drabbar hyresvärden om han mottager eller träffar avtal om högre hyra än den tillåtna. Det synes med fog kunna ifrågasättas om en dylik kriminalisering öfverhuvud är påkallad. I varje fall är hyresgästens behov av rättsskydd fullt tillgodosett genom att hyresvärden är skyldig att återbära vad han olovligen uppburit.

För en kriminalisering kan man möjligen vilja åberopa att äfven tidigare regleringslagstiftning stadgade vissa straffpåföljder. Därvid är emellertid att märka, att straff drabbade allenast om hyresvärden »med vetskap därom, att hyresnämnden för lägenheten fastställt visst hyresbelopp», ändock fordrade eller mottog högre belopp i hyra. Enligt den tidigare lagstiftningen bestraffades sålunda blott det medvetna trotsset mot myndighets i det särskilda fallet meddelade förordnande, varjämte är att märka att fängelse då icke förekom i strafflatituden. Nu däremot föreslås, att straff skall drabba hyresvärden utan att denna genom myndighets förordnande i det särskilda fallet fått uppmärksamheten riktad på vad som är tillåten hyra. Detta synes icke rimligt. I varje fall är det svårt att undgå att beteckna det såsom stötande, att straff drabbar allenast den ena parten i avtalet, nämligen hyresvärden, under det att straffbudet icke riktar sig mot hyresgästen. Detta är så mycket mera betänkligt som det i en tid av bostadsbrist ofta, kanske oftast, är hyresgästen själf som i sin iver att åtkomma lägenheten är den som gör förespeglingar och förslag, vilka på ett avgörande sätt bidra till att avtal slutes. Man bör i detta sammanhang icke heller förbise den risk för frestelse till utpressning mot hyresvärden, som ligger däri att avtalslutandet i och för sig icke medför straff för hyresgästen utan allenast för hyresvärden.

Vi hemställa, att riksdagen icke måtte antaga straffbestämmelsen i här berörd del. Om så likväl anses böra ske, hemställa vi att straffregeln så förändras, att densamma riktar sig äfven mot den *hyresgäst* som sluter avtal om högre hyra än den tillåtna.

I anslutning till ovan anförda hemställes,

att riksdagen vid behandling av propositionen nr 301 måtte beakta de synpunkter och yrkanden som här ovan framställts.

Tillika hemställes att vederbörande utskott måtte utforma de ändringar i lagtexten, som härav kunna föranledas.

Stockholm den 2 juni 1942.

E. A. Lindblom.

Emil Petersson.

J. M. Bäckström.

Nils Holmström.

William Nisser.

John Björck.