

**N:o 178.**

Af herr **N. A. Nilsson** i Malmö **m. fl.**, i anledning af Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom *m. m.*

Vid innevarande års riksdag har Kungl. Maj:t framlagt en proposition med förslag till lag om nyttjanderätt till fast egendom. Detta lagförslag, som utarbetats af Lagberedningen och utgör första delen af dennas förslag till ny jordabalk, ger i sitt tredje kapitel utförliga och i 31 paragrafer detaljerade bestämmelser om hyra och hyresaftal, afsedda att ersätta de torftiga stadganden i detta ämne, hvilka förekomma i jordabalken och några särskilda förordningar. Man kan säga, att här föreligger för första gången ett förslag till verklig hyreslagstiftning.

Detta förslag betecknar utan allt tvifvel en afsevärd förbättring i det nuvarande tillståndet. Utan att gå fastighetsägarens skaliga anspråk för nära, tillgodoser det hyresgästens berättigade intressen i flere hänseenden, t. ex. genom bestämmelserna om fardag och uppsägningstid, om skadestånd i vissa fall, om hälsovådliga lägenheter och om hyresaftalets bestånd vid fastighetens öfverlåtelse. Äfven i fråga om sublokation har här någon liten rätt tillmätts hyresgästen, men denna rätt torde i de flesta fall, trots lagbudets tvingande makt, blifva betydelselös.

Om vi emellertid än kunna erkänna, att det föreliggande förslaget till ny hyreslag kanske i intet afseende försämrar hyresgästens nuvarande lott men väl i flere afseenden medför förbättringar, måste vi dock tyvärr konstatera, att det långt ifrån är tillfredsställande. Denna hyreslag har blifvit otillfredsställande mindre genom hvad den innehåller, än genom hvad den icke innehåller. Den har blifvit otillfredsställande därigenom, att dess upphofs män synas ha nöjt sig med att samla, förbättra och ut-

vidga gamla lagtexter, jämförda med å olika håll använda hyresformulär, men blundat för de nya former, hvori förhållandet mellan fastighetsägare och lägenhetsinnehafvare gestaltat sig under trycket af vår tids industriella utveckling, blundat för de kraf, som denna utveckling ställer på en fullkomligt ny lagstiftning.

I sin historiska öfversikt af den svenska lagstiftningen angående lega af jord och hus framhåller Lagberedningen, att de båda hufvudarterna af nyttjanderätt till fast egendom, jordbrukslega och hushyra, kunna sägas hafva under de århundraden, den svenska rätten varit delad i landsrätt och stadsrätt, tillhört hvar sitt af dessa rättsområden, och vidare framhåller den, att jämväl de i 1734 års lag förekommande stadganden angående hyra afse allenast hus och gård i stad. Häri torde vi finna den närmaste förklaringen, hvarför Lagberedningen — liksom sedan justitieministern — vid utarbetandet af det nu föreliggande lagförslaget alls icke hyst någon tanke på eller åtminstone ej med ett enda ord berört bostadsförhållandena vid en massa bruk, grufvor, sågverk och andra industriella anläggningar, där bostaden helt eller delvis ingår i arbetarens lön såsom ersättning för verkställt arbete. Lagberedningen har nästan uteslutande haft uppmärksamheten inriktad på hyresförhållandet, sådant det af ålder utvecklats sig i och blifvit typiskt för städerna. Endast i förbigående och helt flyktigt erinrar sig Lagberedningen, att på landet ej sällan förekommer upplåtelse af smärre hyreslägenheter, hvarvid upplåtaren *liksom vid torplega* betingar sig, att legotagaren skall såsom vederlag utföra dagsverken åt upplåtaren. Och med hänsyn till dylika upplåtelse är det, som ett par särskilda stadganden intagits i det föreliggande lagförslaget, det ena i 6 §, där det heter, att skall för lägenheten utföras dagsverken till hyresvärden, gäller hvad i 2 kap. 7 § sägs (om arrende), och det andra i 23 §, där det heter, att hyresrätten är förverkad, om hyresgästen, där han på grund af aftalet skall utföra arbete eller annan tjänstbarhet, undandrager sig att fullgöra hvad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska. Det är uppenbart, att dessa stadganden, som ställa hyresaftalet i paritet med torplegan och som därför också bl. a. påbjuda, att vederlaget, dagsverksskyldigheten, skall på ett rimligt sätt fördelas på årets veckor, alls icke åsyfta de mångtusende fall, där bostaden ingår i vederlaget för det dagliga arbetet. Hela arbetarebostadsfrågan i ordets egentligaste mening har Lagberedningen såväl som Kungl. Maj:t, äfven hvad dess rent privaträttsliga sida beträffar, totalt förbisett. Och dock talar Lagberedningen på mer än ett ställe i sin motivering om hyreslagstiftningens sociala betydelse. Betecknande är det också, att då Lagberedningen

känner sig ha behof att höra sakkunniga i ärendet, inkallar den sju personer, af hvilka ingen är arbetare och ingen är landtbo.

Mot slutet af förra årets riksmöte framställdes i denna kammare en interpellation, där behofvet af en hyreslagstiftning just i fråga om dessa här äsyftade arbetarebostadsförhållanden påpekades. I nämnda interpellation framhölls det, hurusom det mångenstädes i vårt land och särskildt vid fabriks- och gruvsamhällen på landsbygden är regel, att arbetsgifvaren upplåter bostad åt arbetaren i därför uppförda s. k. arbetarebostäder, under hvilket namn ofta till människoboningar mindre lämpliga lokaler anses kunna begagnas. I allmänhet medför anställning vid ett företag rätt till bostad i dessa arbetarebostäder, utan att arbetaren härför erlägger någon bestämd hyresafgift eller erhåller något hyreskontrakt; och i de fall, där kontrakt upprättas, göres arbetarens rätt till bostaden illusorisk genom mångahanda bestämmelser om rätt för hyresvärdens-arbetsgifvaren att häfva kontraktet och utan iakttagande af laga fardag låta afhysa hyresgästen-arbetaren. Genom detta sakernas tillstånd är arbetaren i själfva verket rättslös, är helt öfverlämnad åt och beroende af arbetsgifvarens godtycke. När han afskedas, går han därmed äfven genast förlustig rätten till bostaden, hvaraf följer, att i samma stund arbetaren upphör eller nödgas upphöra med sin anställning, står han också utan bostad. När nu, såsom allmännast är fallet i landets mellersta och nordliga delar, arbetsgifvaren (oftast ett bolag) är ägare till all mark på milsvida sträckor kring fabriken eller bruket, finns det inga enskilda bostäder att tillgå; och då arbetsgifvaren förbjuder sina arbetare, äfven om utrymme skulle finnas, att utan hans samtycke hysa andra än familjens medlemmar, kan den afskedade ofta icke med bästa vilja i världen under den närmaste tiden skaffa sig ny bostad. Han blir då, när han af brist på annan bostad icke flyttar, vräkt ur sin innehafda lägenhet utan hänsyn till om han har vilja och förmåga att betala huslega.

Hur mycket lidande och hur många olyckor, som genom här påpekade missförhållande tillskyndats tusentals af vårt lands arbetare och deras familjer, sade interpellanten sig ej kunna uppge, alldenstund vår statistik ännu ej annoterar olyckor af detta slag. Men han vågade dock påstå, att dylika tvångsflyttningar, med eller utan vräkning, äro så ofta förekommande, att ett ingripande från statsmakternas sida till förhindrande däraf är i hög grad och skyndsamt af nöden.

Det händer emellertid ej sällan, att det här påpekade missförhållandet urartar från en mera singuljär till en verklig massföreteelse. I var tid använda sig arbetsgifvarne lika väl som arbetarne af sin föreningsrätt till att sammansluta sig i fasta, hela landet omfattande organisationer.

Men medan alla och enhvar betrakta arbetsgifvarnes rätt att sammansluta sig som en själfklar sak, händer det gång på gång, att arbetarnes likartade rätt göres illusorisk genom arbetsgifvarnes maktspråk. Den interpellation, hvarom vi nyss talat, föranleddes som bekant däraf, att sedan samtliga arbetare vid Mackmyra sulfittfabrik afskedats, därför att de bildat en förening, hade ett 40-tal af dem blifvit vräkt ur sina bostäder. Detta tillvägagående är typiskt för vissa arbetsgifvares — särskildt vissa bolags — sätt att behandla sina arbetare. I en hänsynslös arbetsgifvares hand blir hans absoluta bestämmanderätt öfver arbetarens bostadsförhållanden ett fruktansvärdt vapen, hvarmed han kan pressa ner sitt folk i ett tillstånd af slafvisk underdånighet. Senast för några veckor sedan hotades tusentals arbetare icke blott med utestängning från arbetsplatsen, som så många af deras kamrater, utan också med afhysning från bostaden, fastän de alls icke svikit i sina åtagna förpliktelse, fastän de alls icke stodo i något personligt konfliktsförhållande till sina arbetsgifvare, utan blott därför att dessa tillhörde en sammanslutning, Svenska arbetsgifvareföreningen, som hade för afsikt att under vissa förutsättningar göra lockout mot sina sjuttio tusen arbetare. Om lockouten blifvit en verklighet, skulle de massor af arbetare, vi här åsyfta, svårligen haft annan utväg än att underkasta sig de villkor, som arbetsgifvarne föreskrifvit. Ty det hade ej varit dem möjligt att under närmaste tiden skaffa sig bostäder på annat håll. I själfva verket är det så, att den s. k. arbetarebostaden mångenstädes blifvit ett bostadsband, som ger oss tillbaka något af forna tiders lifegenskap i en modern form.

Med full rätt påpekar lagberedningen, att under nuvarande, halft laglösa förhållanden, då de i fastighetsägareföreningar sammanslutna hyresvärdarne begagna sig af mycket detaljerade och till egen förmån affattade hyresformulär, blir hyresgästen lätt nog underkastad sin medkontrahent på nåd och onåd. Hvarje hyreslagstiftning måste därför i väsentlig grad åsyfta att bereda hyresgästen ett välbehöfligt skydd. Men på det vidsträckta område, där den moderna storindustrien kopplat ihop hyresaftalet med arbetsaftalet och där i regeln arbetaren-hyresgästen ej vet af annan rätt än den, som dikteras af arbetsgifvaren-hyresvärdens godtycke, där har detta kungl. lagförslag icke spår af skydd att erbjuda, fastän här föreligger en sak af stor betydelse för land och samhälle. Här om någonstädes har lagen en uppgift att fylla — ej att stadfästa redan på enskild väg uppkomna s. k. rättsförhållanden, men att avvägbringa vanlig mänsklig rättfärdighet på ett fält, där utan lagens ingripande de gröfsta utslag af despotism och orättfärdighet gång på gång komma till synes.

För att kunna afhjälpa det här påpekade missförhållandet torde det vara nödigt att skilja hyresaftalet från arbetsaftalet genom att åt det förra gifva skriftlig form. Skriftliga hyresaftal förekomma visserligen redan nu på några af de platser, vi här äsyfta, men de äro så affattade, att de i händelse af arbetets upphörande genast ställa hyresgästen på bar backe. Skall därför hyresaftalet äga någon reell betydelse, måste det låta legotagaren komma i åtnjutande af tillräcklig uppsägningstid och laga fardag. Detta kan ske på det sättet, att hyresheloppet beräknas och i det skriftliga kontraktet angifves i penningar för år. Härigenom och i anslutning till 3 kap. 4 § tillerkännes legotagaren en uppsägningstid af tre månader.

Denna tidsrymd kan möjligen tyckas vara för högt tilltagen. Men då man besinnar, att det här gäller massor af människor, att ofta nog tusentals familjer på en enda plats och på samma gång uppsägas till afflyttning, då måste man medgifva, att en så lång uppsägningstid behöfs mer än väl för att bereda dessa människor tillfälle att skaffa sig nya bostäder. Och lika rimligt och nödvändigt som det är för hyresgäster i allmänhet att åtnjuta viss uppsägningstid, under hvilken ny bostad hinner anskaffas, lika nödvändigt är det, att arbetsgifvares hyresgäster tillförsäkras samma förmån.

I detta sammanhang vilja vi äfven hemställa om ett tillägg till tredje kapitlets sjunde paragraf. Mycket ofta begagnar sig nämligen fastighetsägaren af sin rätt att förbjuda sublokation på ett så hänsynslöst sätt, att legotagaren beröfvas möjligheten att ens tillfälligtvis hysa en gäst eller besökande — ja, på många håll har legotagaren till och med förbjudits att upplåta sin dörr för sina egna barn, då dessa velat eller varit nödsakade att anlita sina hem. Det behöfver väl knappast upplysas, att de »husvärdar», som på det sättet uppenbara sin människokärlek, vanligen tillhöra samma kategori af arbetsgifvare, om hvilka denna motion förut talat. För att åstadkomma en rättelse i berörda afseende föreslå vi, att i paragrafen inryckes ett förbehåll, som i likhet med de härstädes allmänt brukliga hyreskontrakten tillförsäkrar legotagaren rätt att hos sig hysa tillfälliga gäster eller besökande.

På grund af hvad vi sålunda anfört få vi härmed förslagsvis hemställa,

att Riksdagen för sin del ville besluta, att följande paragrafer i tredje kapitlet af lagen om nyttjanderätt till fast egendom, hvarom Kungl. Maj:t gjort nådig proposition, måtte erhålla följande ändrade lydelse:

§ 1. Aftal, hvarigenom hus eller del af hus upplåtes till nyttjande mot lega, skall upprättas skriftligen, där ej upplåtelsen sker för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, upplåtaren och hyresgästen annorlunda åsämjas.

*Vid bruk, grufvor, sågverk, fabriker, verkstäder och andra industriella inrättningar, där arbetsgifvare åt arbetare upplåter bostad, vare arbetsgifvaren pliktig upprätta skriftligt hyresaftal, däri hyrespriset för lägenheten beräknas i penningar för år.*

§ 4. Är ej hyrestiden bestämd, skall aftalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid aftalats, skall lägenheten afträdas:

där hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

där hyran beräknas för månad, fjorton dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den dag, som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen, eller, om motsvarande månadsdag ej finnes, å månadens sista dag;

där hyran beräknas för vecka, tre dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den veckodag, som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen; och

där hyran beräknas för kortare tid än vecka, dagen efter det uppsägningen skedde.

Hvad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall jämväl äga tillämpning å hyresaftal, som är ingånget för bestämd tid, där förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är aftalad.

*Den här bestämda uppsägningstiden gälle alltid om de hyresaftal, som i 1 § 2 mom. afses, ändå att aftalet innefattar annat förbehåll.*

§ 7. Vill legotagaren åt annan än tillfällig gäst upplåta lägenheten eller del därpå, inhämta han förut hyresvärdens samtycke till upplåtelsen. Vägras samtycke utan skäl原因 anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes hyresgästen besked, äge han, ändå att aftalet innefattar annat för-

behåll, uppsäga aftalet. Samtycker hyresvärderna till upplåtelsen, svare ändock hyresgästen till de skyldigheter, aftalet ålägger honom, utan så är att hyresvärderna tager den andre för god i hyresgästens ställe.

---

Vi tillåta oss äfven hemställa, att lagutskottet, till hvilket denna motion torde hänskjutas, ville såväl beträffande de tillägg, vi här föreslagit, och de paragrafer, till hvilka dessa tillägg hänföra sig, som ock beträffande alla öfriga paragrafer, där det till äfventyrs kan vara af nöden, vidtaga alla de ändringar och göra alla de tillägg, som vid en närmare granskning kunna finnas behöfliga för att vinna de syften, som denna motion afser, nämligen att tillförsäkra det ifrågavarande slaget af legotagare dels tillräcklig uppsägningstid och laga fardag, dels rätt att hos sig hysa tillfälliga gäster.

Stockholm den 6 februari 1907.

<i>Aug. Nilsson.</i>	<i>L. J. Carlsson.</i>	<i>E. A. Leksell.</i>
<i>E. C. Kropp.</i>	<i>F. W. Thorsson.</i>	<i>N. Edv. Lindberg.</i>
<i>Bernh. Eriksson.</i>	<i>Värner Rydén.</i>	<i>Nils Persson.</i>
<i>A. J. Christierson.</i>	<i>Herm. Lindqvist.</i>	<i>Viktor Larsson.</i>
<i>Charles Lindley.</i>	<i>Ernst Blomberg.</i>	<i>Hj. Branting.</i>

---