

## Nr 157.

Av herr **Ekman, Carl Gustaf**, och herr **Kvarnzelius**, i anledning av Kungl. Maj:ts förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Det förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring, som Kungl. Maj:tt framlagt i propositionen nr 213, bör, enligt undertecknades mening, i ett par avseenden undergå ändring för att därigenom bli i högre grad än eljest ägnat att på ett rättvist och lämpligt sätt fylla det därmed avsedda ändamålet.

Sälunda synes det vara nödvändigt att en besvärinstans över hyresnämnderna skapas. Enligt förslaget skulle nämligen någon appell mot hyresnämnds beslut icke finnas i annat fall än i fråga om stadgandena i lagens § 11 rörande rivning av byggnader samt beträffande bostadslägenhets användning till annat ändamål. Men denna hyresnämndens rätt till absolut och oföränderlig maktutövning inom dess verksamhetsområde kan icke vara vare sig formellt eller sakligt lämplig. Man behöver blott erhålla kännedom om de olika hyresnämnder emellan helt skiljaktiga synpunkterna på och skiftande grunduppfattningar om den dem förelagda uppgiften, för att man måste säga sig, att frånvaron av en överordnad vädjinstans måste framstå som en synnerligen svår brist.

Skälen, varför en sådan icke föreslagits, återgivas av departementschefen å sid. 18—21, där det heter:

En allvarlig olägenhet med den nuvarande lagen är onekligen, att hyresnämnds beslut, ehuru av ingripande betydelse för den enskilde, bortsett från de i 11 § omförmälda icke kunna överklagas. Ur principiell synpunkt kan visserligen anföras, att samma regel i viss mån gäller beträffande skiljedomar. Men olikheterna äro dock betydande. Parterna ha själva överenskommit att hänskjuta tvisten till skiljenämnds

prövning; de ha tillika själva valt skiljemännen och kunna dessutom vid domstol få skiljedomen upphävd, om den lider av något formellt fel.

Vid övervägande av de praktiska möjligheterna att realisera kravet på en överinstans för prövning av hyresnämndens beslut torde man böra utgå från den omständigheten, att hyresnämnderna icke kunna medhinnna att upprätta så fullständiga protokoll, att prövningsmyndigheten skulle kunna träffa sitt avgörande väsentligen på grundval av dessa. Det åligger för närvarande hyresnämnderna endast att taga sina beslut till protokollet, och det förefaller icke möjligt att ålägga dem en mera fullständig protokollsföring. De skulle då av allt att döma inom vissa orter tvingas att anställa en talrik och dyrbar kanslipersonal, oaktat alla skäl tala för att bibehålla nämnderna vid så enkla former som möjligt.

Om sålunda hyresnämndens protokoll icke kunna lämna den ifrågasatta prövningsmyndigheten nödigt material för ärendenas avgörande, så följer därav, att varje ärende måste inför denna prövningsmyndighet till nyas fullständigt genomgå. Då det torde vara lämpligast, att även inför prövningsmyndigheten förfarandet är muntligt, och då nämnda myndighet måste äga en god kännedom om rådande lokala förhållanden, synes frågan icke kunna lösas genom anordnandet av en central hyresprövningsnämnd. Att åter inom de särskilda orterna anordna lokala prövningsnämnder skulle sannolikt på många håll endast medföra en sänkning av de gamla hyresnämndernas kvalitet och av förtroendet till desamma.

Tilläggas må, att prövningen näppeligen lärer kunna uppdragas åt någon myndighet. Det har ifrågasatts att beträffande alla hyresnämnds beslut införa samma instansordning, som redan föreskrivits med avseende å beslut enligt den nu gällande lagens 11 §, och att sålunda bereda tillfälle till överklagande av varje hyresnämnds beslut hos Kungl. Maj:ts befallningshavande och därefter genom besvär hos Konungen. Genom att från klagorätten undantaga beslut, varom enhällighet rått inom hyresnämnden, skulle man måhända i någon mån kunna minska de betänkligheter, som häfta vid ett så pass starkt utökande av Kungl. Maj:ts befallningshavandes arbetsområde; dock skulle, vad Stockholms stad beträffar, överståthållarämbetets arbetsbörda även med en sådan anordning säkerligen bliva väsentligen ökad. Framför allt torde emellertid sakkunskapen i avseende å hyresförhållandena inom orten icke alltid kunna beräknas vara större hos någon myndighet än hos hyresnämnderna, vilkas verksamhet helt och hållet är ägnad åt dessa förhållandens reglering.

Motiv av nästan liknande art och räckvidd skulle emellertid kunna anföras vid bedömande i allmänhet av frågor om överdomstolar. De ha

«lock måst underkännas av hänsyn till den andra och större synpunkten: nödvändigheten av att rättsskipning icke blir motsatsen till ordets innebörd. Gärna skall erkännas att svarigheterna att ordna frågan om en överinstans i detta fall äro särskilt stora och att en sådan ställer ökade krav på förfarandet hos hyresnämnden. Men då man nu står inför nödvändigheten att förlänga och stabilisera denna som man först hoppades mycket provisoriska organisation, så kan enligt vårt förmenande behovet av en enhetlig överprövning icke undanskjutas. Det är farligt, om stora grupper medborgare gripas av den föreställningen, att de äro i rättsligt avseende underkastade godtycke och att de sakna garantier för objektiv prövning av sina rättsanspråk. På ena hållet kan detta gälla ena parten och å ett annat den andra. Det låter sig icke förneka, att anledningar till en dylik uppfattning förekommit.

Emot en sådan avfattning av stadganden om klagorätt, att denna begränsas till mål, i vilka meningsskiljaktigheter förekommit inom nämnden eller rörande vilka föreligger annat kriterium, därest lämpligt sådant kan utformas, på, att ärendet varit av på en gång mera tveksam och betydelsefull art, torde, med hänsyn till önskvärdheten av att de överklagade fallen reduceras till minsta möjliga antal, icke böra resas någon gensaga. Och då lagutskottet säkerligen bättre än enskilda motionärer kan bedöma, vilken klagoinstansen lämpligast bör vara, hemställes, att förslag därom utarbetas inom utskottet.

Uti förslaget § 8 har införts bestämmelse om rätt för hyresnämnd att i husägarens ställe medgiva hyresgäst rätt att överlåta förhyrd lägenhet till annan person. Om motiven därför yttrar departementschefen:

Andra stycket av förevarande moment är nytt och åsyftar att i någon, om än i och för sig ringa mån bidraga till att minska bostadsbristen. En hyresgäst, som för någon tid vill överlåta sin lägenhet till annan, är enligt den allmänna hyreslagen beroende av hyresvärdens samtycke. Dylika överlåtelser, exempelvis för tid, då den ordinarie hyresgästen är bortrest på ferier, äro, i likhet med uthyrning andra hand av delar av lägenhet, givetvis förmånliga för läget å bostadsmarknaden. Även om hyresvärdarna i regel icke utan giltiga skäl lära vägra sitt samtycke, synes det dock vara av vikt, att hyresgästen härutinnan erhåller garanti för en objektiv och snabb prövning, liksom man givetvis kan antaga, att hyresnämnderna, om en behörighet av antytt slag tillerkännes dem, komma att i vederbörlig grad iakttaga även hyresvärdens berättigade intressen.

Mot denna bestämmelse synes befogad erinran kunna göras. Här inträffar nämligen, att en hyresvärd kommer att fränkännas avgörande

inflytande på, icke blott huruvida en förutvarande hyresgäst skall äga kvarbo och till vilket pris det skall ske, utan han kan också bli »tilldömd» såsom hyresgäster personer, med vilka han aldrig trätt i förbindelse och vilka därtill möjligen i denna deras egenskap synas honom allt annat än önskvärda. Dessutom öppnar denna bestämmelse möjlighet för hyresgäst att genom dolda uppgörelser med förtjänst sälja sin hyresrätt. Det kan ifrågasättas, huruvida icke denna temporära lagstiftning därmed överskridit sitt syfte, som är att skydda bostadsbehövande mot oskäligen hyresstegring. Att detta stadgande skulle på något nämnvärt sätt öka bostadstillgången, torde nog knappast vara fallet. Om hyresgäst vill överlåta sin lägenhet på annan, bör företrädesrätt därtill, synes det oss, tillkomma hyresvärden och detta då till det pris, gällande hyresavtal betingar. Skyldigheten för den sistnämnde att upplåta lägenheten till bostadsändamål kvarstår ju alltjämt orubbade.

Även den ändring i lagförslaget, som ett godtagande av denna vår mening medför, torde lämpligast kunna utformas av utskottet.

Under hänvisning till vad sålunda anförts få vi vördsamt hemställa,

att riksdagen måtte besluta sådana ändringar i det av Kungl. Maj:t framlagda förslaget till lag mot oskäligen hyresstegring som i det föregående angivits.

Stockholm den 15 april 1918.

*Carl Ekman.*

*S. H. Kvarnzelius.*