

Nr 47.

Av herr **von Koch**, med förslag till lag om reglering av bostadshyror.

Det synes nu vara ställt utom allt tvivel, att den brist på bostäder som sedan ett år rått i flera av våra städer kommer att stegras till verklig bostadsnöd. Det kan också förutses, att detta läge av många hyresvärdar kommer att utnyttjas till en högst betydande hyresstegring. Av den i Stockholm utgivna hyreslistan framgår, att lediga lägenheter knappt stå att anskaffa och i pressen har meddelats, att för moderna lägenheter med värme, som nu uthyras till den stundande hösten, begäres 150 à 200 kronor mera *per rum* än förut. För rum med hypermodern inredning begäres nu lägst 650 kronor per år mot 450 à 500 kronor för två år sedan, för rum, som 1915 kostade 600 à 650 kronor, begäres 800 kronor.¹ Sannolikt komma även rum av enklare beskaffenhet att i många fall utsättas för en proportionell eller än större ökning. Vi stå inför en hyresstegring av vida allvarligare natur än den, som inträffade förra året.

Alldeles oavsett de åtgärder, som kunna vidtagas för att stimulera byggnadsverksamheten, blir det därför en uppgift av den största betydelse för statsmakterna och kommunerna att söka ingripa mot sådan hyresstegring, som kan anses oskäligen.

Den 5 maj 1916 utfärdades med anledning av en framställning från bostadskommissionen en kungl. förordning om medling i vissa hyrestvister m. m. Den hyresreglering beträffande smålägenheter, som med denna förordning åsyftades, är helt och hållet beroende på frivillighet. Något tvång att anmäla hyresstegringar är icke stipulerat, ej heller hava de enligt förordningen upprättade kommunala hyresnämnderna makt att fastställa det hyresbelopp, de kunna finna skäligt. Den hyresvärd, som motsätter sig

¹ Uppgifter om hyresstegring å smålägenheter av enklare beskaffenhet hava icke erhållits.

hyresnämndens medlingsförslag, riskerar endast att nämnden offentliggör sitt förslag och på detta sätt så att säga brännmärker en i strid mot detta vidtagen hyresförhöjning.

Hyresnämnderna skulle samtidigt fungera såsom organ för bostadsförmedling, men även denna grundar sig helt och hållet på frivillighet. Bostadskommissionens förslag, som i övrigt följdes av Kungl. Maj:t, hade i denna punkt gått vida längre, i det att däri påyrkats föreskrift om skyldighet för hyresvärdar att anmäla inträffad hyresledighet och skedd uthyrning.

Mot att hyresregleringen grundades på frivillighet, hade socialstyrelsen haft att framställa viktiga erinringar. En till tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster begränsad förlikningsverksamhet förmodade styrelsen ej skulle bliva av någon större omfattning och betydelse. I måhända flertalet fall torde nämligen hyresökningen ej giva anledning till någon tvist — den uppsagda hyresgästen ser sig utan vidare om efter en annan lägenhet eller hyresvärdar hyr omedelbart ut lägenheten åt ny hyresgäst. För att kunna utöva det vidsträckt inflytande på hyrespriserna, som måste åsyftas, syntes det därför styrelsen nödvändigt att utsträcka nämndernas reglerande verksamhet i förevarande avseende. De borde sålunda, utan att någon hyrestvist föreläge, äga att upptaga till behandling frågan om hyresstegring. Även framhöll styrelsen att det syntes på sina håll kunna förekomma sådana förhållanden, att nämnderna måste utrustas med en mer vittgående befogenhet i avseende å själva hyresregleringen. I likhet med vad som redan genomförts i England och Norge samt föreslagits i Danmark¹ skulle då nämnderna äga att träffa bindande beslut i fråga om hyrespriser.

Vid ett i Stockholm hållet opinionsmöte mot hyresstegringen den 22 maj 1916 — alltså efter utfärdandet av förordningen om hyresnämnder — framhölls i antagen resolution, att hyresnämnderna icke beklätts med tvångsmakt och att deras verksamhet byggts på det tillmötesgående, som kunde visas från husägarnas sida. Komme icke det tillmötesgående att visas, som erfordrades för ett tillfredsställande resultat av förlikningsnämndernas verksamhet, förväntade mötet att nämnderna liksom i andra länder förlänades större befogenhet att giva eftertryck åt det allmännas krav.

Med den erfarenhet, som nu föreligger från hyresnämndernas verksamhet, torde kunna påstås, att den åsyftade hyresregleringen blivit av ytterst ringa omfattning och betydelse. I svenska stadsförbundets tidskrift (årg. 1916, Nr 7) har publicerats resultatet av en enquête bland ordförandena i hyresnämnderna vid slutet av september förra året. Undersöknings-

¹ Sedermera föreskrivet i Danmark genom lag den 9 juni 1916.

materialet är mycket begränsat, beroende på att en del nämnder alltför sent trätt i funktion, och endast i Stockholms bägge hyresnämnder synes något nämnvärt antal fall av medling hava förevarit. Man finner att i Stockholm sammanlagt endast 169 anmälningar om hyrestvist handlagts och, såvitt av den publicerade statistiken framgår, har i endast sex (6) fall av dessa förhandlingarna inför nämnden lett till någon nedsättning av hyresvärdens anspråk, varav i 2 fall genom jämkning under hand inför nämnden och i 4 fall enligt av nämnden framställt medlingsförslag, som antagits av bägge parterna. Därjämte har dock i 17 fall förlikning träffats mellan parterna, utan att nämnden alls behövt ingripa; resultatet i dessa fall angives icke.

I många fall (84) har den av hyresvärden begärda hyresökningen ansetts befogad och i några fall (6) hava de sökande återtagit sina anmälningar eller har (5 fall) hyresvärden ej kunnat åläggas personlig inställelse.

Granskar man särskilt de 23 fall, då medlingsförslag framstälts, finner man att förslaget antagits av parterna i endast 6 fall, men förkastats i 17 fall, varav i 16 fall av hyresvärden.

Även om resultatet av nämndernas förlikningsverksamhet varit ringa eller så gott som intet, må icke förnekas att de haft betydelse i andra avseenden. Sålunda har sannolikt icke utan visst fog framhållits, att deras blotta tillvaro varit ägnad att verka dämpande på planerade hyresstegringar. Även har deras uppgift att förmedla uthyrningar av smålägenheter i vissa städer — Stockholm har icke tillagt sina hyresnämnder sådan uppgift — länt till gagn, om också i saknad av anmälningsplikt för hyresvärdarna förmedlingen icke kunnat taga någon större omfattning.

Med den akuta bostadsbrist, som nu står för dörren, kan emellertid befaras, att den nytta nämnderna kunnat göra, skall gå alldeles om intet. Hyresvärdarna torde under nu rådande förhållanden näppeligen genom nämndernas förefintlighet låta sig avskräcka från att vidtaga så stora hyresförhöjningar, som läget på hyresmarknaden synes motivera, och något nämnvärt antal anmälningar om lediga lägenheter kan icke väntas inlöpa, då lägenheterna äro så efterfrågade som nu.

Till förekommande av en hyresstegring, som skulle till det yttersta betunga de av dyrtiden hårt pressade mindre bemedlade folkklasserna, synes därför allt skäl föreligga att nu skrida till en utvidgning av nämndernas befogenheter och ett stärkande av deras ställning. Erfarenheten från de i våra nordiska grannländer inrättade hyresnämnderna synes också i hög grad tala för att denna väg beträdes. Såsom nyss omtalades, hade i dessa länder nämnderna bekläts med *makt att fastställa hyrespriserna*,

varvid skall tagas hänsyn till vad som är skäligen hyra under normala förhållanden med tillägg för stegring i omkostnader och räntor. I kommun, där hyresnämnd tillsatts, får hyran för smålägenheter icke höjas utan att nämnden givit sitt samtycke, en bestämmelse som givits retroaktivt verkan från visst datum. I Norge äger nämnden full frihet att efter objektiva grunder fastställa hyran, medan den i Danmark gjorts pliktig att samtycka till hyresökning, om hyresgästen på tillfrågan icke har något att invända mot ökningen. Dessa bestämmelser jämte en om skydd för hyresgäst mot uppsägning under viss tid efter det nämnden fattat sitt beslut voro de grundläggande i de lagar, som i Norge och Danmark utfärdades resp. 10 maj och 9 juni 1916 (bil. 1 och 2).

Sedermåra har den norska lagen erhållit ett betydelsefullt komplement och en liknande tilläggsbestämmelse har föreslagits av den danska regeringen. I Norge begagnade sig en del husägare av sin rätt att uppsäga hyresgästerna, innan nämnden fått hand om ärendet, och ifrågasättande lägenheter togs i besittning av industriella företag för deras arbetare eller apterades till andra ändamål än bostäder. Med anledning härav har i provisoriska förordningar av den 26 augusti och 10 november 1916 (bil. 3 och 4) bestämts, att hyresgäst icke kan med laga verkan uppsägas eller bostadslägenhet tagas i bruk för andra ändamål utan hyresnämnds samtycke. I Danmark hava åter hyresvärdarna begagnat sig av sin rätt att uppsäga före ärendets behandling i nämnd för att öva tvång på hyresgästerna att samtycka till hyresstegring. Till förhindrande härav har föreslagits, att uppsägning från hyresvärdens sida icke är giltig med mindre nämnden givit sitt samtycke, och detta skulle gälla såväl större som mindre lägenheter. Denna bestämmelse skulle äga retroaktivt verkan från dagen för lagförslagets framläggande för riksdagen (den 9 november 1916) i Köpenhamn med grannkommuner (där hyresnämnd redan finnes tillsatt), men kan på ansökan utsträckas till andra kommuner. Lagen här om (bil. 5) utfärdades den 22 december 1916.

Erfarenheterna från Norge och Danmark erhöles en sakkunnig beröyning vid den bostadskongress, som i närvaro av representanter från våra grannländer hölls i Stockholm under dagarna 21—23 september 1916. Av här bilagda yttranden vid kongressen av sekr. R. Arnesen från Kristiania och överretsassessor Rasmussen från Köpenhamn (bil. 6 och 7) framgår, att hyresregleringen särskilt i Norge framkallat stor tillfredsställelse i vida kretsar. Även om givetvis icke den nya lagstiftningen väckt belåtenhet hos hyresvärdarna, så hava de dock i allmänhet lojalt och utan att yttra något mera högljutt klander ställt sig densamma till efterrättelse. Anmärkningsvärt är särskilt den norske representantens på-

pekande, att egentligen endast fastighetspekulanterna låtit förnimma missnöje. I Köpenhamn synas dock hyresgästerna icke hava varit fullt belåtna med lagen, något som uppenbarligen berott på, att, såsom nyss framhölls, hyresvärdarna medelst hot om uppsägning kunnat öva påtryckning på hyresgästerna för att genomdriva önskade hyresförhöjningar. I en gemensam framställning till inrikesministeriet från ordförandena i Köpenhamns hyresnämnder har påpekats, att denna brist i lagen till väsentlig del har gjort densamma verkningslös, och har påyrkats en lagändring i den riktning, som regeringen sedermera föreslagit för riksdagen (se ovan).

Att emellertid hyresregleringen haft en vida större effekt i grannländerna än hos oss, framgår av meddelade siffror. Den norske representanten vid bostadskongressen uppgav, att i Kristiania under de första 10 månaderna hyresnämnden handlagt c:a 600 ärenden och att i två tredjedelar av de intill juni 1916 behandlade fallen hyresnämnden vägrat tillstånd till hyresförhöjning. I Köpenhamn behandlade de nio där inrättade nämnderna under den första månaden tillsammans c:a 2 000 ärenden, varav enstaka rörde sig om hela kvarter i staden, och i allmänhet var den hyresstegring, vartill nämnderna lämnade sitt medgivande, mycket måttlig.

De erfarenheter, som gjorts i våra grannländer, torde vara ägnade att lämna en lämplig anvisning å de grunder, efter vilka en effektiv hyresreglering skulle kunna åvägbringas i vårt land. Först och främst synes det uppenbart, att en lagstiftning i ämnet bör rikta sig mot varje oskäligen förhöjning av hyran i de lägenheter, varom fråga är, och att förhöjning icke bör kunna ske, utan att den reglerande myndigheten därtill lämnat sitt tillstånd.

För att ernå vederbörlig effekt bör ett sådant lagstadgande förenas med straffbestämmelser av lämplig skärpa.

I fråga om villkoren för myndighetens samtycke till begärd hyresförhöjning synes den norska lagstiftningen vara att föredraga framför den danska. Att, såsom i Danmark bestämts rörande smålägenheter, göra myndighetens rätt att nedsätta det av hyresvärdens begärda beloppet beroende av framställd invändning från hyresgästens sida, kan lätteligen förändra, att ett otillbörligt tvång övas från hyresvärdens sida. Av fruktan för att bliva skild från lägenheten kan nämligen hyresgästen förmås att samtycka till en hyresökning, som han eljest icke skulle hava funnit sig uti och som icke kan anses skäligen. På grund härav har ock, såsom nyss nämdes, den danska lagen till väsentlig del blivit verkningslös. Härpå har man, såsom jämväl omnämnts, i det nyligen framlagda danska lagförslaget sökt råda bot genom bestämmelse, att hyresnämnds samtycke erfordras för varje uppsägning av hyresavtal och att nämnden vid prövning

härav »skal tage særligt Hensyn til, om der foreligger saaden Grund til Opsigelse, at denne maa siges at stemme med Billighed».

I Norge har hyresnämnden rätt att oberoende av hyresgästens förhållande till kravet å hyresförhöjning fastställa hyran till belopp som må anses skäligt. Emellertid har man även i Norge, såsom förut anförts, ansett sig behöva stipulera särskilt skydd mot uppsägning av hyresgäst. Enligt provisorisk förordning av den 26 augusti 1916 kan hyresgäst icke med laga verkan uppsägas, utan att hyresnämnd lämnat sitt samtycke. Sådant samtycke erfordras dock icke då hyresgäst försummat att erlagga avtalad hyra eller eljest gjort sig skyldig till »mislige forhold». Ytterligare har i en provisorisk förordning av den 10 november 1916 bestämts, att bostadslägenhet, som omfattas av lagen om hyresreglering, icke får tagas i bruk för affärsändamål o. dyl. utan hyresnämnds samtycke.

Huruvida ett förbud mot hyresförhöjning utan myndighets tillstånd bör kompletteras med föreskrift om att tillstånd erfordras även för uppsägning från hyresnämndens sida av hyresavtal i allmänhet, kan sättas i fråga. Uppenbart är emellertid, att, om myndighetens rätt att fastställa hyran göres oberoende av hyresgästens samtycke till begärd hyresförhöjning, icke samma trängande skäl föreligger för ett stadgande om tillstånd till uppsägning som därest lagstiftningen erhåller samma innehåll som i Danmark. I det förra fallet synes prövningsrätten i fråga om uppsägningar närmast avse att skydda mot uppsägning, som företages för att inreda lägenheten till annat ändamål än bostad. Det kan dock tänkas, att, om regleringen inskränkes till att omfatta exempelvis endast möblerade lägenheter, hyresvärdarna i stor omfattning skulle uppsäga sina hyresgäster och sedermera uthyra lägenheterna möblerade samt därigenom undandraga sig lagens tillämpning. Till förebyggande av en sådan eventualitet synes ett stadgande om tillstånd till uppsägning av hyresavtal vara lämpligt. Förbises må icke heller, att ett dylikt stadgande sätter den reglerande myndigheten i tillfälle att öva en vida mer ingående kontroll över hyresmarknaden, än därest allenast förbud stipulerades mot hyresförhöjning utan särskilt tillstånd. Givetvis bör dock härvid göras undantag för de fall, då hyresvärden uppsäger avtalet på den grund att hyresrätten förverkats av sådan anledning, varom stadgas i hyreslagen, eller eljest uppsägning sker enligt särskild bestämmelse i samma lag,

Mot varje lagstiftning, som avser att reglera hyran, har inväntas, att den redan nu starkt reducerade byggnadsverksamheten därigenom skulle ytterligare hämmas och bostadsbristen ökas. Begränsas emellertid regleringen till att endast gälla de fall, då förhöjning i förut avtalad hyra för en lägenhet begäres, synes denna invändning i det väsentliga icke

kunna göras gällande. En ytterligare garanti mot en skadlig inverkan å bostadsmarknaden får sökas i de regler, som fastställas för myndighetens prövning av hyresbeloppets storlek i varje särskilt fall. Härvid torde kunna tjäna till ledning de grunder, efter vilka sådan prövning bör ske enligt gällande förordning av den 5 maj 1916 om medling i vissa hyrestvister. Enligt denna förordning bör hyresnämnd söka utreda, i vad mån ökade utgifter för fastigheten (räntor, underhåll och andra omkostnader) skäligen giva fog för en hyresstegring. Härav torde följa, att höjda låneräntor, kostnader för omplacering eller förnyelse av lån, utgifter för reparationer och ombyggnader, ökade kostnader för underhåll m. m. böra till skäligt belopp inräknas i den hyresökning, som får krävas. Självfallet bör detsamma gälla om annan ersättning (för värme, belysning m. m.), som hyresgästen på grund av hyresavtalet är pliktig att utgiva.

Erinras må i detta sammanhang därom, att i Norge hyresnämnderna även givits befogenhet att *nedsetta* oskäligen hyra (efter förut skedd uppsägning av hyresavtalet). För nämndernas hyresreglerande verksamhet hava i grannländerna uppställts fullt objektiva normer, så att vid hyresbeloppets fixerande skall tagas till utgångspunkt vad som kan anses vara skälig hyra under normala förhållanden med tillägg för inträffad stegring i räntor och driftsomkostnader. För att icke hyresregleringen skall alltför hårt drabba fastigheter, som uppförts under rådande tid av abnormt stegrade material- och arbetspriser, har dock uttryckligen stadgats att hänsyn skall tagas till byggnadskostnaderna i fråga om hus, som börjat byggas efter den 1 augusti 1914. I Danmark hava därjämte lägenheter, som för första gången tagits i bruk efter det lagförslaget förelades riksdagen (den 10 april 1916), undantagits från lagens tillämpning.

I fråga om hyresregleringens omfattning torde den lämpligen böra begränsas till smålägenheter av samma storlek, som avses i gällande förordning om medling i vissa hyrestvister (högst fyra rum, kök däri inbegripet). Dock bör regleringen enligt förordnande av Konungen kunna utsträckas att omfatta även större lägenheter. Att utsträcka regleringen till möblerade lägenheter och enkelrum torde i regel icke vara lämpligt.

En viktig förutsättning för att ett förbud mot hyresförhöjning utan särskilt tillstånd skall kunna ernå önskad verkan, är att bestämmelsen härom gives retroaktiv verkan. Lämpligen torde kunna föreskrivas, att uppsägning från hyresvärdens sida, som skett viss tid före lagens utfärdande eller senare, är utan laga verkan, därest icke tillstånd lämnats av den reglerande myndigheten. Såväl i Norge som i Danmark har lagstiftningen givits retroaktiv karaktär.

Vad beträffar organisationen av de hyresreglerande myndigheterna och deras verksamhets sätt torde bestämmelserna härom i gällande förordning av medling i vissa hyrestvister m. m. i väsentliga delar kunna tjäna till ledning. Bland de ändringar, som kunna betingas av att hyresregleringen, på sätt ovan sagts, göres obligatorisk, må här endast nämnas, att antalet ledamöter i hyresnämnderna synes böra ökas med hänsyn till det utvidgade verksamhetsområdet samt att paritetisk representation av hyresvärdar och hyresgäster torde bliva erforderlig såsom en garanti för att de närmast berörda intressena bliva vederbörligen beaktade.

I samband med en revision av gällande förordning om medling i vissa hyrestvister synes slutligen även böra prövas, om icke den hyresförmedling, varom stadgas i § 10 av förordningen, bör göras mera effektiv. I den framställning, som föranledde förordningens utfärdande, hade statens bostadskommission föreslagit bostadsförmedling, grundad på skyldighet för hyresvärdarna att till hyresnämnden annåla inträffad hyresledighet och skedd uthyrning av smålägenheter. Emellertid fann sig Kungl. Maj:t icke böra föreskriva annat än förmedling grundad på frivilliga anmälningar. Den erfarenhet som nu föreligger från hyresnämndernas verksamhet synes tala starkt för betydelsen av en mera omfattande bostadsförmedling och visar, att en sådan näppeligen kan komma till stånd utan anmälnings tvång, såsom föreslagits av bostadskommissionen. Skälen för en sådan anordning hava utförligt angivits av kommissionen och synas särskilt äga betydelse under nu rådande förhållanden, då allt större svårigheter yppas att anskaffa bostad, framför allt för mindre bemedlade familjer med många barn. Såsom kommissionen anfört, skulle ock hyresnämnderna beredas ett värdefullt stöd i sin hyresreglerande verksamhet genom den fortlöpande kännedom om hyresmarknaden, som erhålles med ledning av regelbundet inlöpande anmälningar om lediga lägenheter och skedda uthyrningar. Alla skäl synas därför tala för att vad bostadskommissionen härutinnan föreslagit blir i lagstiftningsväg genomfört.

Vad här ovan anförts skulle under vanliga förhållanden utmynna i en hemställan, att riksdagen ville besluta i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte med beaktande av de i motionen framförda synpunkterna utarbета och för riksdagen framlägga de lagbestämmelser, som kunna finnas erforderliga. Vid sådant förhållande skulle emellertid mer än ett år förflyta, innan en lagstiftning i ämnet komme till stånd, och all sannolikhet talar för att syftet med lagen därigenom skulle i väsentlig mån förfelas. Inför den bostadsbrist, som nu förefinnes, kan sannolikt väntas att från hyresvärdarnas sida kommer att framställas anspråk på en högst betydande hyresstegring till den stundande hösten och

en sådan skulle under ovan angivna förutsättning också kunna genomföras utan hinder av lagstiftningen. Att detta i många fall skulle medföra högst menliga följder, särskilt för de av dyrtiden redan hårt tryckta mindre bemedlade folkklasserna, torde knappast behöva framhållas. Omflyttningarnas antal skulle ökas och framkalla en mängd eljest onödiga kostnader, det ofta alltför ringa bostadsutrymme, varmed de mindre bemedlade förut måst nöja sig, skulle behöva ytterligare avknappas, svårigheterna att erlægga hyran skulle tillväxa och förorsaka vräkningar o. s. v. Även kan tänkas, att för staten skulle uppkomma stora kostnader genom nödvändigheten att träda emellan med hyresbidrag. Visserligen torde i många fall en mindre hyresökning icke kunna undvikas, beroende på stegrade ränte- och andra omkostnader. Men det kan ock befaras, att det rådande läget på bostadsmarknaden av ett stort antal hyresvärdar komme att utnyttjas till en oskäligen hyresstegring, vilken genom lämpliga lagbestämmelser skulle kunnat stävjas.

Vid sådant förhållande synes det vara av synnerligen stor vikt, att vägar utfinnas för att en lagstiftning i ämnet må komma till stånd med mindre tidsutdräkt än under vanliga förhållanden plägar krävas.

En möjlighet härtill torde erbjuda sig däruti, att riksdagen beslutar för sin del antaga en provisorisk lag, genom vilken Kungl. Maj:t — i likhet med vad som skett på andra, jämförliga områden under den rådande kristiden — bemyndigas utfärda de föreskrifter, som erfordras för att nå det i motionen angivna syftet.

På grund av vad sålunda anförts får jag hemställa,

att riksdagen ville för sin del antaga följande

Lag om reglering av bostadshyror.

Med upphävande av vad i k. förordningen den 5 maj 1916 om medling i vissa hyrestvister m. m. stadgas förordnas som följer.

1 §.

Finnes vid krig eller krigsfara, vari riket befinner sig, eller eljest under utomordentliga, av krig föranledda förhållanden, att hyror för bostadslägenheter stegras väsentligt över vad förhållandena påkalla, äge Konungen, där så prövas nödigt, i erforderlig omfattning förordna, att

sådan uppsägning av gällande hyresavtal angående bostadslägenhet, som från hyresvärdens sida skett högst två månader före förordnandets utfärdande eller senare, är utan laga verkan, därest icke tillstånd därtill lämnas av särskild för kommunen eller del därav tillsatt hyresnämnd, samt att vid nya hyresavtal angående bostadslägenheter viss av hyresnämnd bestämd hyra ej må överskridas.

Från förordnande, som ovan sägs, må Konungen medgiva de undantag, som kunna prövas skäligen.

2 §.

Tillstånd till uppsägning, varom i 1 § av denna lag sägs, erfordras dock icke, då hyresvärden på grund av vad i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas, är berättigad att uppsäga hyresavtalet.

3 §.

Vad i denna lag stadgas om hyra gäller även annan ersättning, som hyresgästen på grund av hyresavtalet är pliktig att utgiva.

4 §.

Prövas sådana förhållanden, som i 1 § av denna lag avses, vara för handen, äge Konungen ock i erforderlig omfattning förordna, att det skall åligga envar, som för egen eller annans räkning uthyr inom angivet område belägen bostadslägenhet eller del därav, att till kommunens hyresnämnd anmäla hyresledighets inträde och upphörande.

5 §.

Den som med vetskap därom att för kommun, där han äger eller innehar lägenhet, som i denna lag avses, av Konungen meddelats förordnande, som i 1 § sägs, uppsäger hyresavtal utan att tillstånd av hyresnämnd

enligt Konungens förordnande därtill erhållits eller vid nytt hyresavtal angående sådan lägenhet betingar sig högre hyra än hyresnämnd bestämt, straffes med böter från och med fem till och med tiotusen kronor, och vare uppsägningen eller det nya hyresavtalet utan laga verkan.

6 §.

Försummar den, som enligt 4 § är skyldig att anmäla hyresledighets inträde eller upphörande, att fullgöra sådan anmälan eller lämnar han därvid mot bättre vetande oriktiga uppgifter, straffes med böter från och med fem till och med ettusen kronor.

7 §.

Den, som under den tid, då han är ställd under tilltal för förseelse mot denna lag, fortsätter samma förseelse, skall, då han därtill varder lagligen förvunnen, för varje gång stämning därför utfärdats och delgivits, fällas till de böter, som äro stadgade för sådan förseelse.

8 §.

Förseelse mot denna lag eller enligt densamma givna föreskrifter skall åtalas av allmän åklagare. Sådant åtal anhängiggöres i stad hos polisdomstol, därest särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare och, där sådan icke finnes, vid allmän domstol samt å landet vid allmän domstol. Om klagan över domstols eller poliskammares beslut i dessa mål gälle vad i allmänhet angående besvär i brottmål finnes förordnat.

9 §.

Böter, som enligt denna lag ådömas, tillfalla kronan. Saknas tillgång till böternas fulla gäldande, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

10 §.

Konungen äge meddela de närmare föreskrifter, som må erfordras för tillämpning av denna lag.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, utkommit från trycket i Svensk författningssamling och gäller till och med den 30 april 1918.

Jag tillåter mig hemställa, att vederbörande utskott ville vidtaga de ändringar och jämkningar i förslaget, som kunna anses vara nödiga.

Stockholm den 26 januari 1917.

G. H. von Koch.

Bil. 1.

Lov om kommunal regulering av Husleie.

(Av 10 maj 1916).

§ 1.

Naar et kommunestyre finder, at husleieforholdene i kommunen eller dele av kommunen kræver det, kan det beslutte, at husleien, herunder indbefattet fremleie, skal være undergit regulering ved en av kommunestyret valgt husleienævnd.

Reguleringen skal gjælde beboelsesleiligheter paa indtil tre rum med eller uten kjøkken (pikeværelse medregnet). Dog kan kommunestyret beslutte, at reguleringen skal omfatte ogsaa leiligheter paa flere rum og andre rum end beboelsesrum, enten i eller uten forbindelse med saadanne. Kommunestyret kan videre beslutte, hvorvidt og i hvilken utstrækning reguleringen skal omfatte utleie eller fremleie av møblerte leiligheter eller enkelte rum, enten alene eller i forbindelse med kost, opvarmning, belysning eller opvartning.

§ 2.

Husleienævnden skal være paa tre medlemmer, som vælges for ett aar. Et av medlemmene opnævnes som formand. Der vælges samtidig tre varamænd.

Nævdens medlemmer maa være kjendt med bolig- og husleieforhold blandt medlemmene skal der være mindst en eier av leiegaard og en leieboer.

Nævnden træffer sin avgjørelse med almindelig stemmeflerhet; den er bare beslutningsdygtig, naar alle medlemmer er tilstede. Nævnden kan til enhver tid omgjøre sine beslutninger.

Naar forholdene gjør det ønskelig, kan der vælges flere husleienævnder. Disse kan samarbeide under ledelse av en fælles formand.

Kommunestyret kan gi nærmere forskrifter for nævdens (nævdenes) virksomhet og tilstaa medlemmene godtgjørelse av kommunekassen for deres arbeide.

§ 3.

Naar kommunestyret har fattet beslutning som nævnt i § 1, kan husleie for leilighet som angit i beslutningen ikke retsgyldig forhøies uten husleienævdens samtykke. Efter klage fra leieboer kan nævnden ogsaa paa byhusleie nedsat fra den tid, som der kan bli lovlig opsagt til. Kommunestyret kan i sine for-

skrifter bestemme, at nævnden kan paaby husleien nedsat fra samme tid, selvom ikke klage foreligger.

Ved avgjørelsen av, om husleie skal tillates forhøiet eller paabydes nedsat, skal nævnden gaa ut fra, hvad den skjønner vilde være rimelig leie under normale forhold, med tillæg for stigning i rentefot og driftsutgifter. For bygninger, hvis opførelse er paabegyndt efter 1ste august 1914, skal der ogsaa tages hensyn til byggeomkostningene.

Som forhøielse av husleie regnes ogsaa, at der paalægges leieboerne nye forpligtelser av økonomisk art.

§ 4.

Hvis husleienævnden negter samtykke til en husleieforhøielse, kan leieboeren ikke uten nævndens samtykke retsgyldig opsiges til fraflyttelse i tidsrummet, fra forhøielsen blev krævet, indtil tolv maaneder derefter. Hvis husleienævnden nedsætter en husleie, er likeledes opsigelse uten nævndens tillatelse ugyldig, forsaavidt den tilsigter fraflyttelse i tidsrummet, fra klage er indgit, eller — hvis klage ikke foreligger — fra nævndens første behandling av saken, indtil tolv maaneder derefter. Dette gjælder dog ikke i tilfælde av manglende betaling av leien eller andet mislig forhold.

§ 5.

Naar en leieboer begjæres utkastet, og betingelserne for utkastelse er tilstede, skal eksekutionsmyndigheten forkynde for leieboeren opfordring til at flytte inden én uke med tilkjendegivende om, at han ellers vil bli kastet ut.

§ 6.

Utleier, som kræver eller mottar høire husleie, end denne lov hjemler, straffes med bøter eller fængsel indtil tre maaneder. Den formeget betalte leie skal tilbakebetales.

§ 7.

Naar kommunestyret har fattet beslutning som nævnt i § 1, blir husleieforhøielser for leiligheter paa indtil tre rum og kjøkken (pikevarelse medregnet), som er foretat efter 17 december 1915, ugyldige, hvis ikke husleienævnden tillater forhøielsen. Den formeget betalte leie skal tilbakebetales.

Det samme gjælder husleieforhøielse for andre leiligheter og rum, som kommunestyrets beslutning omfatter, naar forhøielsen er foretat efter denne lovs ikrafttræden.

§ 8.

Denne lov træder i kraft straks.

Den provisoriske anordning av 17 december 1915 angaaende husleie ophæves.

Bil. 2.

Lov om Fastsættelse af Husleje.

(Af 9 Juni 1916.)

§ 1.

Hvor Forholdene efter Kommunalbestyrelsens Skøn taler derfor, kan denne nedsætte et eller flere Nævn til at varetage, at Lejen af de i Kommunen beliggende Beboelseslejligheder og saadane Butikker, Værksteder, Kontor- og Lagerlokaler, der har tilliggende Beboelse, ikke forhøjes udover, hvad der vilde være en rimelig Leje under normale Forhold med Tillæg for Stigning i Rente- og Driftsudgifter og for Udgiften til Forbedringer ved Lejligheden.

De i denne Lov fastsatte Bestemmelser med Hensyn til Husleje skal ligeledes være gældende for Forhøjelse af de til Lejen knyttede Tillægsafgifter, saasom Godtgørelse for Trappebelysning, Trapperengøring, Centralvarme m. v., samt med Hensyn til Indførelse af saadan Tillægsafgift og til Overførelse til Lejeren af Pligten til Lejlighedens Vedligeholdelse, helt eller delvis.

Kommunalbestyrelsens Beslutning om Nedsættelse af Nævn skal offentliggøres paa hensigtsmæssigst Maade.

§ 2.

Hvert Nævn skal bestaa af en Formand og 4 andre Medlemmer.

Kommunalbestyrelsen (i København Borgerrepræsentationen) vælger — blandt eller udenfor sine egne Medlemmer — ved Forholdstal efter den D'Hondtske Metode Nævnets 4 Medlemmer, der skal være kendte med Bolig- og Husleje-forhold, og af hvilke 2 skal være Husejere, 2 Lejere. Der vælges samtidig efter samme Regler 4 Suppleanter, en for hvert Medlem. Der bør saa vidt muligt gives de i Kommunen værende Grundejerorganisationer Lejlighed til at gøre Indstilling om Valget af de Medlemmer af Nævnet, der skal være Husejere.

Formanden vælges af den stedlige Underdommer (i København af Justitiarius i den kgl. Landsover- samt Hof- og Stadsret.)

For at Nævnet skal være beslutningsdygtigt, skal mindst 3 Medlemmer eller Suppleanter være til Stede. Nævnet er ulønnet; Stillingen som Medlem er borgerligt Ombud. Afgørelserne træffes ved Stemmeflerhed. For saa vidt Forholdene maatte gøre det ønskeligt, at der i en Kommune vælges flere Nævn, hvert for sit Distrikt, bør der finde Samarbejde Sted mellem disse Nævn angaaende Principperne for deres Virksomhed.

Ved Fastsættelse af Husleje skal Nævnet medvirke efter Reglerne i § 4 og flg.

§ 3.

Bestemmelserne i nærværende Lov kommer ikke til Anvendelse paa Overenskomster mellem Ejer og Lejer, der er truffene før 11. April 1916, ligesom Loven ikke gælder for Lejligheder, der ikke har været beboede før den nævnte Dag.

§ 4.

Med Hensyn til Beboelseslejligheder, for hvilke den pr. 11 april 1916 gældende Lejesum overstiger

i København, Frederiksberg og Gentofte Kommune	400 Kr. aarlig		
i Købstæder med over 20,000 Indbyggere	300	»	»
i andre Købstæder og paa Landet	200	»	»

gælder følgende:

Naar en Husejer kræver Forhøjelse af Huslejen og Lejeren ikke efter Nævnets Nedsættelse har samtykket heri, kan Lejeren forelægge Sagen for Nævnet, der efter att have givet begge Parter Lejlighed til at udtale sig afgør, om Forhøjelse kan finde Sted, og i bekræftende Fald i hvilket Omfang.

Overenskomster, der er afsluttede i Tiden mellem den 10. april 1916 og Nævnets Nedsættelse, samt Krav fra Husejeren, der er meddelte Lejeren skriftlig inden dette sidste Tidspunkt, skal af Lejeren være forelagte for Nævnet inden en Maaned, efter at det er nedsat. Senere fremkommende Krav skal være forelagte inden en Maaned, efter at Lejeren har faaet skriftlig Meddelelse om Kravet. Oversiddes disse Frister, har Lejeren tabt sin Ret til at forelægge Sagen for Nævnet.

§ 5.

Med Hensyn til andre Beboelseslejligheder gælder følgende:

Ønsker en Husejer at forhøje Lejen, skal han give Meddelelse derom til Nævnet, hvorefter dette med et nærmere bestemt Varsel afæsker vedkommende Lejer Erklæring over Forhøjelsen eller efter Omstændighederne inkalder ham til Møde for sig. Dersom Lejeren enten erklærer, at han intet har att erindre mod Forhøjelsen, eller han undlader at afgive Erklæring eller udebliver fra det Møde, hvortil han maatte være tilsagt, meddeler Nævnet uden videre Samtykke til den paagældende Forhøjelse, med mindre det efter samtlige foreliggende Omstændigheder skønner, at Lejeren har handlet under utilbørlig Tvang fra Ejerens Side, og at Ejerens Krav derhos staar i Misforhold til, hvad der ydes fra hans Side. I sidstnævnte Tilfælde saavel som hvis Lejeren gør Indsigelse mod Forhøjelsen, afgør Nævnet, efter at have givet begge Parter Lejlighed til at udtale sig, om Forhøjelse kan finde Sted, og i bekræftende Fald i hvilket Omfang.

Dersom Forhøjelse af Huslejen er vedtaget i Tiden mellem den 10. April 1916 og Nævnets Nedsættelse, skal vedkommende Husejer inden 14 Dage efter sidstnævnte Tidspunkt anmelden Forhøjelsen for Nævnet, som derefter overensstemmende med Reglerne i foregaaende Stykke træffer Afgørelse om, hvorvidt Forhøjelsen bør opretholdes, eller den helt eller delvis skal bortfalde.

§ 6.

For Butikker, Værksteder, Kontor- og Lagerlokaler med tilliggende Beboelse, jfr. § 1, gælder efter Lejens Størrelse Reglerne i §§ 4 eller 5.

§ 7.

Hvis der efter den 10. April 1916 afsluttes (er afsluttet) nyt Lejemaal om en Lejlighed, for hvilken det forudgaaende Lejemaal skal ophøre i Henhold til Opsigelse fra Ejerens Side, givet efter den nævnte Dag, skal Spørgsmaalet, om der kan tages højere Leje af den nye Lejer end af den tidligere, i alle Tilfælde af Ejeren forelægges for Nævnet og af dette afgøres efter Reglerne i § 1, 1:ste og 2:det Stykke, jfr. § 8, uden at den nye Lejers Indvilligelse i Lejens Forhøjelse kommer i Betragtning.

§ 8.

Ved de Afgørelser, som Nævnet træffer, skal det gaa ud fra, hvad der efter dets Skøn vilde være en rimelig Leje under normale Forhold med Tillæg for den Stigning i Rente- og Driftsudgifter, der paavises eller af Nævnet skønnes at have fundet Sted. For Bygninger, hvis Opførelse er paabegyndt efter 1. August 1914, skal der tages Hensyn til Byggeomkostningerne.

For saa vidt der efter Lejerens Ønske foretages Forbedringer ved en Lejlighed, eller for saa vidt Lejen af særlige Grunde er lavere end af tilsvarende Lejligheder i samme Ejendom, skal der som Regel meddeles Tilladelse til forholdsmæssig Forhøjelse af Lejen, ligesom der med Hensyn til Tillægsafgifterne, jfr. § 1, eller den til saadanne Afgifter svarende Del af Lejen kan tillades en passende Forhøjelse i Forhold til Prisstigningen.

Gaar Nævnets Afgørelse ud paa, at Lejeren skal have Nedsættelse i sin Leje, skal det af ham mulig allerede for meget betalte Beløb godtgøres ham med Fradrag i det først forfaldende Huslejeløb; hvis Lejeren er opsagt til Fraflytning, skal det for meget betalte Beløb tilbagebetales ham kontant inden 14 Dage efter, at Nævnets Afgørelse er truffet.

Nævnets Afgørelser angaaende Forhøjelse eller Nedsættelse af Husleje kan hverken gøres til Genstand for Appel til Domstolene eller til højere Myndighed, med mindre Nævnet har handlet udenfor sin Competence eller paa anden Maade overtraadt de i nærværende Lov givne Bestemmelser.

§ 9.

Naar en Lejer har forelagt Nævnet Spørgsmaal om Lejeforhøjelse, eller naar Nævnet har nægtet Samtykke til en af Ejeren begæret Lejeforhøjelse, kan vedkommende Lejer ikke uden Nævnets Samtykke opsiges til Fraflytning tidligere end til den første Flyttedag, der falder mindst 6 Maaneder efter Sagens Indankning for Nævnet; Ejers Ret til at ophæve Lejemaalet i Tilfælde af manglende Lejebetaling eller anden Misligholdelse af Lejekontrakten er ham forbeholdt.

§ 10.

Den Husejer, som overtræder denne Lovs Bestemmelser, straffes med Bøder fra 10 til 1,000 Kr.

Naar Nævnet har truffet Afgørelse om Fastsættelsen af Lejen for en Lejlighed eller for Lejlighederne i en Ejendom, kan dette Spørgsmaal ikke paa ny forelægges for Nævnet forinden Udløbet af 6 Maaneder fra Afgørelsens Dato og da kun, for saa vidt der er fremkommet nyt i Sagen.

§ 11.

Denne Lov træder i Kraft straks; dens Gyldighed ophører samtidig med Lov Nr 106 af 23. April 1915, jfr. Lov Nr. 306 af 1. December s. A. om Beta-
lingshenstand med Pantegæld.

Bil. 3.

Provisorisk anordning om forbud mot opsigelse av leieboere.

Vi Haakon, Norges Konge, gjør vitterlig:

I henhold til grundlovens § 17 bestemmes:

§ 1. Naar et kommunestyre har fattet beslutning om kommunal regulering av husleie overensstemmende med lov av 10 mai 1916, kan leier i kommunen eller vedkommende dele av kommunen av saadan leilighet, som omfattes av beslutningen, ikke retsgyldig opsiges uten husleienævdens samtykke. Ved avgjørelsen av, om opsigelse skal tillates eller ikke, skal nævnden ta særlig hensyn til, om leieboeren paa rimelige vilkaar kan skaffe sig anden tjenlig bolig.

Nævdens samtykke til opsigelse kræves dog ikke i tilfælde av manglende betaling av leien eller andet mislig forhold fra leieboerens side.

§ 2. Denne anordning træder i kraft straks.

Git paa Kristiania slot den 26 august 1916.

Under Vor haand og rikets segl.

HAAKON.

(L. s.)

Gunnar Knudsen.

Hesselberg.

Bil. 4.

Provisorisk anordning om förbud mot bruk av beboelsesleilighet til forretningslokale.

Vi Haakon, Norges Konge, gjør vitterlig:

I henhold til grundlovens § 17 bestemmes:

§ 1. Naar et kommunestyre har fattet beslutning om kommunal regulering av husleie overensstemmende med lov av 10 mai 1916, kan leilighet i kommunen eller vedkommende dele av kommunen, der omfattes av beslutningen, og som hittil har været benyttet til beboelse, ikke tages i bruk til forretningslokale, saasom kontor, butik, lager, fabrikk-, verkstedslokale e. lign., uten husleienævnens samtykke.

Ved avgjørelsen av, om samtykke skal meddeles, skal nævnden ta særlig hensyn til, om bruk som nævnt vil medføre forværrelse av boligforholdene i kommunen.

§ 2. Den, som overtræder forbudet i § 1 eller medvirker hertil, straffes med bøter eller fængsel indtil 3 maaneder.

§ 3. Denne anordning træder i kraft straks.

Git paa Kristiania slot den 10 november 1916.

Under Vor haand og rikets segl.

HAAKON.

(L. s.)

Gunnar Knudsen.

Hesselberg.

Bil. 5.

Lov om Tillæg til Lov Nr. 187 af 9. juni 1916 om Fastsættelse af Husleje.

(Av 22 December 1916.)

§ 1.

I Københavns, Fredriksberg og Gentofte Kommuner er Opsigelse fra Ejernes Side af de i Lov Nr. 187 af 9. Juni 1916 omhandlede Lejemaal kun gyldig, naar vedkommende Huslejenævn giver Samtykke til Opsigelsen.

Ved Afgørelsen af, om Opsigelse skal tillades, skal Nævnet tage særligt Hensyn til, om der foreligger saadan Grund til Opsigelse, at denne maa siges at stemme med Billighed.

§ 2.

Bestemmelsen i § 1 kommer til Anvendelse paa Opsigelser, der er meddelte Lejeren paa denne Lovs Forelæggelsesdag, den 9 November 1916, eller senere.

§ 3.

For Opsigelse fra Ejerens Side, der er meddelt Lejeren forinden denne Lovs Forelæggelsesdag, gælder vedblivende Bestemmelserne i Lov Nr. 187 af 9. Juni 1916.

§ 4.

Ejerens Ret til at ophæve Lejemaalet i Tilfælde af Misligholdelse fra Lejerens Side er ham forbeholdt.

Nævnene er berettigede til fra offentlige Myndigheder at erholde den Bistand, som Nævnet skønner fornøden til Fremskaffelse af Oplysninger ved Afgørelsen af, hvorvidt Samtykke til Opsigelse skal gives.

Parterne ere pligtige til efter Tilsigelse fra Nævnet at give Møde for dette og afgive mundtlig Forklaring.

§ 6.

Til § 2, 2det Stykke, i Lov Nr. 187 af 9 Juni 1916 føjes som nyt Punktum: »I Københavns, Frederiksberg og Gentofte Kommuner kan ingen være Medlem af Nævnet som Husejer uden at være Ejer og Udlejer af mindst 7 Lejligheder, og de som Lejere valgte maa ikke være Husejere.»

§ 7.

I § 9, 4de Linie, i Lov Nr. 187 af 9 Juni 1916 ændres Ordene »første Flyttedag» till: »første ordinære April eller Oktober Flyttedag».

§ 8.

I Kommuner, i hvilke Huslejenævn er nedsatte, er de Husejere, som i Tiden efter 1. September 1916 har opsagt Lejere, pligtige til inden 14 Dage efter nærværende Lovs Ikrafttræden at meddele Nævnet Oplysning herom samt om Grunden til Opsigelsen og om den aarlige Lejesum for den opsagte Lejer og for den nye Lejer eller, saafremt Lejligheden ikke er udlejet paa ny, dens fremtidige Lejeværdi; som Leje betragtes ethvert Vederlag — aarligt eller en Gang for alle — fra Lejerens Side. Overtrædelse heraf straffes med Bøder fra 10—500 Kr. Bøderne tilfalder Statskassen. Sagerne behandles som offentlige Politisager.

§ 9.

Bestemmelserne i nærværende Lovs §§ 1—6 kan ved kongelig Anordning og med de Lempelser, Forholdene nødvendiggør, udvides til at omfatte andre Kommuner end de i § 1 nævnte, forsaavidt Indstilling derom sker fra vedkommende Kommunes Bestyrelse. Hvor dette finder Sted, regnes Lovens Gyldighed fra Datoen for Kommunalbestyrelsens Indstilling.

§ 10.

Denne Lov træder straks i Kraft.

Bil. 6

Anförande vid bostadskongressen av Sekreterare Arnesen, Kristiania.

Ärade församling! Som vi väl alla ha hört från olika håll här, ha vi i Kristiania haft bostadsnöd nu i många år, och nöden har nått särskild intensitet under de sista sex åren. En av följderna av bostadsnöden har varit de stigande hyrorna. Det var också på tal, innan kriget kom, att vi skulle få en reglering av hyrorna, och när kriget kom i augusti 1914 och det sattes maximipriser på mat och på många andra förnödenheter, så uppkom också spørsmålet om att sätta maximipris även på hushyra. Emellertid blev detta krav icke tillmötesgått, och då det sedan visade sig, att byggandet av bostäder hade fullkomligt avstannat med undantag för de byggnadsföretag, som kommunen drev, så blev bostadsnöden värre och hushyran steg. Till slut växte det upp en kraftig opinion, ledd naturligtvis av arbetarna, mot dessa stigande hushyror, och denna opinion blev så stark, att vi i december 1915 fingo en kungl. förordning om hyresreglering. Denna förordning bestämde, att de kommuner, som så önskade, kunde få antaga denna förordning för sin del. Förordningen gäller således icke för hela landet, utan blott för de kommuner, som önskade begagna sig av den. Förordningen innehöll förbud mot ökning av hyran för lägenheter om högst 3 rum och kök utan tillstånd av den nämnd, som vederbörande kommun skulle tillsätta. Denna nya lag blev strax populär i Norge och den blev genast antagen av 12 städer och landskommuner, som ligga i närheten av större städer. I dessa städer och kommuner ha således också valts de hyresnämnder, som skola behandla alla ärenden om hyresökning. Sasom nämnt, stadgar förordningen, att om en husägare önskar lägga på hyran, han måste söka tillstånd därtill hos nämnden och nämnden skall avgöra frågan. Den hyresnämnd, som blivit vald i Kristiania, är sammansatt på det sättet, att den består av en representant för hyresgästerna, en för husägarna samt en ordförande, som intager en mera neutral ställning. Kommunalstyrelsen företager valet. Jag blev vald till representant för hyresgästerna, snickaremästare Berge, som varit närvarande här, har varit representant för husägarna. Vi fingo genast ett antal ärenden, men jag vill genast anmärka, att sedan vi fick denna hyresreglering i Kristiania, så har det icke blivit så många ärenden angående ökning i hyrorna. I Kristiania finnas väl nu omkring 55- eller 60,000 lägenheter. Jag har icke någon siffra med mig, ty jag hade icke förberett mig på att uppträda här, men jag antar att det har väl kommit in nu under loppet av tio månader omkring 600 ärenden om hyresökning, och det är ju icke så mycket.

Vi behandlade nu dessa ärenden på det sättet, att vi gingo runt i husen och sågo på varenda lägenhet, och sedan höllo vi ett sammanträde efteråt och bestämde för varje lägenhet, om hyresgästen skulle få någon påökning på hyran eller icke. Resultatet av vår verksamhet har jag sammanfattat i ett föredrag, som jag höll i juni månad i Kristiania om hyresregleringen. Det visade sig att omkring $\frac{2}{3}$ av alla de avgöranden vi fällt gått i den riktningen, att ansökningen har avslagits och nämnden således icke givit sitt tillstånd till att höja hyran. Av resten

har en del fått den begärda ökningen, om nämnden efter förebragt motivering funnit densamma vara rimlig, och andra ha fått pålagt en del av den fordrade ökningen. Nämnden är nämligen icke bunden vid det belopp, varom husägaren ansökt, utan kan också gå en medelväg och giva tillstånd till hyrans ökning med en del av beloppet.

Till grund för sitt bedömande har nämnden naturligtvis i första hand lagt lägenhetens beskaffenhet, men å andra sidan har nämnden icke tagit hänsyn till vad en husägare har givit för egendomen i köpesumma. Om vi det skulle ha gjort, skulle det icke ha varit mycket bevänt med hela denna hyresreglering, ty då skulle man icke kunnat stoppa den spekulation i egendom, som pågick i Kristiania. Hyresnämnden tar således blott en översikt av vad egendomen är värd och vilket värde lägenheten har, och så bestämmer nämnden hyran därefter.

Jag skall genast anmärka, att samarbetet inom nämnden har varit mycket gott och att i så gott som alla avgöranden nämndens ledamöter — hyresgästen, husägaren och ordföranden — varit ense. Jag har icke här någon statistik över hurudana hyrorna varit i Kristiania, men när jag säger, att en så stor del av ansökningarna som $\frac{2}{3}$ blivit avslagna, så inses det ju lätt, att hyrorna, innan denna lag tillkom, ha varit mycket höga i Kristiania.

Denna kungl. förordning, som var utfärdad av regeringen och som i enlighet med grundlagens bestämmelser skall gälla blott till dess stortinget sammanträder — det är nämligen så hos oss, att regeringen kan utfärda sådana förordningar, men de träda ur kraft i samma ögonblick som stortinget samlas — visade sig emellertid hava ganska många brister. Den hade bland annat den bristen, att hyran icke kunde nedsättas av nämnden, och det var ju många husägare, som hade passat på att höja hyran, innan denna förordning trädde i kraft, och dessa hyror kunde man icke sätta ner. En annan brist i förordningen var, att det icke stadgats något straff för överträdelse av nämndens bestämmelser om hyran. När en husägare icke fick tillåtelse av nämnden att lägga på hyran, kunde han helt enkelt underlåta att taga hänsyn till nämndens avgörande, han kunde lika väl kassera in den förhöjda hyran, utan att nämnden eller någon annan myndighet hade någon som helst hållhake på honom.

Men den allra största bristen i förordningen var att en driven husägare eller en husägare, som icke intresserade sig något för denna reglering, kunde, när han ansåg sina intressen icke tillräckligt tillvaratagna av nämnden, säga upp hyresgästen och göra honom husvill. Arbetarna sände därför genast in en framställning till regeringen om hur förordningen verkade och krävde reformer. Regeringen skred genast till en undersökning och regeringen har i detta spörsmål visat sig mycket lyhörd för hyresgästernas krav, och vi fingo därför en lag av den 10 maj 1916, som gav hyresnämnderna befogenhet även att sätta ned hyror. Jag har icke lagen till hands nu, men expeditionschefen i departementet är här närvarande och kan giva de upplysningar som önskas. Genom denna lag blef förordningen betydligt utvidgad, och nämnden fick, som sagt, befogenhet att sätta ned hyror, och i de fall, där nämnden hade antingen förbjudit ökning av hyran eller nedsatt hyran, kunde icke husägaren efteråt gå och säga upp hyresgästen och göra honom husvill. Den största vinsten med detta var således, att man kunde nedsätta orimliga hyror och samtidigt också skydda hyresgästen mot att bli uppsagd. Därjämte infördes i denna lag av den 10 maj även bestämmelse därom, att en husägare, som överträdde dessa föreskrifter, kunde straffas.

Sedan denna lag kom till stånd, ha ytterligare flera kommuner i landet antagit lagen. Kristiania kommun har också utvidgat den första förordningen. Den gällde blott lägenheter om högst tre rum och kök, så att en husägare, som hade lägenheter om tre rum och kök, måste fråga nämnden om tillåtelse att höja hyran, men en husägare med lägenheter om fyra rum och kök och vidare uppåt slapp att be om sådant tillstånd, ty sådana lägenheter föllo utom lagen. Nu blev emellertid lagen av den 10 maj förändrad även på det sättet, att kommunalstyrelsen själv kunde bestämma, huru stor omfattning lagen skulle ha i kommunen. Följden härav blev, att i Kristiania beslöt kommunalstyrelsen, att förordningen skulle gälla alla boningslägenheter från ett rum och ända upp till tio eller tolv rum eller hur många som helst.

Lagen innehåller också den bestämmelsen, att man kan taga med möblerade lägenheter, man kan taga med kontorslokaler och alla slags lokaler, men i Kristiania ha vi blott tagit med bostadslägenheter.

Nu är det klart, att denna lag icke är alls populär inom husägarkretsar, men det skall också erkännas att husägarna i Kristiania ha ställt sig mycket lojala emot den nya lagen. De enda, som icke tycka om lagen och brumma över den, äro de, som spekulera i egendomar, som köpa och sälja sådana, ty för dem har det omöjliggjorts att hyran kan komma uppåt, så att de kunna få större köpesumma, när de skola till att sälja egendomen.

Nu ha vi under den sista månaden enligt lagen av den 10 maj också be-
gynt att praktisera nedsättning av hyror. Nu är det naturligtvis förfärligt vanskligt för en man, som kanske har köpt sitt hus dyrt, om så här utan vidare hushyran skulle nedsättas. Men man skall komma ihåg, att vi under hela den tid lagen tillämpats blott tagit hänsyn till vad lägenheten är värd och vad egendomen är värd. Vi voro ute på en förrättning för ett par veckor sedan, när vi blott hade sådana fall, där det förelåg ansökningar från hyresgäster om nedsättning i hyran, och det visade sig, när vi höllo vårt sammanträde efteråt då vi skulle avgöra saken, att alla dessa ansökningar om nedsättning blevo bifallna enhälligt av nämnden, och dessa ansökningar rörde dock jag tror 8 eller 10 egendomar. Alltså, både husägarnes representant, hyresgästernas representant och nämndens ordförande voro med på att hyran skulle nedsättas. Men det var naturligtvis en annan sak, som vi icke voro eniga om, och det var, hur långt ned hyran skulle sättas. I fråga därom blev det naturligtvis omröstning. Husägarnes representant ville naturligtvis icke sätta ned till ett minimum, men hyresgästernas representant, d. v. s. jag i detta fall, ansträngde mig naturligtvis för att vi skulle få hyran nedsatt till ett så rimligt belopp som möjligt. I det stycket voro vi naturligtvis eniga i flera av dessa avgöranden.

Jag tror icke, att jag säger för mycket, om jag säger att denna lag av den 10 maj om hyresreglering är den mest populära lag, som tillämpas i Kristiania stad, ty den är omtyckt av alla stånd, både hög och låg, med undantag naturligtvis för dem, som äro husägare, och speciellt dem, som äro spekulanter i hus. Eljest är den som sagt mycket populär och det visar sig att lagen på intet sätt blir missbrukad. Här kan ju ske missbruk, men en garanti däremot ligger däri, att husägarnes organisation själv utpekat den man, som de vilja ha med i nämnden, och hyresgästerna den, som de vilja ha utsedd. Vi skola komma ihåg, att fastän nu lagen har praktiserats i tio månader, har det ännu icke hänt att det har stått ett offentligt angrepp på nämndens avgöranden i någon av Kristiania

stads tidningar. Annars veta vi ju, att tidningarna gärna taga emot ett angrepp på en offentlig myndighet och icke äro så noga därvidlag, men nämndens avgöranden ha icke varit angripna i dagspressen.

Det vanskligaste med hela lagen är naturligtvis frågan, efter vilken beräkning man skall bestämma en hyra. Här ha vi två saker att stödja oss på, den ena är skattetaxeringen. (Vart tionde år hålles i Norge skattetaxering.) Varje husägare måste till nämnden lämna uppgift om hur stor hushyran är, och nämnden kan således bedöma dennas storlek i förhållande till taxeringsvärdet. Men så ha vi ock en annan sak att stödja oss på och det är priset per kvadratmeter. Det hände en gång i Kristiania under den förfärliga nedgångsperiod vi hade, då alla egendomars värde i staden gick ned med 40 %, att det uppsattes såsom ett program inom hyresförsäkringen, som är en organisation av fastighetsägare, att hyran skulle komma upp till 4 kronor 50 öre eller 5 kronor per kvadratmeter, allteftersom det var fråga om en större eller mindre lägenhet. Emellertid visar det sig nu att hyran ligger betydligt över detta belopp. Vi ha haft hyror på 6, 7 och ända upp till 8 å 9 kronor per kvadratmeter.

I fråga om nedsättningen av hyror vill jag också upplysa, att vi nedsätta icke blott när det göres ansökan om nedsättning, utan nämnden har också fått bemyndigande att nedsätta hyror av egen drift. Detta är nämligen en sak som vi erfarit, att hyresgästerna i Kristiania icke äro mycket benägna att klaga, emedan de äro rädda för förföljelse från husägarnes sida. När det är så ont om bostäder i staden, är det lätt att bli husvill, och detta är i många fall detsamma som hela familjens undergång. Därför ha icke hyresgästerna vågat klaga, och det har därför oftast varit rent tillfälligtvis, som nämnden kommit på att hyran varit enormt hög uti någon viss lägenhet. Det händer också att husägaren ökar på hyran och nämnden icke får veta ett ord därom, emedan hyresgästen icke törs klaga.

Emellertid skall den saken nu också komma att bättra sig. Det visade sig nämligen att bostadsnöden blev så stark, att industrien icke fick arbetare, utan de flesta fabriker i Kristiania saknade arbetsfolk. Därför begynte nu i juni, juli och augusti och kanske också tidigare industrien att köpa upp hyreshus i Kristiania och, så snart de köpt in ett hus, sades hyresgästerna upp för att fabriker skulle bereda plats för sina egna arbetare. Det åstadkom panik bland hyresgästerna, när det visade sig att fabriker köpte det ena stora huset efter det andra och sade upp alla hyresgästerna, så att en hel del blevo husvilla och en annan del höllo på att bli det. Hyresgästerna gingo därför åter in till den liberala regering, som vi ha, och klagade sin nöd och sade: Det går icke an att hyresgästerna skola bli ställda på gatan på detta sätt av industrien och av andra spekulanter. Ni måste beskydda oss. Regeringen var lyhörd också på denna punkt, och nu för en månad sedan, den 26 augusti, fingo vi en ny kungl. förordning, som säger att ingen hyresgäst kan uppsägas utan att nämnden giver sitt samtycke därtill. Först då kunde alla hyresgäster i Kristiania känna sig beskyddade. Denna nya förordning gäller alla de platser, där man antagit lagen av den 10 maj.

Denna förordning har också genast kommit till tillämpning, ty det visade sig att det fanns fabriker, som köpt in egendomar och ämnade ögonblickligen inreda dem för sitt ändamål och blott väntade på att säga upp hyresgästerna i rätta ögonblicket. Men förordningen kom som en blix från klar himmel, och

när vi i nämnden ha fått dessa ärenden till avgörande, så ha vi naturligtvis måst intaga den ståndpunkten, att hemmen måste först och främst beskyddas och att fabriken, när den skall utvidga sig, får lov att bygga för sitt behov och icke göra om hemmen till fabriker. Detta har naturligtvis å andra sidan åstadkommit förvirring inom industrien, men även denna förordning blev mottagen med stor tacksamhet av befolkningen i allmänhet.

Hela denna lagstiftning om hyresreglering är som förut nämnts provisorisk. Den kan ju icke heller vara annat, ty det är ju rent preventiva åtgärder, som äro föreskrivna. Det enda, som kan lindra bostadsnöden, är naturligtvis att man skaffar flera hus. Men det var nödvändigt i Norge att beskydda hyresgästerna, och om icke denna lagstiftning hade kommit, så skulle hyrorna ha gått upp precis på samma sätt som frakterna. Det fanns intet hinder för att hyrorna kunde gå upp ackurat som skeppsfrakterna, ty det var brist på lägenheter, och alla som voro i besittning av egendomar kunde ju sätta upp hyrorna, och detta gjordes också i stor utsträckning, om också icke av alla.

Av regeringen hade föreslagits att lagen skulle gälla så länge Konungen bestämde. Detta var föreslaget i avsikt att giva lagen den provisoriska prägel, som var tillämnad. Emellertid ändrade stortinget detta och beslöt att lagen skall gälla tills stortinget upphäver den. Detta ger oss hyresgäster förhoppning om att vi också i framtiden skola få en lag om hyresreglering, även om den icke blir sådan den nu är formad, och i varje fall är det vårt hopp att hyrorna för folks hem skola bli föremål för offentlig kontroll.

Bil. 7.

Anförande vid bostadskongressen av *Overretsassessor Rasmussen*, Köpenhamn.

Det utgick ifrån en husägareförening ett tillkännagivande, att driftskostnaderna för egendomar hade stigit med c:a 50 procent. Detta åstadkom, att hyresgästerna blevo oroliga och att myndigheterna blevo oroliga, och frågan upptogs till behandling av en prisregleringskommission, som skulle söka reglera priserna på allt vad nödvändighetsartiklar heter. Denna kommission föranstaltade om ett lagförslag. Det var lika radikalt som det norska och antogs med några ändringar av folketinget, men landstinget modifierade det ytterligare, och så pass nyligen som den 9 juni i år fastställdes lagen. Liksom den norska lagen överlåter även denna lag åt kommunerna att själva bestämma, om de vilja ha hyresnämnd tillsatt eller icke. De flesta större städer ha naturligtvis begagnat sig av möjligheten av att få hyresnämnder tillsatta och i främsta rummet Köpenhamn. I Köpenhamn har man nu nio hyresnämnder, som var och en består av fyra medlemmar, nämligen två hyresgäster och två husägare samt en ordförande, och dessa nio nämnder ha delat upp staden i nio kretsar. Det har tagit någon liten tid för nämnderna att komma igång. Det skulle ju utses trettiosex medlemmar och lika

många suppleanter, och sedan skulle nämnderna skaffa sig sekreterare, och detta har gjort att nämnderna först efter den 1 juli kunde börja sin verksamhet.

Jag kan säga, liksom herr Arnesen, att denna lag är populär, men om den är det i samma betydelse, som herr Arnesen tog detta ord, vågar jag icke bestämt säga. Den är populär i den bemärkelsen, att det har visat sig ett stort intresse i alla kretsar, men om lagen från någondera sidan är omtyckt, kan jag icke bestämt yttra mig om, därtill har erfarenheten varit för kort. Husvärdarna mena naturligtvis i allmänhet, att lagen går deras intressen för nära, och hyresgästerna å sin sida anse att de icke fått nog.

Lagen är moderat såsom det mesta av det vi danskar företaga oss, och den har bl. a. icke bestämmelsen, såsom den norska, att nämnderna kunna nedsätta hyran. Lagen har såsom utgångspunkt den dag i april, då den först förelåg i folketinget, så att alla hyresavtal, som blivit ingångna före denna dag, äro giltiga. Dem kan man icke röra vid, om än hyran är aldrig så hög. Det är blott de hyresavtal, som äro ingångna efter lagens framläggande i riksdagen, som nämnderna kunna behandla. I fråga om sådana avtal har lagen delat lägenheterna i två klasser efter hyresbeloppen. Gränsen är satt vid en siffra som efter stockholmska förhållanden synes låg, men som med våra förhållanden i verkligheten innefattar alla smålägenheter. I fråga om alla lägenheter intill en årlig hyra av 400 kronor skall husvärderna anmäla för nämnden varje höjning han vill företaga. Det går således icke till så, att hyresgästen skall klaga, utan värden skall själv anmäla saken för nämnden, och så skall nämnden undersöka förhållandena och avgöra huruvida hyran får höjas. I fråga åter om lägenheter med över 400 kronors hyra, skall hyresgästen klaga hos nämnden. Grunden till dessa stadganden är naturligtvis att en mindre hyresgäst intager en mera vanskelig ställning i förhållande till sin husvärd, och att en sådan hyresgäst skulle draga sig för att göra sig ovän med sin värd. Därför har man föreskrivit att i fråga om mindre lägenheter värden själv skall komma till nämnden och fråga, om han får lov att höja hyran. Större hyresgäster återigen äro mera självständiga, och därför överlämnas åt dessa att själva klaga.

Då anmälan om hyreshöjning kommer in till nämnden, skall nämnden fråga vederbörande hyresgäst om han godkänner denna hyreshöjning. Det tillgår i Köpenhamn så, att man genom stämmingsmän avfordrar vederbörande hyresgäst en förklaring, att han är ense med sin värd därom, att hyran höjes från en viss dag med ett visst belopp. Om han icke svarar eller svarar ja, så är frågan avgjord. Här föreligger således en skillnad mot den norska lagen, som fastställer hyran, oavsett om hyresgästen och hyresvärden äro eniga om en förhöjning. Här kan således hyresgästen under alla förhållanden säga, att han vill vidbliva sitt kontrakt. I och för sig förefaller det också som om man i den enskilda avtalsfrihetens intresse icke borde gå längre än att det skulle vara hyresgästen tillåtet att betala den hyra, om vilken han kan överenskomma med sin värd. Säger åter hyresgästen nej och förklarar sig icke vara enig med hyresvärden om förhöjningen, så kan nämnden företaga en undersökning. Härvidlag går man tillväga på samma sätt som i Norge. Det företages i allmänhet en besiktning av nämnden. Lagen är i sin helhet baserad på det fria lekmannaömdömet, och det ligger i nämndens befogenhet att då fastställa en maximihyra för lägenheten. Huruvida man även hos oss liksom i Norge skall kunna konstatera stor enighet mellan hyresvärdarna och hyresgästerna, är det för tidigt att uttala sig om, då lagen

varit i kraft faktiskt blott en dryg månads tid. Jag har emellertid den uppfattningen att här stå starka intressen emot varandra. Emellertid tror jag också att husägarna hos oss som i Norge skola finna, att deras intressen äro så väl tillvaratagna inför nämnden, att det icke sker dem någon orätt. Hyresgästerna åter, särskilt dessa små hyresgäster, för vilka hyran betyder så mycket och som alltid i värden se litet av fienden, de tycka sig nu, när det verkligen kommit en lag, icke kunna få nog och önska att nämnden skall kunna bestämma hyran i varje fall. Det uttalades i riksdagen upprepade gånger, att lagens ändamål var att hindra utsugning och hindra ett begagnande från husvärdarnas sida av de gynnsamma konjunkturen till att skaffa sig oskäligen dyr. För att husvärdarnas berättigade intressen skola bli tillgodosedda kräver lagen uttryckligen, att nämnden skall taga hänsyn till alla prisstegringar i materialier och i alla andra utgifter, som åligga en husvärd. Nämnden får icke stoppa byggnadsverksamheten utan måste taga hänsyn till byggnadskostnaderna för egendomar, uppförda efter den 1 augusti 1914, d. v. s. efter krigets utbrott. Men vår uppfattning i Köpenhamn är densamma som i Norge, att själva priset på egendomen är utan betydelse. Om husvärden köpt sin egendom i billiga tider och sedan låtit sina hyresgäster bo för billig hyra, så får han dock sätta upp hyran till vad som är normalt. Men å andra sidan har en person, som köpt en egendom dyrt, icke lov att höja hyran över det normala. Lagen säger att hyran skall bestämmas till rimlig hyra under normala förhållanden. Vid ett gemensamt möte i Köpenhamn mellan samtliga nämnder, ha vi kommit till det resultatet, att en normal hyra för Köpenhamn var hyran vid krigets början. Detta kan synas bra hårt för husägarna, men å andra sidan har hos oss statsmakterna skyddat husägarna på ett sätt, som jag tror saknar motsvarighet i Norge, nämligen genom en moratorielag, som föreskriver, att å län som hypotek i fastigheter räntan icke får förhöjas samt att lånet icke får sägas upp. Denna lag anknyter sig till hyreslagen på det sätt att båda upphöra samtidigt. Båda gälla, liksom fallet är med den norska lagen, blott provisoriskt, till årets utgång, men de komma givetvis båda att bli förlängda.

I fråga om avgöranden av spörsmål om hyresförhöjning kan jag upplysa om att lagen, i jämförelse med vad herr Arnesen uppgav hava varit fallet i Norge, hos oss begagnats i icke så ringa omfattning. De nio nämnderna i Köpenhamn behandlade under loppet av den första månaden omkring 200 framställningar var och en, alltså tillsammans bortemot ett par tusen framställningar, och enstaka bland dessa rörde sig om hela kvarter i staden. Detta tillskrives naturligtvis den omständigheten, att värdarna i stor utsträckning velat begagna lagen till att skaffa sig den hyresförhöjning, som lagen ger tillåtelse till. För att få upplysningar om de prisstegringar, som drabbat husvärdarna, ha nämnderna vänt sig dels till arbetsgivarföreningar och dels till Köpenhamns statistiska kontor, och nämnderna ha därvid kommit till det resultatet, att den allmänna prisstegringen för de utgifter, som vila på en värd, i Köpenhamn uppgå till blott 30 procent. De kostnader en värd har att vidmakthålla sin egendom ha vi efter uppgifter beräknat till 10—16 procent. Det är att märka, att detta är den prisökning, som grundar sig på den allmänna konjunktursteget. Att särskilda omständigheter kunna giva anledning till större förhöjning är givet. Det kan ju hända, att husvärden funnit det klokt att vidtaga åtskilliga förbättringar i egendomen, och dessa giver lagen också uttryckligen tillåtelse till att utnyttja.

Detta har naturligtvis åstadkommit att Köpenhamns husvärdar i stor omfattning begärt mindre hyreshöjningar, men av vad jag hittills sett i nämnderna, måste jag säga till husvärdarnas beröm, att de såsom helhet — undantag finnas ju alltid — ha hållit måttan. Vi äro ju ett moderat folk i Danmark, det är ju känt, och således äro också både våra husvärdar och våra hyresgäster moderata och resonliga.

Huruvida lagen är populär, som i Norge, är som sagt vanskligt att säga. De olika grupperna ha nog var och en sin mening, men så vitt jag vet har jag icke sett lagen i Danmark angripen uti pressen. Vi få vara glada att vi ha det som vi ha det, när vi höra talas om de stockholmska hyrorna.