

Nr 210.

Av herr **Lindblom** m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

I proposition nr 91 har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att antaga bland annat lag angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen. På sätt nedan skall närmare utvecklas anse vi icke lagförslaget vara av beskaffenhet att böra i oförändrat skick antagas utan få härmed föreslå vissa ändringar och tillägg.

Betr. 3 § första stycket.

Hyresrådet, som i underdånig skrivelse den 8 februari 1943 framlagt förslag till lagstiftning om fortsatt giltighet av lagen, har anfört, att lagen ginge för långt, då redan *ingående av avtal* om högre hyra än den tillåtna straffbelägges. Det vore, anför hyresrådet, uppenbarligen fullt korrekt att sluta ett dylikt avtal »under förutsättning av hyresnämndens godkännande» och även i många fall, där det icke direkt utsagts, hade detta varit parternas mer eller mindre klart fattade mening. Det förefölle icke hållbart att låta straffbarheten bero av denna formella skillnad.

Vad hyresrådet sålunda anfört synes övertygande. Det förfarande, mot vilket samhället kan tänkas reagera med straff, är att hyresvärden *uppbär* ett högre hyresbelopp än det tillåtna och sålunda saboterar det prisstopp som lagen avser. Blotta överenskommelsen om en högre hyra, som sålunda icke fullföljes genom att hyresvärden jämväl låter hyresgästen betala det högre beloppet, innebär uppenbarligen icke samma hot mot samhällets prisreglerande åtgärder.

Vad departementschefen anfört gentemot hyresrådets förslag måste be-tecknas såsom alltför teoretiskt. Även om man icke anser sig kunna bort-taga förbudet mot att träffa sådana avtal som här åsyftas, lär det icke vara nödvändigt att brott mot förbudet straffbelägges. Säkerligen är det i bästa överensstämmelse med den allmänna rättskänslan att straffbestäm-melsen utformas från utgångspunkten att det brottsliga stadiet i förfaran-det icke anses inträda genom att avtal slutes, utan först när hyresvärden ekonomiskt tillgodogör sig avtalet.

Vi hemställa således, att slutande av avtal om högre hyra än den tillåtna icke i och för sig måtte förbjudas och att, om så likväl anses böra ske, straff icke skall inträda förrän hyresvärdens mottager den otillåtna hyran.

Betr. 3 § andra stycket.

Ifråga om hyresnämnds rätt att justera grundhyran då denna avviker från den hyresnivå som normalt rådde den 1 januari 1942 ha fastighetsägarnas representanter i hyresrådet i avgiven reservation anført, att hyresrådet enligt deras mening bort föreslå sådan uppmjukning av de nuvarande bestämmelserna, att ändring av grundhyran skulle kunna äga rum, så snart grundhyran överhuvud skilde sig från hyran för jämförliga lägenheter och sålunda icke blott då denna skillnad vore, såsom lagen kräver, »avsevärd». Till grund härför ha dessa representanter anført, att det under hyresrådets hittillsvarande verksamhet hade kunnat iakttagas, att de hyror som utgingo den 1 januari 1942 ofta stått kvar på en tidigare låg nivå och sålunda icke anpassats efter den genomsnittligt högre nivå som rådde vid 1942 års ingång. Då det gällt att på framställning av hyresvärdar, som sålunda av en eller annan anledning icke anpassat hyrorna efter den allmänna nivån vid den i lagen angivna utgångstiden, hade man i många fall kunnat konstatera, att hyrorna väl varit låga men dock icke så låga att differensen mellan den gällande hyran och den genomsnittliga hyran för jämförliga lägenheter varit i lagens mening »avsevärd». Hyresvärdens talan hade i sådana fall icke kunnat bifallas. En stor grupp fastighetsägare hade därigenom kommit att försättas i en sämre ställning än andra fastighetsägare. Detta förhållande vore så mycket mer otillfredsställande som något generellt medgivande till hyreshöjning enligt 5 § i lagen ju icke lämnats av hyresrådet.

Till närmare belysning av de olägliga verkningarna av lagens stadgande, att såsom grundhyra skall anses den hyra, som gällde den 1 januari 1942, har Sveriges fastighetsägareförbund, utöver vad som återfinnes i propositionen, anført bland annat följande, som är av intresse såsom klarläggande de tendenser som gjort sig gällande.

»Åren 1939 och 1940 uppfördes i stadsdelen Johanneberg i Göteborg ett mycket stort antal stenhus. Man kan utan vidare påstå, att hyrorna för dessa fastigheter, som påbörjades redan 1938, kalkylerades efter de priser, som gällde 1938, d. v. s. innan den allmänna prisstegringen inträtt. Den omfattande byggnadsverksamheten medförde ett mycket stort överskott på lägenheter i Johanneberg, och fastighetsägarna där nödgades medgiva reduceringar av de kalkylerade hyrorna för att på så sätt få åtminstone någon inkomst av sina fastigheter. Det är ett faktum, att de mycket dyrbara fastigheterna i Johanneberg under de gångna åren till största delen gått med förlust. Under de sista åren ha emellertid de många lediga lägenheterna i denna stadsdel uthyrts och i samband därmed har hyresnivån tenderat att anpassa sig efter de vid fastigheternas uppförande kalkylerade och normala hyror. I stor utsträckning hade dock denna återgång till en nor-

mal hyresnivå ej slutförts den 1 januari 1942. Hyresnämnden i Göteborg, dit dessa fastighetsägare i stor utsträckning vänt sig med begäran om tillstånd att få höja hyrorna till de en gång kalkylerade priserna, har likväl, trots att uppgifterna lämnats om byggnadskostnaderna och om de hyror, som från början kalkylerats, under hänvisning till bestämmelserna i 3 § hyresregleringslagen avslagit de begärda höjningarna. Det kan icke anses rimligt, att en grupp fastighetsägare, därför att de tillfälligtvis i en nödsituation medgivit hyressänkning, skola, antagligen under många år framåt, berövas möjligheten att ens i någon mån kunna förränta sitt i fastigheterna insatta kapital. I stor utsträckning måste fastighetsägarna sätta till nytt kapital och få härjämte icke någon som helst ersättning för förvaltningen av fastigheterna.

Liknande förhållanden, som de som sålunda förelegat i Göteborg, kunna påvisas på andra orter. Exempelvis torde det vara bekant, hurusom i Hälsingborg, på grund av tidigare krisförhållanden på hyresmarknaden, hyrorna pressats nedåt och därefter lämnat kvar en ännu bestående synnerligen ojämn hyresprissättning, som icke beror på lägenheternas olika kvalitet och belägenhet utan till allra största delen på förhållanden, som det legat utanför fastighetsägarnas förmåga att bemästra. I dylika fall framstår det självklart såsom rimligt, att hyresnämnderna bära äga medverka till en utjämning av hyresnivån till ernående av bättre överensstämmelse med lägenheternas verkliga hyresvärde vid den tid, från vilken prisstoppet räknas. Den irritation som den ojämnna och nu fastlåsta hyresnivån skapar mellan parterna är betydande och innebär för fastighetsägarna en allvarlig ekonomisk orättvisa.

Vidare bör ytterligare en omständighet beröras. I förarbetena till hyresregleringslagen uttalas följande: 'Har hyresnivån inom ett samhälle för en större grupp av lägenheter bestämts genom kollektiva åtgärder, bör det icke komma i fråga att höja grundhyran för en lägenhet inom denna grupp enbart därför att hyresnivån för andra lägenheter är högre. Lägenheten bör i sådant fall jämföras med lägenheter, som berörts av den kollektiva prisbildningen, bland annat därför att all anledning föreligger till antagandet, att prisbildningen skulle fortgått på samma sätt om krisen ej inträtt. Omvänt bör ett hyrespris, som bestämts på vanligt sätt, icke jämföras med de hyror, som bestämts genom kollektiv prisbildning.' Man har, särskilt i Göteborg, som ju är ett av de få samhällen i landet, där kollektiv hyresprissättning förekommit, frågat sig, vad detta uttalande egentligen innebär. I Göteborg har hyresgästorganisationen genom tillgripande av varjehandas kollektiva stridsåtgärder vid olika tillfällen lyckats nedpressa hyresnivån inom hela stadsdelar. Vid de uppgörelser, som härvid kommit till stånd — ofta efter långvariga och svårartade hyreskonflikter — har hyresgästorganisationen till följd av olika omständigheter haft möjlighet att i stor utsträckning diktera villkoren, och en otillbörlig nedpressning av hyresnivån har sålunda skett. Dessa kollektiva hyresregleringar hava givetvis åberopats av hyresgästparten, då hyresnämnden i Göteborg haft att handlägga frågor om höjning av grundhyran inom sådana områden, och man har därvid bl. a. stött sig på det nyss citerade uttalandet i förarbetena till lagen. Det verkliga förhållandet är emellertid, att dessa kollektiva hyresregleringar sedan flera år faktiskt kommit ur bruk och icke formellt avlösts av senare kollektiva hyresprissättningar. Inom dessa områden har sålunda under senare år starka förskjutningar i hyressättningen framträtt; hyresnivån har

tenderat att anpassa sig efter hyrorna inom jämförliga områden, som icke berörts av någon kollektiv prisbildning. Antagandet i förarbetena till lagen, att prisbildningen inom ifrågavarande, av den kollektiva hyressättningen berörda områden skulle fortgått på samma sätt, om krisen ej inträtt, är sålunda felaktigt. Förbundet finner det vara av vikt att fästa uppmärksamheten på detta förhållande».

Gentemot vad sålunda åberopats anför departementschefen allenast, att de från fastighetsägarehåll framförda önskemålen varit föremål för övervägande vid den nuvarande lagens tillkomst och att anledning icke synes föreligga att nu intaga en annan ståndpunkt än den som då lades till grund för statsmakternas avgörande.

Det vill emellertid synas, att de erfarenheter, som hittills gjorts vid lagens tillämpning, klart ådagalagt att skäligen resultat icke alltid kunna ernås med den innebörd lagen för närvarande har. Om en hyra objektivt sett är för låg eller för hög, innebär det en orättvisa att en justering icke skall få äga rum blott därför att orättvisan rent siffermässigt icke är av betydande omfattning i det särskilda fallet. För en stor fastighet exempelvis kan ju dock summan av en mångfald små differensbelopp vara mycket betydande. En justering av hyran kan med andra ord för hyresgästen te sig betydelselös men likväl i sitt sammanhang vara av avsevärd betydelse för hyresvärden.

Övertygande skäl synas sålunda vara förebragta till stöd för det från fastighetsägaresidan hävdade önskemålet att grundhyran skall få ändras även vid mindre avvikelser från den allmänna hyresnivån. Här ifrågavarande lagrum bör därför undergå ändring för tillgodoseende av berörda önskemål.

Betr. 4 §.

Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet ha i sin ovan berörda reservation jämväl — särskilt med tanke på långtidskontrakt för affärslokaler — förordat en sådan komplettering av bestämmelserna i 4 § andra stycket, att hyresnämnd skall kunna, där så prövas skäligen, under löpande kontraktstid ålägga hyresgäst att utgiva ersättning för värme och varmvatten även i sådana fall, där denna fråga icke blivit föremål för något avtal mellan parterna.

Denna fråga var föremål för prövning jämväl vid förra årets riksdag. Lagutskottet anförde då, att det ofta i sådana fall som här åsyftas kunde finnas skäl att tillerkänna hyresvärden ökad ersättning för värme och varmvatten. Det syntes emellertid utskottet lämpligast, såsom departementschefen framhållit, att dylika frågor prövades av domstol enligt allmänna hyreslagen. Med denna hänvisning åsyftades uppenbarligen den i 43 § i sistnämnda lag inrymda bestämmelsen, enligt vilken sådana hyresvillkor kunna jämkas eller lämnas utan avseende, vilkas tillämpning står i strid mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är otillbörlig.

Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet ha i sin reservation erinrat om att den under förra världskriget gällande regleringslagstiftningen erbjöd möjlighet för hyresnämnden att vid långtidskontrakt förordna om skyldighet för hyresgästen att utgiva skälig gottgörelse för ökning i bränslekostnaderna. Att nu avböja en liknande lagstiftning med hänsyn till den möjlighet att jämka eller åsidosätta otillbörliga hyresvillkor, som 43 § allmänna hyreslagen erbjuder, ansåge dessa reservanter icke skäligt. Det vore ju nämligen en väsentlig skillnad mellan att ur skälighetssynpunkt stadga en rätt för hyresvärderna att under vissa angivna förutsättningar erhålla bränsletillägg samt att allenast bereda honom möjlighet att efter en måhända årslång rättegång vid de allmänna domstolarna få tillämpningen av ett avtalsvillkor förklarad otillbörlig, d. v. s. moraliskt klandervärd, med de i förväg svårbedömliga ekonomiska verkningar som detta kan få.

Det är bekant, att man på intresserat håll länge väntat på, att den ifrågasvarande bestämmelsen i allmänna hyreslagen skulle komma att utlösa en vägledande dom i högsta instans. Såvitt oss är bekant har högsta domstolen ännu så länge icke haft till omprövning mer än ett enda fall av här åsyftat innehåll. I detta fall har domstolen i en den 11 februari i år given dom *ogillat* hyresvärdens talan. Det vill synas att härigenom kommit till uttryck, hur otillfredsställande det är att i det hänseende varom här är fråga blott hänvisa till den möjlighet till justering som 43 § erbjuder.

Förevarande fråga måste därför också nu anses ha kommit i ett annat läge än det som rådde vid förra årets riksdag, då man ännu hyste den uppfattningen, att berörda lagrum skulle komma att erbjuda möjlighet för en skälig reglering.

Vi hemställa på denna punkt att lagens bestämmelser på sådant sätt kompletteras, att hyresvärderna i här åsyftade fall må berättigas till skälig ersättning för ökade bränslekostnader.

Betr. 5 §.

Hyresrådet har med en utförlig motivering, som i propositionen återgivits, föreslagit, att ett generellt medgivande till hyreshöjning på grund av ökade förvaltningskostnader skulle givas automatisk verkan och hyresvärderna sålunda berättigas tillgodogöra sig den medgivna höjningen utan att behöva för sådant ändamål uppsäga hyreskontraktet.

Kungl. Maj:t har icke godtagit detta hyresrådets förslag. Såsom motive-ring härför anföres bland annat, att hyresrådet torde komma att meddela sitt beslut ifråga om generell höjning i så god tid att parterna hinna avtala om sådan ökning av hyran, som kan ha medgivits i hyresrådets beslut, varför onödiga uppsägningar icke behöva förekomma.

I vad mån detta antagande kommer att motsvaras av de verkliga förhållandena saknar i varje fall den stora allmänheten ännu så länge varje känne-

dom om. Det är därför förklarligt, att i dessa dagar Sveriges fastighetsägareförbund — liksom för övrigt även Stockholms fastighetsägareförening — i cirkulärskrivelser fäst fastighetsägarnas uppmärksamhet på nödvändigheten att, om avtal icke kunnat träffas angående skyldighet för hyresgästerna att erlægga den förhöjda hyra som vederbörande myndighet kan komma att medgiva, uppsäga avtalen för vinnande av nödig reglering av avtalsvillkoren. Här förestå sålunda massvis av uppsägningar, nödvändiggjorda blott därför att hyresvärdarna vilja åt sig bevara möjligheten att komma i åtnjutande av den hyresjustering, som myndigheterna anse böra tillkomma dem. Dessa uppsägningar skulle, såvitt avser höjning enligt 5 §, vara onödiga, om hyresrådets förslag genomfördes.

Det synes oss sålunda påkallat, att 5 § undergår den ändring som hyresrådet föreslagit.

Med åberopande av vad sålunda anförts få vi hemställa,

dels att riksdagen måtte bifalla Kungl. Maj:ts ifrågavarande proposition, dock med sådana avvikelser ifråga om 3—5 §§ och 23 § hyresregleringslagen, som ovan angivits,

dels ock att inom vederbörande utskott måtte utarbetas den lagtext som nämnda avvikelser betinga.

Stockholm den 15 mars 1943.

E. A. Lindblom.

Emil Petersson.

John Björck.

William Nisser.
