

Nr 455.

Av herr **Bolander**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 254, med förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

I anledning av Kungl. Maj:ts nådiga proposition angående lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring med mera får jag härmed väcka följande motion:

I § 1 föreskrives, att lagen äger tillämpning i stad, vars mantals-skrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 15,000, dock att Konungen skall äga rätt förordna, att lagen även skall kunna tillämpas i annan stad, i köping eller municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun. Förslaget tyckes utgå från, att faran för oskäligen hyresförhöjningar icke skulle vara så stor i städer med mindre invånareantal än 15,000 som i de större. Detta är nog i viss mån riktigt. Det synes mig emellertid som om gränsen satts väl högt. Det finns nämligen flera städer, vilkas invånareantal icke uppgår till 15,000, men för vilka en sådan lag som den föreslagna även är av behovet starkt påkallad. Jag anser därför, att det bör föreskrivas, att lagen skall äga ovillkorlig tillämpning i alla städer och köpingar med större invånareantal än 5,000.

Beträffande hyresnämnds sammansättning föreskrives i § 2, att ordförande och hans suppleant skola vara lagfarna. Häremot vill jag framhålla, att det särskilt i mindre städer ofta torde kunna möta svårigheter att till hyresnämndsordförande erhålla en lagfaren person, som är lämplig för ett sådant uppdrag eller ens villig att åtaga sig detta. Bestämmelsen om att ordföranden och dennes suppleant skola vara lagfarna bör därför ej vara ovillkorlig, åtminstone icke för de mindre städerna.

I § 7 äro vissa gränser uppdragna för de hyresförhöjningar, som en fastighetsägare mot hyresgästs bestridande kan vidtaga utan hyresnämnds prövning. Någon skillnad har här icke gjorts mellan större

och mindre lägenheter. Det torde emellertid över huvud taget kunna ifrågasättas, huruvida det är lämpligt, att en lag sådan som den föreslagna, vilken ju innebär ett starkt ingrepp i en del medborgares rättigheter, bör omfatta alla lägenheter utan avseende till storleken. Lägenheter, som innehålla mer än fem rum, kök däri inbegripet, få väl nämligen i många fall anses såsom en lyx, och någon reglering av hyrorna för sådana lägenheter torde väl knappast, åtminstone för närvarande, vara behöflig. I varje fall synes det emellertid icke riktigt, att ökningen skall vara densamma för både stora och små lägenheter. Då man nu i allmänhet synes vara ense därom, att en förhöjning av hyrorna under nuvarande förhållanden är för många hyresvärdar nödvändig, synes det mig riktigare, att mera bemedlade, som ha råd att hyra större lägenheter, få bära den tyngsta bördan av denna hyresförhöjning. Lagförslaget utgår från att en hyresförhöjning icke skall anses oskäligen, så länge hyresvärderna icke skaffar sig en oskäligen avkastning å sitt kapital. En hel del omständigheter göra emellertid att ett flertal hyresvärdar för att skaffa sig skäligen avkastning å sitt kapital nog måste höja vissa hyror mer än de i 7 § angivna procentmaxima. Det finns ju nämligen hyresvärdar som ha kontrakt bundna för flera år framåt. Vidare finnas i en del fastigheter butiker, och beträffande dem är det ej säkert, att en hyresförhöjning kan göras, då affären kanske icke kan bära en sådan. Vidare måste man taga i betraktande, att fastighetsmarknaden förut på en del håll befunnit sig i en kris, och att många fastighetsägare därför ofta till följd av svårigheten att få lägenheter uthyrda måst uthyra dem för så låga hyror, att de haft mycket liten eller ingen ränta å sitt kapital. För att mot hyresgästs bestridande genomdriva en ökning, som överstiger den i 7 § angivna, måste därför enligt förslaget en hyresvärd vända sig till hyresnämnden och låta denna fastställa hyran. Antalet sådana fall torde säkerligen bliva många. Då det emellertid för att pröva, huruvida fastighetsägaren gör en oskäligen vinst eller ej, erfordras en synnerligen omsorgsfull prövning av en mängd olika omständigheter, tror jag, att hyresnämndernas tid härför kommer att tagas i anspråk i ett omfång, som icke i förslaget förutsatts. Detta anser jag kunna undvikas därigenom att procentsatserna i 7 § sättas högre för lägenheter, som omfatta mer än fem rum, kök däri inbegripet, än för andra lägenheter. Någon fara torde detta ej innebära, då en hyresnämnd ju under alla förhållanden på hyresgästs framställning kan pröva, huruvida den av hyresvärderna gjorda hyresförhöjningen är skäligen eller ej. Möjligheten att vidtaga större hyresförhöjningar beträffande

lägenheter om mera än fem rum torde ej heller kunna föranleda en hyresvärd till att söka sammanslå flera mindre lägenheter till en större, då i 11 § uttryckligt förbud stadgats för ett sådant förfarande utan samtycke av hyresnämnd.

På grund av vad sålunda anförts hemställer jag, att riksdagen för sin del ville besluta:

dels att första stycket i 1 § måtte erhålla följande lydelse:

Denna lag äger tillämpning i städer och köpingar, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 5,000;

dels att tredje stycket i 2 § måtte erhålla följande lydelse:

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola, såvitt möjligt är, vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder;

dels ock att 7 § måtte erhålla följande lydelse:

Har jämlikt 6 § hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet. Är hyresbeloppet icke av hyresnämnd fastställt, må avtal, som avses i 6 § icke, såvitt angår hyra för tid efter det denna lag vunnit tillämpning inom området, mot hyresgästens bestridande göras gällande i vad hyresbeloppet bestämts högre än som motsvarar,

därest lägenheten varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den därvid senast betingade hyran, ökad för lägenheter, som omfatta högst fem rum, kök däri inbegripet, med 15 procent och för andra lägenheter med 25 procent, samt

därest första uthyrningen av lägenheten avsett senare tid, den därvid för lägenheten betingade hyran, ökad för lägenheter, som omfatta högst fem rum, kök

Motioner i Andra kammaren, Nr 455.

däri inbegripet, med 5 procent och för övriga lägenheter med 10 procent,

dock att ifråga om lägenheter, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, samtliga dessa procentsatser må kunna ökas med ytterligare 5 procent.

Stockholm den 4 maj 1917.

Alfred Bolander.