

Nr 54.

Ankom till riksdagens kansli den 17 maj 1917 kl. 3 e. m.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. ävensom sju i ämnet väckta motioner.

Närvarande: herrar Pettersson i Lidingö villastad, Lindhagen*), Gezelius, Stårner*), Alexanderson, Petrén, Dahl, von Sydow*), Tisell, Fant*), Pettersson i Bjälbo, Persson i Norrköping, Gustafsson i Örebro*), Pettersson i Södertälje, Lindley i Söderhamn och Rehn*).

*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Genom en den 16 april 1917 dagtecknad proposition, nr 254, vilken hänvisats till lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet hållna protokoll, föreslagit riksdagen att antaga här nedan intagna förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Beträffande de skäl, varå förslaget grundats, får utskottet, i den mån ej redogörelse därför här nedan lämnas, hänvisa till propositionen.

I samband med denna proposition har utskottet till behandling förehåft följande i ämnet väckta och till utskottet hänvisade motioner, nämligen

inom första kammaren

Nr 47 av herr *von Koch* och
Nr 151 av herr *Wrangel* samt

inom andra kammaren

Nr 182 av herr *Pettersson* i Södertälje,
Nr 417 av herr *Gustafsson* i Örebro,

Bihang till riksdagens protokoll 1917. 9 saml. 43 häft. (Nr 54.)

Nr 434 av herrar *Hage, Bäcklund, Höglund* i Strömstad och *Hansson* i Gårda,

Nr 455 av herr *Bolander* och

Nr 457 av herr *Persson* i Norrköping.

Av dessa motioner hava herrar *von Kochs* och *Petterssons* i Södertälje blivit väckta och till utskottet hänvisade, innan den kungl. propositionen förelagts riksdagen. I båda motionerna, vilka äro lika lydande, har hemställts, att riksdagen ville för sin del antaga ett i motionerna framlagt förslag till lag om reglering av bostadshyror. Jämlikt 46 § riksdagsordningen har utskottet utverkat Kungl. Maj:ts befallning till bostadskommissionen och socialstyrelsen att avgiva yttrande över berörda motioner. Såsom av kommissionens och styrelsens till grund för den kungl. propositionen lagda skrivelse (sid. 14 i propositionen) framgår, hava kommissionen och styrelsen vid denna skrivelser avfattande avsett, att densamma jämväl skulle innefatta yttrande över motionerna. Vid detta förhållande finner utskottet, att berörda motioner böra anses besvarade genom vad utskottet kommer att i fråga om det kungl. förslaget anföra och att därutöver något yttrande över dem icke är erforderligt.

För innehållet i övriga motioner lämnar utskottet redogörelse här nedan, i de delar, som åsyfta ändringar i den kungl. propositionen, i samband med behandlingen av denna.

Den avsevärda stegring av alla byggnadskostnader, som kristiden medfört, har som en naturlig följd i stor omfattning föranlett byggnadsverksamhetens avstannande, bostadsbrist och bostadshyornas höjning. Härtill hava i övrigt flera omständigheter bidragit. Jämväl i Danmark och Norge hava dessa företeelser framträtt, i Norge för övrigt redan innan världskriget började. Ganska snart efter världskrigets början hade i samtliga de tre nordiska länderna å vissa orter hyresstegringen uppnått en sådan höjd, att ett ingripande från statsmakternas sida till förebyggande av uppenbara missförhållanden visade sig erforderligt. Ett dylikt ingripande skedde också genom i december 1915 samt maj och juni 1916 utfärdade författningar. Den danska och norska lagstiftningen i ämnet skilde sig från den svenska uti en kardinalpunkt, nämligen därutinnan att densamma stadgade befogenhet för hyresnämnd att bestämma, med vilket

belopp hyra för lägenhet skulle utgå, medan den svenska hyresnämnden endast ägde att, då enighet om hyra ej kunde uppnås, medla mellan hyresvärderna och hyresgästen eller hyressökanden. På sätt i den kungl. propositionen omförmåles, hava numera förhållandena hos oss utvecklats sig därhän, att det synes nödvändigt att övergå till det danska och norska systemet med en i den enskilda avtalsfriheten mera ingripande verksamhet från hyresnämnds sida. De danska och norska lagarna hava sedan sin tillkomst på grund av under deras tillämpning vunnen erfarenhet genomgått åtskilliga förändringar. För prövningen av nu förevarande lagförslag torde sålunda den i grannländerna vunna erfarenheten vara av värde.

Denna erfarenhet visar först och främst, vilket jämväl ligger i sakens natur, att en hyresreglering av ifrågavarande art verkar hämmande på den av andra omständigheter förut starkt nedbragta byggnadsproduktionen. Förevarande lagstiftning bör därför i mån av möjlighet åtföljas av andra åtgärder, som åsyfta att stimulera berörda produktion. I detta avseende har riksdagen genom beslut den 10 mars 1917 på förslag av Kungl. Maj:t anvisat högst 4,000,000 kronor att enligt vissa grunder användas till understöd för uppförande av bostadshus med smålägenheter. Vidare måste man räkna med, att såväl staten som kommunerna och jämväl större affärsföretag icke underlåta vad göras kan för att motverka den nu rådande stagnationen i bostadsproduktionen och därigenom förekomma en ännu mera omfattande bostadsbrist än som för närvarande råder.

En följd av förevarande lagstiftnings befarade ogynnsamma inflytande på byggnadsproduktionen är jämväl, att lagstiftningen icke bör utsträckas till orter, där förhållandena icke visat densamma erforderlighet. Lika angeläget som det är att lagen blir tillämplig å orter, där sådana bostadssvårigheter, som den avser att mildra, äro för handen, lika önskligt är, att den icke blir gällande för område, där dylika svårigheter icke föreligga. Till denna sak återkommer utskottet nedan under 1 §.

Erfarenheten i Daumark och Norge har visat nödvändigheten av att å ort, där lagen tillämpas, den kommer att gälla såvitt möjligt alla för uthyrning avsedda lokaler och att förbud meddelas för åtgärder, som antingen för någon tid eller för framtiden medföra, att en till bostad hittills använd lägenhet icke kan användas för sådant ändamål. I senare avseendet är i lagförslaget meddelat förbud för att utan tillstånd av hyresnämnd riva byggnad, inrymmande bostadslägenhet, eller inreda

dylik lägenhet till annat ändamål o. s. v. I förra avseendet föreslås lagens tillämplighet på alla till uthyrning avsedda lokaler med undantag av möblerade rum, vilka av lätt förklarliga skäl lämnats utanför regleringen. Det synes emellertid utskottet, som om lagen borde kompletteras med en bestämmelse till förhindrande av att genom hittills omöblerade lägenheters möblering desamma dragas utanför lagens tillämpning. Utskottet har med anledning härav föreslagit ett tillägg till 11 § andra stycket.

En annan i den enskildes handlingsfrihet starkt ingripande bestämmelse, som emellertid erfarenheten från våra grannländer visat vara nödvändig för att trygga lagens effektivitet, är den, att uppsägning av hyresavtal icke mot hyresgästens bestridande gäller med mindre det godkänts av hyresnämnden. I saknad av ett dylikt stadgande skulle en alltför nära liggande utväg öppnas för hyresvärd att undandraga sig lagens bud, och stadgandet måste därför finnas, hur mycket det än strider mot hittills rådande uppfattning i dessa ting. Av liknande anledning har även måst åt lagen givas retroaktiv tillämpning beträffande vissa före dess promulgerande slutna hyresavtal.

Granskningen av det av Kungl. Maj:t framlagda lagförslaget och de i ämnet väckta motionerna har, utöver vad redan anförts, givit utskottet anledning till de uttalanden och de ändringar, som nedan under de särskilda paragraferna anmärkas.

1 §.

Motioner. Herr *Bolander* har i sin motion yrkat, att 1 § första stycket måtte erhålla följande lydelse:

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

Till stöd härför har anförts:

»I § 1 föreskrives, att lagen äger tillämpning i stad, vars mantalskrivna 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 municipalsambälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun. Förslaget tyckes utgå från, att faran för oskäliga 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.»

Herrar *Hage m. fl.* hava i sin motion yrkat, att riksdagen måtte besluta, att 1 § skall få följande lydelse:

»Denna lag äger tillämpning i stad, köping eller municipalsamhälle, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 3,000.

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad, i köping eller municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, åffärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande må meddelas av Konungen i det fall att *antingen* tillstyrkande yttrande avgivits av kommunal myndighet, som utövar kommuns, köpings eller municipalsamhälles beslutanderätt *eller* i det fall att en någorlunda avsevärd minoritet av röster vid voteringen om yttrandets avgivande inom den beslutande kommunala myndigheten röstat för tillstyrkande *ävensom* i det fall att från ett större antal myndiga män och kvinnor, mantalsskrivna inom det område framställningen gäller, genom Konungens befallningshavande i länet inkommit en motiverad till Konungen ställd anhållan, i vilken påyrkas, att lagen skall äga giltighet inom viss stad, köping, municipalsamhälle, kommun eller del av kommun.»

Till stöd härför har anförts:

»Vid genomläsandet av Kungl. Maj:ts proposition nr 254 med förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring kan man ej undgå att förvåna sig över, att Kungl. Maj:t inskränkt lagens obligatoriska tillämpningsområde till städer med över 15,000 invånare. En sådan åtgärd står, enligt vår uppfattning, i dålig överensstämmelse med de upplysningar, som i propositionen lämnas å sid. 21 angående konstaterade hyresstegringar i samhällen av olika storlek. Av nämnda upplysningar framgår nämligen, att inom städer med mindre folkmängd den genomsnittliga hyresstegringen varit med avseende på vissa kategorier av lägenheter större än genomsnittet inom samhällen med större folkmängd. Naturligt är också, att så kan bli fallet, ty givetvis beror en inträdd hyresförhöjning ej endast på resp. städers invånareantal, utan härleder sig från en mångfald samverkande faktorer. Här inverka t. ex.

konjunkturerna inom sådan industriell verksamhet, som är förlagd till orten, kommunikationsmöjligheterna, inflyttning till eller utflyttning från orten på grund av förutnämnda eller andra förhållanden, byggnadsverksamhetens utveckling eller stagnerande på grund av tillvaron eller frånvaron av enskilt eller samhälleligt initiativ, den lokala bostadstillgångens läge vid kristidens ingång m. m.

Vid sådant förhållande måste det väcka betänkligheter att sätta gränsen för lagens obligatoriska giltighetsområde vid en befolkningssiffra i stad av 15,000 invånare. Visserligen innehåller lagen även den bestämmelsen, att Konungen äger förordna, att lagen skall tillämpas 'i annan stad, i köping eller municipalsamhälle så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan'.

Emellertid förefinnes risk för att genom en sådan bestämmelse förordnandet kan komma alldeles för sent under detta år, för att det skall bli någon nytta med bestämmelserna. Detta är också en orsak till att Kungl. Maj:t för städer över 15,000 invånare stadgat obligatorisk giltighet av lagen, utan att yttrande behöver lämnas. Ty man har med rätta fruktat, att inhämtande av yttrande skulle fördröja förordningens ikraftträdande, så att den skulle bli utan betydelse.

I övrigt torde det nog bli ganska svårt inom en hel del kommuner — även där lagens tillämpning är i hög grad motiverad — att få genomvoterat ett uttalande till förmån för lagens tillämpning, då den 40-gradiga skalan skall fälla utslaget, ty användandet av denna röstgrund resulterar, som bekant, i en mycket stark representation för husägarintresset inom stadsfullmäktige m. fl. institutioner. Även är att märka, att inom en del landskommuner, där man kommer att påyrka att lagen skall äga giltighet, men att denna giltighet skall inskränkas till endast viss del av kommunen med mera hopträngd befolkning, kommer dock yttrandet att i vissa fall lämnas av kommunalstämman, vid vilken rätt att rösta i frågan finnes även för sådana medlemmar av kommunen, vilka ej bo inom det område, som skulle beröras av lagens tillämpning. Det kan därför antagas, att i många fall det blir ett avstyrkande yttrande, även om en betydlig majoritet för ett tillstyrkande finnes hos befolkningen inom det område av kommunen, där lagens tillämpning ifrågasättes.

Från dessa utgångspunkter synes oss en utvidgning av det obligatoriska giltighetsområdet för lagen vara att tillråda, varvid vi hålla före, att även andra samhällen än städer böra obligatoriskt inbegripas under bestämmelserna, såvida folkmängden är över 3,000 invånare. Den omständigheten, om ett samhälle är stad eller ej, borde nämligen ej ha något inflytande vid bedömandet av denna fråga. Här kan dessutom påpekas, att i vissa landskommuner ligga förstäder till större städer, inom vilka förstäder förhållandena i allmänhet i stort sett äro desamma i detta hänseende som i den närgränsande staden.

Det är visserligen troligt, att på detta sätt medtages en hel del samhällen, där lagen ej är strängt taget behöflig. Men denna olägenhet är givetvis av mycket ringa betydelse i förhållande till den risk, som, med antagande av Kungl. Maj:ts förslag, förefinnes för att vissa samhällen, där lagens tillgripande är i hög grad motiverad, ställas utanför möjligheten att komma i åtnjutande av lagens fördelar. Ett sätt att alldeles förhindra detta vore att bestämma obligatorisk giltighet för alla kommuner i riket. Men en sådan åtgärd vore kanske att gå allt för långt. Däremot anse vi, att det är nödvändigt, såväl med hänsyn till de upplysningar, som lämnas i den kungl. propositionen om inträdd hyresstegring, som på grund av egna erfarenheter ävensom med tanke på den allmänna hyresförhöjning, som planeras från husägarnes sida även på mindre platser i landet, att lagens obligatoriska giltighetsområde åtminstone utsträcker till städer, köpingar och municipalsamhällen med över 3,000 invånare. Men även för andra samhällen bör bättre garanti lämnas för att lagen skall komma i tillämpning, där den är av behovet påkallad. För att nå detta, tillåta vi oss föreslå, att även andra vägar må kunna anlitas för framförande av framställning i denna sak till Kungl. Maj:t. Vi tro nämligen, att den föreslagna vägen via den beslutande kommunala myndigheten kan komma att i många fall fördröja frågan, så att lagens tillämpning kommer för sent. Ävenså anse vi, att den 40-gradiga skalans inverknings vid lämnande av yttrande genom kommunal beslutandeorganisation bör på något sätt neutraliseras genom någon bestämmelse, att ett på 40-gradig skala avgivet avstyrkande yttrande ej bör tillmätas ovillkorlig giltighet, då Kungl. Maj:t avgör frågan. Enligt vår mening bör alltså även en någorlunda stor minoritet vid röstningen enligt den 40-gradiga skalan tillmätas samma betydelse, som om majoritet för en tillstyrkan föreligger. Inom kommunallagarna har för övrigt denna princip redan en gång gillats genom riksdagsbeslutet om kommunal annonsering i viss tidning, då en minoritet av viss storlek påyrkat detsamma.»

Slutligen har herr *Persson* i Norrköping i sin motion hemställt, att riksdagen måtte besluta, att ifrågavarande lag skall äga ovillkorlig tillämpning i stad, köping och municipalsamhälle.

Utskottet.

Såsom redan framhållits finner utskottet det angeläget, att lagen blir direkt tillämplig på de orter, i vilka de nu rådande krisförhållandena medfört uppkomsten av sådana bostadssvårigheter, som lagen avser att mildra. Å andra sidan måste det emellertid, så långt sig göra låter, tillses, att lagen icke kommer i tillämpning å orter, där dylika svårigheter ej kunna anses föreligga. Ett utan nödtvång företaget ingrepp i avtalsfriheten av den omfattning, som lagen förutsätter, är givetvis icke tillrådligt och skulle otvivelaktigt medföra avsevärda olägenheter i flera hänseenden. Vid avgörandet av förevarande fråga har Kungl. Maj:t stannat vid en bestämmelse om lagens direkta tillämplighet å stad, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 15,000, och har denna gräns i propositionen motiverats med att i så gott som samtliga hithörande städer en mer eller mindre trängande bostadsbrist är för handen. Motionärerna åter hava påyrkat en större eller mindre nedsättning av denna gräns. Varken i propositionen eller i motionerna har anförts någon utredning, som kan anses vara för den ena eller andra ståndpunkten avgörande, och har utskottet icke heller varit i tillfälle att åstadkomma någon utredning i frågan. Det synes emellertid utskottet, som om den av Kungl. Maj:t föreslagna gränsen blivit väl högt tilltagen, under det att de i herrar *Hages m. fl:s* och herr *Perssons* motioner gjorda förslagen antagligen skulle föranleda lagens tillämpning å flera orter, där något egentligt behov av densamma icke torde föreligga. Utskottet håller före, att den av herr *Bolander* föreslagna gränsen av 5,000 invånare ungefärligen träffar det rätta. Med hänsyn till det stora antal hyreslägenheter, som böra finnas å orter av berörda storlek, förefaller det, som om en bostadsfråga av den art lagen avser att reglera skulle hava uppkommit i dessa samhällen. Med den föreslagna gränsen torde lagen böra tillämpas på såväl städer och köpingar som även municipalsamhällen, vilka uppnå gränsen. I enlighet med vad nu anförts har utskottet föreslagit en ny lydelse av 1 § första stycket.

Vare sig nu gränsen sättes på ena eller andra sättet bör emellertid såsom i 1 § andra stycket föreslagits Kungl. Maj:t äga rätt att förordna om lagens tillämplighet å samhälle, som icke på grund av bestämmelsen i 1 § första stycket faller under lagen. Några närmare stadganden om huru framställning i detta syfte skall göras har icke i lagen meddelats. Utskottet håller före, att denna sak bör och kan ordnas praktiskt och form-

fritt såväl vad initiativrätten angår som beträffande själva ansökningsförfarandet utan att särskilda lagstadganden därom erfordras. Ett snabbt avgörande är ock i de flesta fall nödvändigt, då lagens nytta kan i stor utsträckning riskeras, om den lämpliga tidpunkten för dess giltighet för visst område ej iakttages.

Herrar *Hage m. fl.* hava i sin motion hemställt om en ändrad lydelse av 1 § andra stycket. De syftemål, motionärerna velat nå, torde emellertid bättre tillgodoses genom förslaget saknad av bestämmelser än genom de av motionärerna föreslagna, och då dessa senare icke heller kunna ur lagteknisk synpunkt förordas, torde motionen icke böra förändra vidare åtgärd.

I sin motion har herr *Gustafsson* i Örebro anfört:

»Med anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 254 med förslag till lag mot oskälig hyresstegring tillåter sig undertecknad anföra, att villigt medgives, att på grund av penningevärdets fall, stegrade materialpris och byggnadskostnader och i följd därav framkomna höjda hyresanspråk, samt för alla medborgare oerhört höjda levnadskostnader, är en reglering på bostadsmarknaden liksom på andra områden fullt berättigad, då den går fram med vederbörligt hänsynstagande till de båda parter det här gäller. Ett stävjande av ocker på nöden för hyresbehövande är fullt berättigat, och det är samhällets rätt att ingripa där, såsom lagens rubrik angiver, 'oskälig hyresstegring' förekommer, men det är ock samhällets plikt att se till att fastighetsinnehavarnas berättigade intressen icke åsidosättas. Man får komma ihåg att stiftas en mot fastighetsinnehavarna alltför tyngande lag blir den ett tveeggat svärd, som vänder eggen mot båda parterna, all enskild byggnadsverksamhet förklaras och för städerna inträffar verklig bostadsnöd. En fördel skulle dock detta medföra, nämligen, att den oerhörda avfolkning från landsbygden och inflyttning till städerna, varöver med rätta klagas, skulle avstanna; om detta är till fördel för stadssamhällena och dess utveckling därom må andra döma. För min del tror jag icke att städerna kunna undvara den enskilda byggnadsverksamheten, om ock, som rätt och tillbörligt är, statens, kommunernas, bolags och enskildas företag, vilka hava tjänstemän och arbetare i sin verksamhet, mera än hittills komma att sörja för dessas bostäder; därför är av nöden att vid lagstiftning härutinnan gå fram med varsamhet. Jag kan icke hjälpa, att jag ser i de undantagslagar, som antagits under kristiden och säkerligen än ytterligare komma att antagas, en allt för stor tendens göras

Motion.

gällande att kringskära den enskilda fastighetsägarens, förut på landet och nu i städerna, rörelsefrihet gentemot andra näringsidkare och företagare. Lagstiftarna borde komma ihåg, att fastighetsinnehavarna — ägare kunna de knappast kallas då de hava sina fastigheter högt in-tecknade för skulder — äro, vare sig de bo på landet eller i städerna, i stort sett inga kapitalister eller stora inkomsttagare, som tåla vilka pålagor och inskränkningar som helst. De äro i allmänhet, mot många andra samhällsmedlemmar, en mera strävsam och idog del av vårt folk, som få hava mångahanda omsorger att få debet och kredit att gå ihop. Oaktat allt detta lärer väl icke vara möjligt för fastighetsinnehavarna i städerna att nu undgå det som deras likar på landsbygden, på sitt område, redan fått påkänning av. Nu gäller endast att se till, om något kan göras till mildrande av den inskränkning av dispositionen över innehavd fastighet, som med denna lags antagande bliver en följd. På den korta tid, som stått mig till buds för inträngande i denna lags detaljer, har jag endast att motionsvis föreslå till antagande följande ändringar. I 1 § bestämmes lagens tillämpning på all uthyrning, av vad slag den vara må, då lägenheten betraktas som omöblerad. Jag föreslår därför, att det tages under omprövning, om icke någon inskränkning därutinnan kunde göras. I 2 § — — —».

Utskottet. På skäl som ovan (sid. 3) anförts finner sig utskottet icke kunna förorda bifall till motionärens förslag vid 1 §.

2 §.

Motion. Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion anført:

»I 2 § återfinnas bestämmelserna om hyresnämndernas kvalifikationer och antal ledamöter, som skola vara tre, därav en ordförande. Med den sakkännedom av grannliga och omskiftande art, som ett rätt bedömande av hithörande frågor kräva, torde nämndens ledamotsantal vara alltför snävt tilltaget. Antag, att ordföranden är endera hyresgäst eller hyresvärd, det vill säga icke fullt neutral, då blir ju av nöden, att åtminstone från mera än ett håll motpartens syn på saken framhålles. Jag föreslår därför, att ledamöternas antal i nämnden, förutom ordföranden, bestämmes till fyra, med däremot svarande suppleanter, eller alternativt, att ordföranden icke får vara vare sig hyresvärd eller hyresgäst inom hyresnämndsområdet.»

Det torde icke kunna undvikas, att i hyresnämnderna intresse-
sättningarna mellan hyresvärdar och hyresgäster understundom framtråda.
De ledamöter, som skola utses av stadsfullmäktige eller annan jämställd
myndighet, komma ju att tagas från nämnda två varandra motsatta
intressegrupper. Under dessa förhållanden måste följderna bliva, att ord-
föranden i nämnden i många fall blir den verkligt beslutande, den som
kommer att skilja mellan de från de båda olika hållen uttalade mening-
arna. Det synes därför önskligt, att de uppkomna tvistefrågorna bliva
så allsidigt som möjligt belysta. Otvivelaktigt vinnes i detta avseende
mera, om från vardera hållet insättas i nämnden två ledamöter i stället
för en. Då härtill kommer, att de avgöranden, som nämnden har att
träffa, vanligen äro av stor ekonomisk betydelse för parterna, och att
någon rätt för part att draga dylikt avgörande under högre myndighets
bedömning i de flesta fall ej ifrågasättes, måste det vara angeläget,
att i nämndens sammansättning beredes största möjliga trygghet för ett
riktigt och väl avvägt beslut. Utskottet har på dessa grunder stannat
för en hemställan om bifall till motionen, att ledamöterna i nämnden
måtte utgöra fyra. I fråga om deras kvalifikationer föreslår utskottet
beträffande två ledamöter stadganden i huvudsaklig överensstämmelse
med de danska bestämmelserna, och synes det som om det beträffande
övriga två ledamöter borde fordras, att de vore förtrogna med ortens
hyresmarknad och åtminstone en av dem särskilt underkunnig om de
mindre bemedlades bostadsförhållanden.

Utskottet.

Herr *Bolander* har i sin motion hemställt, att riksdagen ville besluta,
att 2 § tredje stycket måtte erhålla följande lydelse:

Motion.

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad
skola, såvitt möjligt är, vara lagfarna, förordnas av Konungens befall-
ningshavande 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.

Till stöd härför har anförts:

»Beträffande hyresnämnds sammansättning föreskrives i § 2, att ord-
förande och hans suppleant skola vara lagfarna. Häremot vill jag fram-
hålla, 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. Bestämme-
lsen om att ordföranden och dennes suppleant skola vara lagfarna bör
därför ej vara ovillkorlig, åtminstone icke för de mindre städerna.»

Utskottet. Med hänsyn till de många ärenden av juridisk och närstående art, som hyresnämnderna komma att handlägga, synes det utskottet, som om kravet på att i stad nämndens ordförande och dennes suppleant skola vara lagfarna näppeligen kan uppgivas. Det torde med säkerhet vara vederbörande Konungens befallningshavande möjligt att för de städer, däri lagen kan bli tillämplig, erhålla två för ifrågavarande uppdrag lämpliga jurister, som jämväl äro villiga åtaga sig uppdragen. Utskottet vill jämväl fästa uppmärksamheten däpå, att lagförslaget icke fordrar, att hyresnämnds ordförande och hans suppleant äro bosatta inom samhället. Utskottet har därför funnit sig icke böra förorda motionen.

Motion. Slutligen har herr *Persson* i Norrköping hemställt, att riksdagen måtte besluta, att fastighetsägare och hyresgäster hava att föreslå ledamöter i hyresnämnd, bland vilka den kommunala myndigheten skall förrätta val.

Utskottet. Ehuru väl det givetvis är avsett, att såväl hyresvärdars som hyresgästers uppfattningar och intressen skola vara företrädde inom nämnden, är det dock ingalunda meningen, att de båda sidornas representanter skola anses eller anse sig själva såsom mot varandra stående ombud, vilka hava till uppgift att bevaka huvudmäns bästa. De äro likaväl som ordföranden skiljemän med åliggande att efter bästa förstånd och samvete såsom domare slita en dem underställd tvist. Med denna deras ställning instämmer bättre att, såsom i det kungl. förslaget angives, den kommunala representationen äger fritt utse de till uppdraget lämpligaste än att den vid valet är bunden inom förslag från de olika intressegrupperna. Vid ett dylikt förslags upprättande skulle helt visst å förslaget uppföras allenast sådana personer, som kunde väntas komma att med största möjliga eftertryck och uthållighet hävda förslagsställarnas intressen, vilket med hänsyn till nämndens uppgift ingalunda vore lyckligt. Därtill kommer, att det möter svårighet anvisa någon korporation, åt vilken förslagsrätten kunde anförtros. En å orten tilläventyrs förefintlig förening av hyresvärdar, resp. hyresgäster kunde i vissa fall möjligen tilläggas dylik befogenhet, i andra fall torde en dylik sammanlutning vara så löslig och tillfällig, att förslagsrätt knappast kunde åt den uppdragas. Och att allenast för dylikt ändamål meddela omfattande stadganden om anordnande av särskilda sammanträden med hyresvärdar, resp. hyresgäster lärer knappast böra ifrågasättas. Utskottet kan därför icke förorda bifall till motionen. Ej heller torde densamma böra för-

anleda insättande av någon bestämmelse om förslagsrätt, utan att den väljande myndigheten skulle vara av förslaget bunden. Något hinder lär icke förefinnas för vem som helst att inkomma med förslag, och denna rätt torde jämväl bliva begagnad utan lagstadgande därom.

3 §.

I andra stycket av 3 § har utskottet företagit en av utskottets förslag rörande antalet ledamöter i nämnden betingad jämkning.

Då någon rätt att genom klagan över hyresnämnds beslut i allmänhet åstadkomma rättelse däri icke föreslagits, har det syntts utskottet önskvärt, att genom lagstadgande lämnas nämnden öppet att själv vidtaga rättelse i beslut, som på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt. Utskottet har i ett till 3 § fogat nytt stycke föreslagit ett dylikt lagstadgande.

Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion anført vid förevarande paragraf: »I § 3 säges, att nämndens protokoll skall granskas vid påföljande sammanträde, men då ingen tid är bestämd, då påföljande sammanträde skall hållas, kan ju rätt lång tid förflyta, innan protokollet blir tillgängligt. Jag föreslår, att protokollet justeras inom högst en vecka efter hållet sammanträde.»

Motion.

Då enligt sista punkten i 3 § hyresnämndens protokoll icke är tillgängligt för allmänheten, förrän detsamma granskats, är det med hänsyn till den brådskande naturen hos de under hyresnämndens prövning dragna frågorna och den stora vikt, som ligger uppå ett snabbt tillkännagivande av hyresnämndens beslut, angeläget, att hyresnämndens protokoll snarast möjligt offentliggöras, åtminstone vad själva besluten angår. Utskottet har därför funnit motionen i förevarande fråga värd uppmärksamhet. Emellertid synes det utskottet icke vara nödvändigt att bestämma någon viss tid, inom vilken protokollet skall granskas. Det resultat, motionären härutinnan vill nå, vinnes otvivelaktigt redan genom ett tillkännagivande från nämndens sida av själva beslutets innebörd och medför ett stadgande om dylikt tillkännagivande därjämte den fördelen, att tillkännagivandet kan bestämmas skola ske omedelbart. Efter dessa grunder har utskottet hemställt om ett tillägg till sista stycket i 3 §.

Utskottet.

6 §.

Motion. Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion föreslagit, att bland de i 6 § första stycket upptagna grunderna för bedömande och fastställande av skäligt hyresbelopp måtte införas penningvärdets fall och fastighetens taxeringsvärde.

Utskottet. Vad angår den först nämnda omständigheten vill utskottet erinra om bostadskommissionens och socialstyrelsens anförande å sid. 36 i propositionen:

»Grunderna för hyrans fastställande hava med avsikt givits en rätt allmän formulering i syfte att hyresnämnd måtte äga nödig frihet att beakta alla de olika omständigheter, som i de särskilda fallen kunna förekomma. Huvudregeln har i det föregående i korthet angivits därhän, att fastighetsägaren må hållas skadeslös för den genom krisen inträdda förminskningen av värdet av behållningen å fastigheten. Hänsyn må således tagas till i första rummet den absoluta minskningen av avkastningen genom ökade utgifter för räntor, underhåll m. m., men vidare även, då förhållandena så föranleda, till den relativa minskningen av värdet av behållningen genom penningvärdets fall. I särskilda fall må även någon hänsyn till bostadsmarknadens läge i övrigt vara befogad, särskilt där den förut betingade hyran länge utgått med oförändrat belopp och i förhållande till lägenhetens beskaffenhet och hyresvärde samt till hyrorna i trakten varit särskilt låg.»

Bostadskommissionen och socialstyrelsen hava alltså redan tänkt sig, att då i 6 § säges helt allmänt, att hänsyn skall tagas till »förhållandena i övrigt» därunder kommer jämväl »penningvärdets fall». Att särskilt omnämna denna omständighet i den i paragrafen gjorda uppräknings synes ej böra ifrågakomma. I den mån det finnes vara av förhållandena påkallat, att hänsyn toges till nämnda omständighet, läser nämnden icke underlåta att skänka densamma beaktande.

Beträffande motionärens hemställan, att i uppräknings i 6 § jämväl måtte insättas fastighetens taxeringsvärde, torde ett dylikt fullständigande av uppräknings icke vara erforderligt. De rent ekonomiska förhållandena, vartill nämnden enligt uppräknings har att taga hänsyn, synas vara så fullständigt angivna, som behovet kan anses påkalla. Skulle några alldeles särskilda förhållanden av ena eller andra slaget föreligga,

torde nämnden av skyldigheten att taga hänsyn till »förhållandena i övrigt» hava tillräcklig anledning att beakta dem.

Den av de nuvarande förhållandena föranledda stegringen av bränslepriserna torde vara den prisförhöjning, som vid hyresregleringen påkallar den största uppmärksamheten. Såsom å sid. 36—37 i propositionen påpekats, har i de av Stockholms fastighetsägareförening fastställda formulären för hyreskontrakt gjorts en uppdelning av den hyresvärden tillkommande gottgörelse sålunda, att särskilt pris beräknats för själva hyran och särskilt för värmen, varjämte det senare priset bestämts kunna växla efter det å viss tidpunkt före förfallotiden gällande kokspriset. Berörda bestämmelse i kontraktsformuläret är av följande lydelse:

»Hyresvärden förbinder sig att förmedelst de i lägenheten installerade anordningarna för centraluppvärmning tillhandahålla för lägenhetens uppvärmning erforderligt värme.

För värme erlägger hyresgästen utöver hyresbelopp kvartalsvis i förskott, samtidigt med hyreslikviden, till hyresvärden eller hans ombud ett belopp av — — —

Detta belopp är fixerat med hänsyn till ett kokspris av 1 krona pr hektoliter hemkörd okrossad koks.

Skulle kokspriset över- eller understiga förenämnda standardpris sker en motsvarande procentuell höjning eller sänkning av förenämnda kvartalsvis utgående ersättningssumma.

Som kokspris gäller det av Stockholms stads gasverk noterade för gasverkskoks den första i månaden före kvartalets början.»

Utskottet finner det för sin del praktiskt, att då hyreskontrakt avser jämväl uppvärmning av den uthyrda lägenheten, hyresnämnden i allmänhet träffar bestämmelse efter grunder liknande dem, som i nyssintagna kontraktsbestämmelse följts. Utan tvivel skulle med en sådan anordning i göriligaste mån skipas rättvisa åt båda hållen. Utskottet anser det emellertid böra jämväl lämnas nämnden öppet att såsom i propositionen föreslagits bestämma visst belopp såsom ersättning för uppvärmningen. Med anledning av den omarbetning av andra stycket i 6 §, som utskottet sålunda verkställt, vill utskottet framhålla, att då i stadgandet föreslagits en uppskattning efter vissa grunder av gottgörelsen för uppvärmningen, utskottet icke ansett, att dessa grunder skulle kunna bestämmas enbart på sätt i ovanintagna kontraktsbestämmelse angivits, utan jämväl efter andra linjer, som vid avgörandet av till nämnden hänskjutna fall kunna befinnas lämpliga.

7 §.

Motioner.

Herr *Bolander* har i sin motion hemställt, att riksdagen för sin del ville besluta, 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 överenskommit 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 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.

Till stöd härför har anförts:

»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 behövlig. 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 riktigt, att mera bemedlade, som ha råd att hyra större lägenheter, få bära den tyngsta bördan av denna hyresförhöjning. Lagför-

slaget utgår från att en hyresförhöjning icke skall anses oskäligen, så länge hyresvärden 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 hyresvärden 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.»

Herr *Wrangel* har i sin motion yrkat, att riksdagen ville besluta, att sista momentet av 7 § måtte erhålla följande lydelse:

»dock att i fråga om lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökningen utöver förut betingad hyra dessutom må utgöra per rum högst 30 gånger det belopp, uttryckt i kronor per hektoliter, varmed vid kontraktets underskrivande gällande kokspris överstiger 1 krona.»

Till stöd härför har anförts:

»Det förslag till lag med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring, som Kungl. Maj:t i proposition nr 254 den 16 april 1917 före-

slagit riksdagen att antaga, torde visserligen, om det fastställes, komma att medföra väsentligt ökade svårigheter vid förverkligandet av statsmakternas strävan att råda bot på den i så hög grad avstannade nybyggnadsverksamheten, vars kraftiga uppmuntran och främjande jag anser vara den enda möjliga utvägen att förebygga en ytterst betänkelig, att ej säga samhällsvådlig bostadsnöd och jämväl den enda väg, som med verklig framgång kan och bör beträdas för att motverka en alltför häftig hyresstegring. Men om icke desto mindre lagförslaget varder av riksdagen antaget — och jag medgiver villigt, att under nu rådande, exceptionella förhållanden kraftiga skäl tala härför — synes det mig vara av synnerlig vikt, att det så anpassas, att icke uppenbara orättvisor genom detsammans tillämpning kunna åstadkommas. En sådan uppenbar orättvisa anser jag särskilt innefattas i bestämmelsen i § 7 av lagförslaget, att, därest hyresbeloppet icke av hyresnämnd blivit fastställt, hyra för lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, icke skulle få ökas med mera än 5 % utöver den ökning, som medges för annan lägenhet. Visserligen skall det enligt § 6 ankomma på hyresnämnden att fastställa den hyra, 'som med hänsyn till höjda räntor för in-tecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt må anses skälig'; men det synes mig vara helt naturligt, att hyresnämnd härvid tager sådan hänsyn till den nyss åberopade föreskriften i § 7, att den icke anser sig berättigad att i sin uppskattning av hyresbeloppet i någon högre grad avvika från den enligt § 7 eljest medgivna hyresökningen med anledning av det förhållandet, att uppvärmningen bekostas av hyresvärden. Och dock måste på grund av de rådande bränsleprisen en sådan, mycket avsevärd avvikning i regeln anses både skälig och rättvis.

Den meromnämnda bestämmelsen i § 7 är nämligen, så vitt jag förstår, principiellt oriktig och blir i praktiken orättvis. Hyresökningen på grund av ökad bränslekostnad kan nämligen ej rättvisligen uppskattas i procent av hyresbeloppet, utan måste beräknas till visst belopp per rum, alldeles oberoende av rumshyrans storlek. Visserligen torde dyrare våningar ofta innehålla större rum än billigare lägenheter, men detta är långt ifrån alltid fallet — man jämföre exempelvis våningar i Stockholm med våningar i en del landsortsstäder — och skillnaden i rumsstorlek är säkerligen i allmänhet icke sådan, att den i verkligheten medför en i förhållande till hyrans högre belopp ökad kostnad för uppvärmning av samma antal rum.

De hyresavtal, som gällde före den 1 oktober 1915, voro beträffande hus med centraluppvärmning i allmänhet ingångna före världskrigets utbrott. De grundade sig för den del av hyran, som betingades av uppvärmningen, på ett kokspris av omkring 1 kr. per hektoliter; och torde den verkliga kostnaden för uppvärmning av ett rum hava uppgått till vid pass 40 kronor för ett år. Med nuvarande kokspris — omkring 4 kronor per hektoliter — skulle kostnaden uppgå till bortåt 160 kronor. Enligt bestämmelsen i § 7 skulle emellertid hyresbeloppet för en bostadsvåning, vars hyra före den 1 oktober 1915 utgick med exempelvis 800 kronor per rum, icke få på grund av uppvärmning höjas med mera än 40 kronor per rum, och en dylik, vars hyra motsvarade 300 kronor per rum, med endast 15 kr. Även om man, med frånräknande av den del av värmekostnaden, som innefattas i varmu-
gnens eldning och skötsel m. m., skulle sätta uppvärmningskostnaden per rum under vintern 1914—1915 så låg som 30 kronor, betingar emellertid det nuvarande bränslepriset en årskostnad per rum av omkring 120 kronor. En ökning av den före den 1 oktober 1915 gällande hyran med 90 kronor endast på grund av stegrad kostnad för uppvärmning kan alltså ingalunda anses oskäligen.»

Slutligen har herr *Gustafsson* i Örebro i sin motion anfört:

»Föreslagen höjning för av hyresvärd bekostad uppvärmning av ut-
hyrd lägenhet, fem procent, är, även om det betraktas som medeltal,
efter nuvarande koks- och kolpriser alltför lågt, och bör, med full rätt-
visa åt båda hållen, sättas till tio procent av hyresbeloppet.»

Utskottet har funnit det vara förenat med utomordentliga svårigheter att taga ställning till de i senare delen av 7 § intagna bestämmelserna, som beröras i herrar *Boland*ers, *Wrangels* och *Gustafssons* motioner. Bestämmelser i den föreslagna riktningen komma tydligen att i hög grad underlätta hyresnämndernas verksamhet, därigenom att hyresvärden ofta torde nöja sig med att begära den utan hänskjutande till hyresnämnd tillåtna förhöjningen och hyresgästen medger en dylik begäran. Till underlättande av hyresnämndernas arbetsbörda, som säkerligen blir mycket tyngande, är bestämmelsen sålunda särdeles önskvärd. Å andra sidan kan emellertid befaras, att fastställandet av viss stegringsgräns skall egga till hyresförhöjning utöver vad eljest av hyresvärden tillämnats. Vid övervägande av dessa synpunkter har utskottet funnit det hart när omöjligt att för hela riket finna en procentsats, som något så när

Utskottet.

kan på sätt nyss nämnts bidraga till lättande av hyresnämndernas arbete utan att locka till hyreshöjningar. De skiftande förhållandena å olika orter hava synts böra föranleda befogenhet för hyresnämnden å varje särskild ort att bestämma den procentsats, intill vilken höjning är giltig utan hänskjutande till nämnden.

Emellertid har utskottet icke kunnat anse tillrådligt att utesluta varje direkt i lagen gjord fixering av procentsatser. Under alla förhållanden äro ju dessa till en viss ledning vid nämndernas fastställande av de för orten speciella procentsatserna. Nämnden torde i många fall, om dess verksamhet skall börja med avgörandet av en så allmän fråga som den förevarande, vilken kräver en ingående kännedom om hyresmarknaden, hava svårt att bestämma sig. Dessa och andra omständigheter hava kommit utskottet att stanna vid ett förslag att i lagen fixera vissa procentsatser med rätt för hyresnämnd att var för sitt område bestämma andra, vilka därefter tillkommer samma verkan som förut tillkommit de i lag bestämda.

Då utskottet härefter granskat de procentsatser, som föreslagits att i lagen upptagas, har utskottet, med hänsyn till förhållandena på ett flertal mindre orter och då det i varje fall enligt utskottets förslag står hyresnämnden fritt att för sitt område bestämma en generell höjning, funnit sig kunna hemställa om att den i 7 § föreslagna siffran 15 procent bestämmes till 10.

Beträffande särskilt herr *Wrangels* motion får utskottet jämväl hänvisa till sitt anförande vid 6 §.

8 §.

Motion. Vid denna paragraf har herr *Persson* i Norrköping hemställt, att riksdagen måtte besluta, att uppsägning från hyresvärdets sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet skall vara utan verkan, även om uppsägning ägt rum under loppet av de sista etthundratjugo dagarna förrän lagen blivit gällande för det område där fastigheten ligger.

Utskottet. Om denna fråga hava bostadskommissionen och socialstyrelsen anført:

»Bestämmelserna om uppsägning hava icke förlänats retroaktiv verkan. Hava oskäligen hyresanspråk sålunda framställt inom fyra månader närmast före det lagen blir gällande och icke av hyresgäst godkänts, samt har hyresgästen till följd därav blivit till avflyttning uppsagd, så

kan visserligen hyresstegringen komma under hyresnämnds prövning och en skäligen nedsatt hyra fastställas, men däremot icke den en gång skedda uppsägningen genom hyresnämnds åtgöranden förlora sin verkan. Att vissa obilligheter härigenom kunna tänkas uppkomma, skall ej förnekas, men då ett annat förfarande skulle leda till att samma lägenhet kunde komma att äga flera olika hyresgäster med alla härav följande komplikationer, hava kommissionen och styrelsen funnit sig böra avstå från bestämmelser i sådan riktning. Olägenheterna av att ej giva inskränkningarna av rätten till uppsägning retroaktivt verkan äro uppenbarligen vida mindre än de formella och praktiska svårigheterna vid den motsatta vägen.»

Vad bostadskommissionen och socialstyrelsen sålunda anfört finner utskottet äga giltighet och har utskottet med åberopande därav icke kunnat förorda bifall till nu förevarande motion.

Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion föreslagit införande av bestämmelse, att hyresnämnd ej får hindra uppsägning av hyresgäst, om husvärd och hyresgäster i samma hus samstämmigt förklara, att uppsagd hyresgäst genom trätgirigt och oordentligt levnadssätt eller eljest, för övriga i huset varande hyresgäster, åstadkommer otrevnad.

Motion.

Enligt förevarande paragraf står det hyresvärden fritt, att därest han hos domstol eller överexekutor förmår styrka sådana förhållanden, som enligt allmän lag föranleda hyresrättens förverkande, genomdriva hyresgästens avlägsnande. Förefinnes eljest skälig anledning till missnöje med hyresgästen, läser, ehuru i förslaget lagtext intet sagts därom, att hyresnämnd vid prövning av fråga om uppsägning har att taga hänsyn till alla åberopade och sig företeende omständigheter, det kunna med säkerhet förväntas, att jämväl denna synpunkt kommer att från nämndernas sida beaktas. Då emellertid det synes lämpligt, att detta även varder i lagens text uttalat, har utskottet funnit anledning att i sålunda angivet syfte verkställa en omarbetning av tredje stycket i 8 §.

Utskottet.

Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion vid 8 § ytterligare anfört:

Motion.

»Hyresnämnds i sista delen av denna paragraf omnämnda meddelande av samtycke till uppsägning, som enligt lagförslaget skall ske å tredje dagen, torde utan olägenhet för hyresnämnden men till nytta för hyresvärden, kunna ske senast på femte dagen. Två veckor bör vara tillräckligt för nämnden att kunna fatta beslut.»

Utskottet. 3 kap. 26 § och 2 kap. 38 § i lagen om nyttjanderätt till fast egendom giva hyresvärden rätt att, om hyresgästen icke träffas, då han sökes för uppsägning, verkställa uppsägningen på ett i sistnämnda lagrum föreskrivet sätt: genom att avlämna uppsägningen å posten i rekommenderat brev under hyresgästens vanliga adress samt skriftligen meddela underrättelse om uppsägningen åt hans husfolk, om sådant finnes, men eljest fästa dylik underrättelse å hans husdörr. Med hänsyn till enkelheten i detta, då hyresgästen ej träffas, medgivna förfaringsätt, synes den genom stadgandet i 8 § sista stycket åt hyresvärden förbehållna tid för verkställande av uppsägning vara fullt tillräcklig och har utskottet därför icke förordnat bifall till motionen.

11 §.

På sätt i propositionen å sid. 38 framhålles, tillhöra de flesta frågor, som omförmälas i 11 §, även byggnadsnämnds prövning, varförutom dylika ärenden kunna falla under magistratens eller hälsovårdsnämndens avgörande. Dylikt sammanhang har jämväl föranlett, att i första stycket av 11 § gjorts förbehåll i avseende å myndighets prövning. Då ordalagen tilläventyrs skulle kunna giva rum för den uppenbarligen ej avsedda mening, att vederbörande myndighets prövningsrätt genom förevarande lagbestämmelse skulle hava inskränkts, har utskottet ansett ordet »oundgängligen» böra utgå.

Till andra stycket i paragrafen har utskottet hemställt om ett tillägg, beträffande vilket utskottet får hänvisa till vad utskottet ovan (sid. 4) anför.

Motion. Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion vid 11 § föreslagit den ändringen, att hyresnämnds förbud om ändring av eller ändrat bruk av förut uthyrd lägenhet icke skall vara gällande, om ändringen eller bruket är föranlett av ägarens eget eller hans anhörigas behov.

Utskottet. Med anledning av motionen och på enahanda skäl, som anförts vid 8 § tredje stycket, har utskottet verkställt en omarbetning av 11 § tredje stycket efter samma linjer, som för omarbetningen av det först nämnda lagrummet angivits.

Slutstadgandet.

Motion. Herr *Gustafsson* i Örebro har i sin motion anför:

»I slutstadgandet föreskrives lagen gälla till den 1 oktober 1918, men för hyresavtal, ingångna att gälla längre tid, skall lagen i vissa

fall gälla under hela den tid hyresavtalet är bestämt. Detta synes mig obilligt. Om två personer överenskommit om en viss hyra att utgå årligen under, låt oss säga, tio år, men så inträder ett förhållande, som föranleder en lag om allmän hyresreglering på ett år, varefter lagen upphör, varför skall, som i här nämnt fall, lagen gälla ytterligare i nio år? Riktigast synes mig vara, att, då förhållandena för undantagslagens giltighetstid i övrigt upphört, den även upphör att gälla i sin helhet, vilket jag härmed föreslår.»

Då hyresnämnden enligt 6 § första stycket icke kan fastställa hyra för längre tid än högst ett år åt gången, föreligger intet sådant förhållande, som motionären omförmäler. Det nyssberörda stadgandet föranleder emellertid i åtskilliga fall lagens faktiska giltighet till den 1 oktober 1919. Detta torde emellertid vara avsett och någon erinran däremot läser ej kunna ifrågakomma.

Utskottet.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

1:o) att riksdagen måtte, med tillkännagivande att Kungl. Maj:ts förevarande proposition icke kunnat i oförändrat skick av riksdagen godkännas, i anledning av sagda proposition och i ämnet väckta motioner, för sin del antaga följande

Kungl. Maj:ts förslag.

Utskottets förslag.

L a g

med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i stad, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 15,000.

1 §.

Denna lag äger tillämpning i stad, *köping och municipalsamhälle*, vars mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 5,000.

Kungl. Maj:ts förslag.

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad, i köping eller municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

Om hyresnämnd.**2 §.**

För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och *två* ledamöter. För envar av dem skall finnas suppleant.

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola 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.

Utskottets förslag.

Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan stad *eller* köping eller *annat* municipalsamhälle, så ock eljest i kommun eller del av kommun, varest uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål förekommer i större utsträckning. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

2 §.

För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

Hyresnämnd består av ordförande och *fyra* ledamöter. För envar av dem skall finnas suppleant.

Ordföranden och hans suppleant, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola 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.

Kungl. Maj:ts förslag.

De två ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola ene ledamoten och hans suppleant vara förfarna i byggnadsverksamhet samt äga till uthyrning avsedd fastighet inom hyresnämndens verksamhetsområde. Den andre ledamoten eller hans suppleant må icke äga eller vara vice värd för sådan fastighet; de skola hava på erfarenhet grundad kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och

Utskottets förslag.

De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamoten och den ene suppleanten särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i besluten. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och leda-

Kungl. Maj:ts förslag.

ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening *flertalet omfattar eller, där var har sin särskilda mening, den, som ordföranden uttalat.*

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas senast vid nästa sammanträde. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten.

Utskottets förslag.

möter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

Hyresnämnd må ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Som beslut gäller den mening, *som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan, eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.*

Finnes nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas senast vid nästa sammanträde. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. *Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.*

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

Kungl. Maj:ts förslag.

Utskottets förslag.

5 §.

Frågor om tjänstebefattningar hos hyresnämnd, om gottgörelse till nämnden och dess tjänstemän samt om anvisande av övriga för nämndens verksamhet erforderliga medel avgöras av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt.

I enahanda ordning må instruktion för hyresnämnd antagas.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller eljest, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, fastställa den hyra, varje gång för högst ett år, som med hänsyn till höjda räntor för intecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt må anses skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats under loppet av de sista etthundratjugu dagarna förrän denna lag blivit gällande för det område, där

6 §.

Fordras för omöblerad lägenhet, vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum, som är uthyrt eller avsett att uthyras av husägaren eller eljest, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, fastställa den hyra, varje gång för högst ett år, som med hänsyn till höjda räntor för intecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt må anses skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats under loppet av de sista etthundratjugu dagarna förrän denna lag blivit gällande för det område, där

Kungl. Maj:ts förslag.

fastigheten ligger; dock att i sistnämnda fall nämndens prövning ej må avse hyran för tid före lagens trädande i tillämpning inom området.

Vid bedömande av hyresbelopp för lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, skall nämnden särskilt fastställa det belopp, som skall utgöra ersättning för uppvärmningen.

Under hyra inbegripes varje ekonomisk gottgörelse, som för upplåtelsen tillkommer hyresvärden.

7 §.

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 hyresnämnden 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 med 15 procent, och

därest första uthyrningen av lägenheten avsett senare tid, den

Utskottets förslag.

fastigheten ligger; dock att i sistnämnda fall nämndens prövning ej må avse hyran för tid före lagens trädande i tillämpning inom området.

För lägenhet, vars uppvärmning besörjes av hyresvärden, skall nämnden särskilt fastställa hyresbeloppet för lägenheten utan uppvärmning. I fråga om ersättning för uppvärmningen må bestämmas, att densamma skall utgå antingen med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

Under hyra inbegripes varje ekonomisk gottgörelse, som för upplåtelsen tillkommer hyresvärden.

7 §.

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 hyresnämnden 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 med 10 procent, och

därest första uthyrningen av lägenheten avsett senare tid, den där-

Kungl. Maj:ts förslag.

därvid för lägenheten betingade hyran, ökad med 5 procent,

dock att i fråga om lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökningen utöver förut betingad hyra må utgöra i förra fallet 20 procent och i det senare 10 procent.

Utskottets förslag.

vid för lägenheten betingade hyran, ökad med 5 procent,

dock att i fråga om lägenhet, vars uppvärmning bekostas av hyresvärden, ökningen utöver förut betingad hyra må utgöra i förra fallet 15 procent och i det senare 10 procent.

Finner nämnden med hänsyn till förhållandena inom dess verksamhetsområde, att större förhöjning av förut betingade hyresbelopp bör gälla utan att särskilt underställas nämndens prövning, äge nämnden att därom förordna.

8 §.

Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen skriftligen förklarar sig villig att låta avtalet upphöra eller hyresnämnden på förhand lämnat sitt samtycke till densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 1 kap. 3 § andra stycket eller i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist

8 §.

Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen skriftligen förklarar sig villig att låta avtalet upphöra eller hyresnämnden på förhand lämnat sitt samtycke till densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 1 kap. 3 § andra stycket eller i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist

Kungl. Maj:ts förslag.

å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd *särskilt* beakta, i vilken mån *densamma* medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

Har framställning om samtycke till uppsägning, varom ovan förmäles, inkommit till hyresnämnden minst tjugu dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske, men har icke hyresnämndens beslut i ämnet meddelats senast å tredje dagen före nämnda dag, skall samtycke till uppsägningen anses lämnat.

Utskottets förslag.

å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta *ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl än även*, i vilken mån *uppsägningen* medför svårighet för hyresgästen att erhålla lämplig bostad å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

Har framställning om samtycke till uppsägning, varom ovan förmäles, inkommit till hyresnämnden minst tjugu dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske, men har icke hyresnämndens beslut i ämnet meddelats senast å tredje dagen före nämnda dag, skall samtycke till uppsägningen anses lämnat.

9 §.

Vad i 6—8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som icke vid denna lags ikraftträdande är för då löpande hyrestid uthyrd och ej heller tidigare varit uthyrd.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, likasom envar hyresgäst eller hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

*Kungl. Maj:ts förslag.**Utskottets förslag.*

Lägenheter inom hyresnämnds verksamhetsområde, uthyrda eller avsedda att uthyras, skola, på nämndens anfordran, av hyresvärden eller hyresgästen hållas tillgängliga för nämnden.

Ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader m. m.

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård *oundgängligen* erforderlig.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål.

Vid prövning av nu angivna frågor skall *särskild* hänsyn tagas så-

11 §.

Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård *erforderlig*.

Lägenhet, som, då denna lag vinner tillämpning inom området, användes till bostad, må ej utan hyresnämnds medgivande tagas i bruk för annat ändamål; *ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.*

Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas *till de av*

Kungl. Maj:ts förslag.

väl till den begärda åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten som till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna § förmäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Utskottets förslag.

hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra lämpliga bostäder.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna § förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet. I Konungens befallningshavandes beslut må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna § förmäles; och gälle därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresledighets inträde och upphörande med angivande av senast betingad hyra samt i förra fallet hyresanspråk för förnyad uthyrning och i senare fallet den vid uthyrningen betingade hyran, än ock varje med förutvarande hyresgäst träffat avtal om fortsatt hyresupplåtelse mot höjd hyra, ävenledes med angivande av den förutvarande och den höjda hyrans belopp.

Om tiden och sättet för sådan anmälan förordnas av nämnden.

*Kungl. Maj:ts förslag.**Utskottets förslag.***Om bostadsförmedling.**

13 §.

Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omfördälda anmälingar genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som omfatta högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis äro avsedda till bostad.

Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

Huru dylik bostadsförmedling närmare skall ordnas, därom beslutes av stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan.

Ansvarsbestämmelser.

14 §.

Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, ändock fordrar eller mottager högre belopp i hyra, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

Bryter någon mot vad i 11 § första eller andra stycket är stadgat, straffes med böter från och med fem till och med femhundra kronor.

16 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med fem till och med femhundra kronor.

17 §.

Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

*Kungl. Maj:ts förslag.**Utskottets förslag.*

Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § andra eller tredje stycket är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd emot bättre vetande lämnat oriktig uppgift, vare straffet böter från och med femtio till och med ettusen kronor; dock att straff, som här stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

18 §.

Förseelser, som avses i 14—17 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 17 § första och andra styckena angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

19 §.

Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

Saknas tillgång till fulla gäldandet av böter eller vite, skall förvandling ske enligt allmänna strafflagen.

20 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och gäller till den 1 oktober 1918. Vad i lagen är stadgat angående förseelse, som omförmäles i 14 §, skall fortfarande äga giltighet, så ock bestämmelserna i 7 §, såvitt angår hyresbelopp, som blivit fastställt av hyresnämnd eller, där hyran icke prövats av nämnden, belöper på tid före nyssnämnda dag. Beträffande annan än i 14 § omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå straff- eller vitespåföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

2:o) att de i ämnet väckta motionerna, i den mån de icke kunna anses besvarade genom vad utskottet under moment 1:o) hemställt, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 18 maj 1917.

På lagutskottets vägnar:

ALBERT PETERSSON.
