

Nr 276.

Av herr **Hage** och herr **Olsson, Karl Johan**, 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 101 vid årets riksdag har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att besluta, att lagen om hyresreglering m. m. i oförändrat skick skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1946. Vi ansluta oss helt till förslaget om en förlängning av denna lag till nyssnämnda tidpunkt men anse det önskvärt, att lagen undergår vissa förändringar. Departementschefen framhåller, att det synes vara en fördel att bibehålla regleringsåtgärderna i den utformning de efter omprövning erhållit, i den mån det icke föreligger ett verkligt behov av ändrade normer. I motsats till departementschefen anse vi det emellertid till fullo ådagalagt, att lagen behöver omarbetas å vissa punkter, närmast i anslutning till yrkanden, som i yttrande till Kungl. Maj:t framstälts av Hyresgästernas riksförbund och som redovisas i propositionen.

Det första yrkandet avser att införa *rätt till nedsättning av grundhyra på grund av minskning av lägenhets hyresvärde*. Departementschefen har avböjt detta förslag under åberopande av att dessa fall torde vara synnerligen ovanliga samt att hyresgästen kan föra talan vid domstol om nedsättning av hyra eller skadestånd. Vi kunna icke dela departementschefens uppfattning om att dessa fall äro synnerligen ovanliga. Det är visserligen sant, att endast ett fåtal ärenden av detta slag veterligen blivit föremål för hyresregleringsorganens handläggning, men detta sammanhänger naturligen med den restriktiva ståndpunkt, som lagstiftningen intager till frågan. Däremot kan det näppeligen anses vara ovanligt, att en lägenhets hyresvärde under hyrestiden avsevärt minskas, vare sig på grund av förändringar i lägenhetens inredning, utrustning el. dyl. eller på grund av utifrån störande verksamhet. Någon rimlig anledning till att dylika fall skola behandlas i annan ordning än den, där fråga är om en ökning av lägenhets hyresvärde, synes oss icke föreligga. Den av departementschefen förordade utvägen att bringa dessa ärenden inför domstols prövning synes oss vara en alltför omständig och kostsam procedur, då hyresnämnder finnas med uppgift att avgöra ärenden av jämförlig beskaffenhet, vilka

nämnder för övrigt måste anses besitta större sakkunskap på detta område än domstolarna. Departementschefen synes också ha förbisett, att ett beslut av domstol endast blir bindande för parterna i gällande hyresförhållanden, ej för hyresvärderna i framtida hyresförhållande med annan hyresgäst.

Det andra av Hyresgästernas riksförbund väckta yrkandet avser att *i fråga om nybyggda fastigheter införa en rätt för statens hyresråd att nedsätta av hyresnämnd bestämda grundhyror jämväl för sådana lägenheter, vilkas hyresgäster icke anfört besvär hos hyresrådet*. Departementschefen har visserligen funnit vissa skäl tala för detta förslag men ansett betänkligheter möta mot att införa en dylik särbestämmelse om upptagande av vissa mål i högre instans utan att part klagat. Dylika teoretiska betänkligheter få enligt vår mening icke hindra en praktisk lösning av ifrågavarande spörsmål. När det gäller nybyggda fastigheter, där ju grundhyrorna på en gång skola fastställas för samtliga lägenheter med utgångspunkt från byggnadskostnaderna och övriga omständigheter, torde det ligga i sakens natur, att hyressättningen bör betraktas som en enhet. Gällande lags ståndpunkt leder till konsekvenser, som måste anses orimliga. Enligt vad vi erfarit, har det vid upprepade tillfällen hänt, att hyresrådet på klagan av hyresgäster i nybyggda fastigheter sänkt de av hyresnämnd fastställda grundhyrorna med ganska avsevärda belopp. I dessa fall har klagan ej förts av samtliga hyresgäster utan av t. ex. 10—20 % av dem. Enligt gällande lag skola övriga 90—80 % av hyresgästerna betala grundhyror, som ostridigt äro för höga och som ostridigt icke överensstämna med de grunder för hyressättningen, som äro i lag angivna. Vi kunna icke anse annat än att här föreligger en lucka i lagstiftningen, som äventyrar dess framgång, framför allt som härigenom ytterligare skärpas skiljaktigheter i hyresnivån mellan äldre och nybyggda fastigheter.

Här anmärkta förhållanden måste givetvis också bidra till att skapa irritation mellan hyresgästerna inbördes och mellan dessa och fastighetsägaren. Såsom Hyresgästernas riksförbund yttrat, kan möjligen rättelse av dessa missförhållanden vinnas genom en utsträckt tillämpning av 22 § i hyresregleringslagen, men detta skulle innebära tidsutdräkt för parterna och ökat arbete för hyresnämnderna.

I detta sammanhang vilja vi framhålla, att svensk lagstiftning ingalunda saknar bestämmelser därom att myndighets beslut gäller även till förmån för part, som icke fört talan. Sålunda stadgar 114 § konkurslagen att om dom, varigenom anmärkning mot bevakning ogillats, varder ändrad av högre rätt, så gäller detta även för dem, som icke sökt ändring av domen. Erinras må också om bestämmelsen i 60 § tredje stycket vattenlagen, enligt vilken vattendomstolen i vissa mål äger rätt att, där på yrkande av någon part uppskattningen av honom tillkommande ersättning finnes böra sättas högre än sökanden föreslagit, jämväl beträffande andra parter vidtaga sådan jämkning av ersättningens belopp, som må erfordras för vinnande av likformighet i upp-

skattningen. Den princip att betrakta visst processobjekt såsom en enhet, vilken i nämnda lagrum stadfäst, synes oss böra vinna tillämpning även i fråga om hyressättningen i nybyggda fastigheter.

Departementschefen har slutligen avböjt ett av Hyresgästernas riksförbund fastställt yrkande, att hyresnämnd skulle kunna ingripa mot hyresprissättning för möblerade rum redan då rummen utbjudas till uthyrning. Såsom skäl härför har departementschefen anfört, att förslaget skulle vålla stora praktiska svårigheter. Vi kunna icke inse, vari dessa svårigheter skulle ligga. Förmodligen avses härmed, att det skulle bliva svårt att in concreto fastställa, huruvida viss lägenhet utjudits till uthyrning eller icke. Så brukar i regel ske genom annons eller anmälan till uthyrningsbyrå. I båda dessa fall torde det icke vara svårt att konstatera, att utbud verkligen skett. De fall, där utbud sker under hand, torde vara så sällsynta, att de icke behöva komplicera en lagstiftning i antydd riktning. Under andra förhållanden torde det vara uppenbart, att en bestämmelse, sådan som den av hyresgästförbundet föreslagna, skulle få en allmänpreventiv verkan och bidra till att åtskilliga försök till hyresocker i samband med uthyrning av möblerade rum kvävdes i sin linda.

På grund av vad sålunda anförts få vi hemställa, att riksdagen måtte antaga följande

Förslag

till

L a g

**angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429)
om hyresreglering m. m.**

Härigenom förordnas dels att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 112) gäller t. o. m. den 30 september 1944, i nedan intagna delar skall erhålla ändrad lydelse på sätt i det följande angives, dels ock att lagen i sålunda ändrat skick skall äga fortsatt giltighet t. o. m. den 30 september 1946.

3 §.

Hyresvärden — — — skäligt.

Var hyran — — — därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt minskats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller på grund av annan omständighet av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning — — — avtalet.

6 §.

Är lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda eller utbjudes sådan lägenhet till uthyrning mot en hyra, som nu sagts, äger hyresnämnden nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra och tredje styckena stadgas äga motsvarande tillämpning.

Vid meddelande — — — därtill fastställer.

20 §.

Part — — — beslutat.

Nämndens — — — bestämmer.

I samband med beslut, varigenom hyresrådet på talan av hyresgäst nedsätter den av hyresnämnden fastställda grundhyran för lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942, äger hyresrådet, ändå att besvär ej anförts, nedsätta grundhyran för annan lägenhet i husen, där så prövas skäligt för vinnande av likformighet i hyressättningen i detta.

Stockholm den 29 februari 1944.

Ernst Hage.

K. J. Olsson.