

Nr 58.

Ankom till riksdagens kansli den 10 maj 1918 kl. 6 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., dels ock i ärendet väckta motioner.

Närvarande: herrar Pettersson i Södertälje, Stärner, Rogberg, greve Spens, Dahl, Lars Olsson, Permansson, Fant, Klefbeck, Pettersson i Bjälbo*, Lindqvist i Kosta, Ernst Lindley, Holmdahl, Johansson i Trollhättan, Ericsson i Ätvidaberg och Johanson i Gäre*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Genom en den 2 april 1918 dagtecknad proposition, nr 213, vilken blivit hänvisad till lagutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet förda protokoll föreslagit riksdagen att antaga här nedan intagna förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

I sammanhang med berörda proposition har utskottet till behandling förehaft följande i ärendet väckta motioner, nämligen

inom första kammaren:

nr 148 av herr *Gullberg*,

nr 156 av herr *Ström*,

nr 157 av herrar *Carl Gustaf Ekman* och *Kvarnzelius* samt

nr 159 av herrar *Mannheimer* och *von Geijer* samt

inom andra kammaren:

nr 148 av herrar *Lübeck*, *Lithander*, *Winkler* och *Swartling*,

nr 374 av herr *Fast*,

nr 377 av herrar *Hage*, *Fast*, *Björklund*, *Vennerström*, *Johansson* i Sollefteå, *Leo*, *Bäcklund*, *Ericson* i Funäsdalen, *Hansson* i Mora-Noret, *Hansson* i Gårda, *Lövgren* i Nyborg, *Werner*, *Karlsson* i Sandviken och *Eronn*,

nr 378 av herr *Hamrin*,

Bihang till riksdagens protokoll 1918. 9 saml. 42 häft. (Nr 58.)

nr 379 av herrar *Lovén, Kristensson, Persson* i Norrköping, *Nilsson* i Kristianstad, *Andersson* i Gävle, *Nilsson* i Örebro, *Ingvarson, Ljungkvist, Hansson* i Stockholm, *Tengdahl, Kropp, Waldén* och *Larsson* i Västerås samt

nr 384 av herrar *Lübeck, Lithander* och *Swarthing*.

Beträffande grunderna för ifrågavarande lagförslag får utskottet, i den mån ej redogörelse därför här nedan lämnas, hänvisa till den kungl. propositionen jämte därvid fogade protokollsutdrag.

I fråga om vad motionärerna hemställt samt vad de till stöd för sina yrkanden anfört, hänvisas till motionerna, i den mån desamma icke finnas återgivna här nedan i samband med behandlingen av de särskilda bestämmelserna i förevarande lagförslag.

I likhet med föredragande departementschefen finner utskottet det otvivelaktigt, att i huvudsak förlängd giltighet bör förlänas de i gällande hyresstegringslag fastställda bestämmelserna, men att därvid vissa jämkningar böra vidtagas på grund av vunnen erfarenhet angående lagens verkningar. Vid granskning av de särskilda stadgandena i det i propositionen innefattade förslaget och de i ärendet väckta motionerna har utskottet sålunda föranlåtits till vissa, här nedan angivna ändringsförslag och uttalanden.

1 §.

Beträffande den ifrågavarande lagens tillämplighetsområde föreslås i förevarande paragraf såsom huvudregel, att lagen skall äga tillämplighet inom de områden, där den nu gällande lagen vid tiden för den nya lagens ikraftträdande äger tillämpning. Förslaget innefattar emellertid behörighet för Konungen såväl att, efter framställning av den myndighet, som utövar kommuns, köpings eller municipalsamhälles beslutanderätt, förordna, att lagen icke vidare skall äga tillämpning inom visst område, som att, efter hörande av samma myndighet, förordna, att lagen skall äga giltighet jämväl inom område, där den förut icke varit tillämplig.

Motion.

Herr Hage m. fl. hava i sin motion föreslagit sådan ändring i dessa bestämmelser, att lagen skall vara obligatoriskt gällande för samhällen med minst 3,000 invånare, att vid avgörande av frågan om inordnande av en kommun eller del av kommun under lagen detta må kunna ske, om en tredjedel av de i röstningen om denna fråga deltagande röstat för ett sådant yrkande, samt att även i andra fall Kungl. Maj:t må kunna förordna om lagens ikraftträdande, i det fall att från ett större antal myndiga män och kvinnor, mantalsskrivna inom det område framställ-

ningen gäller, genom Konungens befallningshavande i länet inkommit en motiverad, till Konungen ställd anhållan om att lagen skall äga giltighet inom visst område.

Utskottet gillar syftet med denna motionärernas framställning, för så vitt därmed avses att förverkliga det önskemålet, att lagen, oberoende av majoriteten inom den beslutande kommunala myndigheten, måtte komma att vinna tillämpning inom varje område, där oskäligen hyresstegring förekommer. Men utskottet hyser den uppfattningen, att detta önskemål bättre tillgodoses genom godkännande i huvudsaklig del av propositionen än genom bifall till motionärernas förslag. Ty det är, vad dessas första yrkande beträffar, av erfarenheten bekräftat, att lagen inom vissa mindre samhällen allenast skulle föranleda onödiga kostnader och besvär, varjämte motionärernas båda senare yrkanden i själva verket skulle innebära inskränkningar i den befogenhet, som enligt propositionen skulle tillkomma Kungl. Maj:t att förordna om utsträckning av lagens giltighet till varje område, där ett behov därav framträtt. Utskottet erinrar sålunda därom, att enligt propositionen Kungl. Maj:t äger att förordna om sådan utsträckning även utan att ett större antal myndiga män och kvinnor ingivit framställning därom, och vill utskottet understryka, att förslaget givetvis icke innebär, att Kungl. Maj:t skulle vara i någon mån bunden av den kommunala myndighetens yttrande.

Utskottet.

Däremot finner utskottet i anslutning till motionen skäl föreslå, att den i gällande lag givna bestämmelse, enligt vilken lagen må kunna erhålla tillämpning även i del av kommun, måtte upptagas i den nya lagen. Beträffande övriga delar av motionen hemställer utskottet om avslag.

2 §.

Herr Fast föreslår, att i 2 § intages en tydlig bestämmelse, som förbjuder, att suppleant i hyresnämnd kan inträda i ledamots ställe utan att han tillhör samma grupp som ledamoten, »ägare eller förvaltare eller icke ägare eller förvaltare av till uthyrning avsedd fastighet».

Motion

Utskottet, som finner, att de i förslagets 2 § 4 mom. andra och tredje punkterna upptagna bestämmelserna innefatta tillfredsställande stadganden av den av motionären önskade innebörd, hemställer om avslag å motionen i förevarande del.

Utskottet.

3 § 2 mom.

Enligt gällande lag må hyresnämnd ej fatta beslut med mindre den är fulltalig. Stadgandet vilar på den tanken, att det med hänsyn

till nämndens sammansättning och olikheten av de i densamma representerade intressen är önskvärt, att samtliga ledamöter deltaga i avgörandet av varje ärende. Ehuru utskottet anser sig böra understryka vikten av, att samtliga ledamöter äro tillstädes vid avgörande av frågor av i minsta mån tvivelaktig natur, kan det icke nekas, att ett stort antal av de ärenden, som äro föremål för hyresnämndernas beslut, äro av sådan beskaffenhet, att det måste synas överflödigt att fordra närvaro av samtliga ledamöter. Utskottet föreslår därför till förenklande av nämndernas arbetsformer, att hyresnämnd skall vara beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense.

3 § 3 mom.

Beträffande förevarande moment vill utskottet till sitt tillstyrkande av propositionen endast foga den erinran, att stadgandet givetvis måste anses avse att bereda part tillfälle icke blott att personligen yttra sig inför nämnden utan även att, om han hellre så önskar, inställa sig genom behörigt ombud eller till nämnden ingiva skriftlig framställning.

3 § 4 mom.

Motion.

Här har som anledning till nämndens befogenhet att rätta förut fattat beslut införts även det förhållandet, »att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge». Mot detta tillägg hava herr Lovén m. fl. andragit följande:

»Det synes icke vara önskvärt att genom sådana möjligheter oroa de avtalsslutande parterna, utan böra de kunna förlita sig på, att nämndens en gång fattade beslut förblir gällande under angiven tid, förutsatt att detsamma icke vilar på en ren felaktighet. Det kan vidare icke anses förenligt med det allmänna rättsmedvetandet, att nämndens för högst ett år fattade beslut skola kunna ändras på grund av under tiden inträffade nya omständigheter. Ej heller kan det anses lämpligt, att nämndens i större samhällen redan betydliga arbetsbördor ökas, genom att den nödsakas att gång på gång pröva påstådda nytillkomna omständigheter. En på sådan grund av nämnden företagen »rättelse» skulle säkerligen snart föranleda, att ansökningar om rättelse på mer eller mindre likvärdiga grunder inkomme i stort antal.»

Utskottet.

Utskottet erinrar, att förevarande moment i nu gällande lag tillkommit för att minska ojämnheter av att lagen icke bereder möjlighet till något allmänt besvär förfarande, samt att de farhågor, stadgandet redan vid sin tillkomst kunde föranleda, icke blivit av erfarenheten be-

kräftade. Med understrykande av sin förväntan, att hyresnämnderna även i framtiden skola komma att med yttersta försiktighet begagna sig av den i förevarande moment stadgade befogenhet, anser sig utskottet i denna del kunna tillstyrka propositionen oförändrad. Däremot föreslår utskottet i anledning av ett av motionärerna gjort påpekande en mindre formell jämkning i ordalydelsen.

I samband med förevarande moment har utskottet till behandling upptagit det av herrar C. G. Ekman och Kvarnzelius, herr Hamrin och herr Lübeck m. fl. i deras respektive motioner nr 157 i första kammaren samt nr 378 och 384 i andra kammaren framställda yrkanden om beredande av möjlighet att överklaga hyresnämnds beslut beträffande hyresreglerings- och uppsägningsfrågor. Efter att hava återgivit föredragande departementschefens motivering för att i propositionen förslag i denna riktning icke upptagits anföra herrar Ekman och Kvarnzelius samt herr Hamrin:

Motioner.

»Motiv av nästan liknande art och räckvidd skulle kunna anföras vid bedömande i allmänhet av frågor om överdomstolar. De ha dock måst underkännas av hänsyn till den andra och större synpunkten: nödvändigheten av att rättsskipning icke blir motsatsen till ordets innebörd. Gärna skall erkännas att svårigheterna 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 entetlig 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.»

Herr Lübeck m. fl. föreslå i sin sistnämnda motion, att hyresnämnds beslut må kunna överklagas hos Kungl. Maj:ts befallningshavande,

åtminstone i sådana fall, då två av nämndens ledamöter reserverat sig mot beslutet. Den av departementschefen åberopade praktiska svårigheten, att hyresnämnderna icke kunde — särskilt i Stockholm — medhinna uppsättande av tillräckligt fullständiga protokoll utan anställande av en talrik och dyrbar kanslipersonal, syntes i och för sig icke böra vara avgörande i en dylik rättsfråga och skulle därtill i mycket väsentlig grad undanröjas vid bifall till den av samma motionärer under 6 § 2 mom. föreslagna begränsning av hyresnämndernas prövningsrätt.

Utskottet.

Utskottet delar den såväl av föredragande departementschefen som i de nu angivna motionerna uttalade uppfattningen, att det vore ett önskemål att kunna anordna ett besvär förfarande även beträffande de av hyresnämnd träffade avgöranden, vilka enligt gällande lag icke kunna överklagas. Utskottet har också låtit i detalj utarbeta förslag till de ändringar i propositionen, som skulle vara erforderliga för införande av ett allmänt besvär förfarande. Det har emellertid befunnits, att de av departementschefen åberopade praktiska skälen mot införande av en allmän instansordning äro ofrånkomliga, och nödgas utskottet därför inskränka sig till att, under hänvisning till vad departementschefen i detta avseende anfört, yrka avslag å motionerna i förevarande del.

5 §.

Motion.

Herr Fast föreslår i sin motion, att i 5 § göres en starkare betoning av att skälig ersättning skall av vederbörande kommunala myndighet lämnas till hyresnämnd samt att, där nämnden även har hand om kommunens enligt lagen givna åliggande om bostadsförmedling, full ersättning för detta arbete skall utgå.

Utskottet.

Enligt utskottets uppfattning har erfarenheten av den nu gällande lagens tillämpning i förevarande avseende icke givit starkare stöd åt den av motionären framställda erinringen, än att bestämmandet av arvode åt hyresnämnderna fortfarande kan anförtros åt den kommunala självbestämmanderätten, och hemställer utskottet därför om avslag å motionen i förevarande del.

6 § 1 mom.

Motion.

Herr Lovén m. fl. anföra i sin motion följande:

»Det kan ej vara riktigt, att ett vid den nya lagens ikraftträdande gällande oskäligt hyresbelopp, som avtalats efter den gamla lagens tillkomst men icke blivit prövat av hyresnämnden, skall undandragas prövning till och med vid förnyat avtal. Detta förebygges genom att orden

'senast gällande' utbytas mot 'för tid före den 25 maj 1917 senast gällande'. Till undvikande av missförstånd ifråga om uthyrning i andra hand torde vidare orden 'uthyrt eller avsett att uthyras' böra ändras till 'uthyrd eller avsedd att uthyras'.

Då det icke kan vara avsett och ej heller kan vara lämpligt, att av nämnden prövade hyresbelopp, som nämnden ej funnit skäligt nedsätta, icke erhålla bekräftelse genom att fastställas av nämnden, föreslås ett utbyte av orden 'i sådant fall fastställa' mot 'därefter fastställa' samt att ordet 'lägre' utgår. Om denna ändring icke vidtages, torde ansvarsbestämmelsen i 14 § 1 mom. bli av betydligt reducerat värde.»

Utskottet finner de båda första av motionärerna sålunda gjorda påpekanden beaktansvärda och hemställer om bifall till de därtill anknutna ändringsförslagen. Av formella skäl anser dock utskottet, att satsen »vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum» samtidigt bör utbrytas till ett särskilt stycke, förslagsvis såsom ett nytt moment, nr 6, i förevarande paragraf.

Utskottet.

Beträffande åter den tredje av motionärerna föreslagna ändringen finner utskottet det visserligen vara riktigt, att ett godkännande därav skulle förläna ökad betydelse åt den i 14 § 1 mom. upptagna straffbestämmelsen; men då ändringen skulle föranleda en synnerlig ökning av hyresnämndernas arbetsbörda, anser sig utskottet böra hemställa om avslag å detta ändringsyrkande.

I den av herr Lübeck m. fl. väckta motionen nr 384 anföres följande:

Motion.

»Det av socialstyrelsen och bostadskommissionen avgivna yttrandet ger tydligt vid handen, att dessa myndigheter hava sin uppmärksamhet riktad på nödvändigheten av, att den privata byggnadsverksamheten på bostadsområdet såvitt möjligt återupptages, vilket säkerligen icke kunde ske, utan att prisnivån 'åtminstone i någon mån' beräknades avpassad efter byggnadskostnaderna. Vid bestämmande av hyresbeloppet borde vidare skälig hänsyn tagas till den normala hyresstegring, som eventuellt oberoende av krisen kunde hava inträtt, ävensom till penningvärdets fall.

Skall emellertid det sålunda avsedda syftet att såvitt möjligt stimulera bostadsproduktionen och därför erforderlig kapitalplacering, verkligen uppnås, så torde det enligt hittills vunnen erfarenhet vara nödvändigt att i lagen införa uttrycklig bestämmelse om fastigheternas rätt att erhålla ersättning för täckande av egendomens utgifter jämte skälig avkastning å eget kapital med någon hänsyn även till rådande penningvärde.

I enlighet härmed föreslås, att i 6 § 1 mom. 1. punkten tillägges följande: '— — — skälig, därvid dock hyra ej må sättas lägre än att

fastighetsägaren erhåller nödiga medel till täckande av inteckningsräntor, onera och omkostnader jämte förvaltningsarvode, ävensom skälig avkastning å eget kapital med hänsyn jämväl till penningvärdets förändringar.»

Utskottet.

Beträffande hyresvärdens rätt till ersättning för ökade omkostnader hänvisar utskottet till vad i propositionen anföres i avseende å innebörden av förevarande moment. Såväl i sagda avseende som i fråga om hänsynen till penningvärdets fall står det enligt utskottets uppfattning bäst i överensstämmelse med lagens allmänna ändamål och med anordningen av däri omförd hyresreglering att åt hyresnämnderna överlämna fri prövningsrätt, och hemställer utskottet därför om avslag å motionen i förevarande del.

6 § 2 mom.

Motioner.

Beträffande den i förevarande moment fastställda procentsats av 15 procent har å ena sidan av herr Lübeck m. fl. i motionen nr 384 föreslagits höjning till 25 procent, medan å andra sidan herr Ström i sin motion föreslagit sänkning, dock endast för vissa fall, till tio procent. Herr Lübeck m. fl. åberopa till stöd för sitt yrkande den motivering, som anförts av bostadskommissionens ledamöter Cederborg, Larsson och Meurling. Herr Ström anför till utveckling av sitt yrkande följande:

»En bestämmelse formulerad på detta sätt kan knappast komma att tolkas på annat sätt än att förhöjningar på 15 % i hyran alltid komma att av hyresnämnden förklaras vara godkända utan någon prövning. Ifrågasätts kan ju, om en så pass hög förhöjning i priset i allmänhet kan anses motiverad med hänsyn till de ökade omkostnader för en fastighet, som inträtt under dyrtiden. Så kan väl knappast vara fallet, då husägaren underlåtit att under dyrtiden verkställa så gott som allt slags underhålls- och reparationsarbete. Då detta kan sägas vara förhållandet i de allra flesta fall, torde det vara oriktigt att fastslå 15 % hyresförhöjning som ett minimum av förhöjning, som skulle utan prövning godkännas utom i alldeles särskilda undantagsfall. I stället för denna formulering tillåter jag mig alltså föreslå, att nyssnämnda bestämmelse formuleras på sådant sätt, att även förhöjning mellan femton och tio procent av den före den första oktober 1915 gällande hyran får komma under prövning i de fall, då underlåtenhet från husvärdens sida att normalt underhålla lägenhet eller andra orsaker därtill giva anledning, vilket kan någorlunda konstateras genom den ekonomiska undersökning rörande husägarnas utgifter för det ägda huset, vilken undersökning skall ligga till grund för

uppskattningen av vad, som kan anses vara skälig hyresförhöjning. En eventuell ändring i denna punkt medför även nödvändigheten att göra vissa ändringar i § 8.»

Herr Ström föreslår tillika en ändring av den punkt i förevarande moment, enligt vilken hyresnämnd lämnas tillfälle att utan någon begränsning fastställa gränsen för hyresförhöjning till annan procentsats än 15 procent, vilket i detta sammanhang enligt herr Ströms förmenande icke skulle kunna tolkas annat än som till en högre procentsats än 15 procent. Här borde enligt herr Ströms uppfattning införas en bestämmelse, varigenom pointerades, dels att en höjning av gränsen utöver 15 procent måste anses som undantagsfall, som endast är motiverat, då genom föreliggande bevismaterial angående husägarnas kostnader bevisligen ådagaläggas, att de havda kostnaderna motivera en sådan förhöjning, dels ock att sådan förhöjning ej finge överskrida en viss procent, som endast skulle vara obetydligt högre än nämnda 15 procent.

Vad då till en början beträffar herr Ströms förmodan, att det i sista punkten av förevarande moment givna stadgandet, enligt vilket hyresnämnd äger att förordna om annan procentsats än 15 procent, icke skulle kunna tolkas annorledes än såsom ett medgivande till en höjning av sagda procentsats, fäster utskottet uppmärksamheten vid att ifrågasvarande punkt, av departementschefens yttrande att döma, synes hava tillkommit för att möjliggöra såväl en sänkning som en höjning av procentsatsen.

Beträffande stadgandet i dess helhet finner utskottet, att detsamma, ej minst med hänsyn till den sista punkten, måste anses väl avvägt och möjliggöra en smidig anpassning efter de på olika orter rådande olika förhållanden. Huruvida den valda procentsatsen för flertalet samhällen må vara lämplig, tilltror sig utskottet icke att bedöma. Om den för särskilda samhällen av vederbörande hyresnämnd befinnes ej tillfredsställande, äger hyresnämnden önskvärd frihet att ändra densamma. Det synes icke heller lämpligt att, såsom herr Ström föreslagit, förbjuda nämnderna att i något fall överskrida en viss procentsats. Lagstiftningens karaktär och de i olika fall och på olika orter högeligen växlande förhållandena synas fastmera bära föranleda, att full frihet lämnas åt hyresnämnderna att vid sin prövning taga all skälig hänsyn till alla föreliggande omständigheter. Utskottet hemställer sålunda om avslag å berörda ändringsyrkanden.

Herr Lovén m. fl. förklara sig i sin motion anse det nödvändigt att från förevarande stadgande undantaga uppvärmda lägenheter, enär värmeersättningen än ingår i hyresbeloppet, än utgår efter en och än

Utskottet.

Motion.

efter en annan grund; för dessa fall borde därför nämndens prövningsrätt bibehållas oinskränkt.

Utskottet.

Utskottet finner icke skäl att tillstyrka detta förslag. Stadgandet synes i själva verket, såsom redan framhållits, bereda nämnderna all önskvärd frihet. Dessutom förmår utskottet icke inse, varför ett särskilt behov av fri prövning även av hyresförhöjningar med mindre än 15 procent skulle föreligga beträffande sådana lägenheter, där jämväl uppvärmning ingår i hyresavtalet och där sålunda snarare större höjning än i vanliga fall måste anses motiverad.

Motion.

Vid prövningen av förevarande moment har utskottet till behandling upptagit ett av herr Ström i hans motion framställt förslag om införande av rätt för hyresnämnd att reglera hyran för möblerade lägenheter. Herr Ström anför härutinnan följande: »Det har under de senaste åren konstaterats, att även med avseende på möblerade lägenheter förekommit en onaturlig hyresstegring, som delvis gått ut över hyresgäster med begränsade inkomstmöjligheter. Ett intagande i lagen av bestämmelser om rätt för hyresnämnd att reglera hyran i sådana fall, synes alltså vara väl motiverat, men bör en sådan bestämmelse i så fall formuleras på sådant sätt, att förfarandet kommer att tillgripas, då framställning från hyresgäst sker samt en synnerligen hög förhöjning kan konstateras eller ett oskäligt pris begäres för möblerad lägenhet. Det torde alltså vara skäl att med avseende på dylika lägenheter tillåta en något högre prisstegring, i synnerhet då hyresgästens ekonomi ej motiverar ett strängare förfarande — detta med hänsyn till att uthyrarna av sådana lägenheter, i de flesta fall äro personer i små ekonomiska omständigheter, t. ex. änkor o. d., som leva på att uthyra lägenheter. Ett konstaterande av detta förhållande får dock ej motivera, att sådana personer taga precis vilka hyror som helst, utan bör alltså en reglerande verksamhet på detta område också vara befogad.»

Utskottet.

Under återopande av vad föredragande departementschefen yttrat i frågan om möjligheten att utsträcka lagen till att jämväl avse möblerade rum får utskottet avstyrka bifall till motionen i förevarande del.

6 § 6 mom.

Motion.

Herr Lovén m. fl. föreslå, att såsom ett nytt, sjätte moment i 6 § skall införas den i mom. 5 icke upptagna delen av 7 § i den nu gällande lagen, vilken uppställer hyresnämndens prövning såsom villkor för utsökning av förhöjd hyra i vad förhöjningen överstiger viss procent.

Till motivering av detta yttrande anföra motionärerna: »Denna bestämmelse har stor betydelse såsom ett skydd dels för nya hyresgäster och dels för gamla hyresgäster, vilka av oförstånd godkänt hyresavtalets upphörande till avflyttning, trots att avflyttning alls icke av dem avsetts. I sådana fall blir prövning eljest i allmänhet beroende på hyresgästens klagan, men förhållandena äro på många håll så svåra, att hyresgästerna draga sig för att begära prövning av oskäligen hyresbelopp av hänsyn till möjliga trakasserier från hyresvärdens sida. Detta torde bliva förhållandet i än högre grad efter talet om lagstiftningens avveckling. Det kan därför ej anses riktigt att borttaga det skydd den gamla § 7 kan lämna. För att de må ansluta sig till den för nämndens prövningsrätt gjorda procentbestämningen, böra procentsatserna här ändras till 15 procent för de äldre och 10 procent för de nyare lägenheterna.»

Utskottet.

Vad först beträffar motionärernas erinran, att mången hyresgäst av oförstånd godkänt hyresavtalets upphörande till avflyttning, trots att avflyttning alls icke av dem avsetts, erinrar utskottet, dels att skyddet i sådana fall, i den mån sådant kan av lagstiftningen beredas, bör sökas i den i förslagets 8 § 1 mom. för sådant fall givna bestämmelsen, dels att det av motionärerna föreslagna stadgandet angående förbud mot utsökning av viss hyra i själva verket icke synes innebära något direkt skydd gentemot hyresvärdens yrkande, att hyresgästen på grund av sitt eget medgivande skall avflytta från lägenheten. Vidkommande därefter motionärernas motivering, att hyresgästerna, särskilt med tanke på möjligheten av lagstiftningens avveckling, ofta av hänsyn till möjliga trakasserier från hyresvärdens sida draga sig för att begära prövning av oskäligen hyresbelopp, hyser utskottet den föreställningen, att en hyresgäst, som på grund av en dylik farhåga icke vill begära hyresreglering, ännu mindre skulle våga underlåta att betala avtalad hyra. Över huvud vill det förefalla utskottet, som om den bestämmelse i den nu gällande lagen, vars upptagande i den nya motionärerna påyrka, ägt sin egentliga betydelse vid den tidpunkt, då hyresnämnderna ännu icke trätt i verksamhet. Sedan numera nämndernas reglerande verksamhet tagit stor omfattning, synes skäl icke föreligga att bibehålla ifrågavarande stadgande. Utskottet får alltså hemställa om avslag å motionen i förevarande del.

7 §.

Syftet med den av herr Lübeck m. fl. väckta motionen nr 148, vilken avgivits före den kungl. propositionen, torde få anses i sak till-

godosett genom förevarande paragraf, varför sagda motion icke torde böra föranleda något särskilt yttrande från utskottets sida.

Motion.

Den i förevarande paragraf stadgade tvåsreglering till hyresvärdens förmån av avtalad ersättning för lägenhetens uppvärmning och för tillhandahållande av varmvatten har enligt uttalande i förut åberopad motion av herr Lovén m. fl. fått en så vidsträckt omfattning, att lagen komme att stå i direkt motsättning till det allmänna rättsmedvetandet. Det skulle nämligen medges tillägg till hyra på grund av stegrade värmekostnader, oavsett när hyresavtalet slutits. Stadgandet borde därför i likhet med motsvarande bestämmelse i lagen om köp och byte med nödvändighet begränsas att gälla avtal, vilka träffats före den oväntat våldsamma stegringen i bränslekostnaden under år 1917, och föreslå motionärerna därför, att stadgandet skulle äga tillämpning endast å sådana hyresavtal, på grund varav tillträde skett senast den 1 april 1917. Ett avskiljande av de nyare avtalen från denna paragrafs räckvidd genom uttrycklig bestämmelse i lagtexten vore enligt motionärernas uppfattning även av praktiska skäl nödvändigt, enär i stor utsträckning beträffande sådana avtal torde gälla, att de icke betinga en värmeersättning beräknad efter verklig kostnadsuppskattning utan få anses som rent spekulativa.

Utskottet.

Utskottet delar icke motionärernas uppfattning, att stadgandet står i direkt motsättning till det allmänna rättsmedvetandet, utan anser fastmera, att stadgandet med den tillämpning från hyresnämndernas sida, som enligt utskottets uppfattning med fog kan förväntas, skulle komma att visa sig såsom en lämplig reglering av hyresvärdens rätt till särskild ersättning för uppvärmning av lägenhet och för tillhandahållande av varmvatten. Visserligen torde det numera icke vara särdeles vanligt, att en hyresvärd gör åtaganden av angivet slag utan att betinga sig en ersättning, som ansluter sig till de växlande bränsleprisen, men det synes dock utskottet vara obilligt att, om dock någon gång så skett, utan vidare undandraga hyresvärderna möjligheten till reglering. Dessutom lider motionärernas förslag enligt utskottets uppfattning av den svagheten, att det vid tidsbegränsningens uppställande lägger avgörande vikt vid dagen för tillträdet och icke vid dagen för avtalets ingående. Utskottet avstyrker alltså bifall till motionen i förevarande del.

Motion.

Enligt 7 § berättigas hyresgäst att inom åtta dagar efter delgåendet av nämndens beslut rörande ökad avgift för uppvärmning m. m. uppsäga avtalet att upphöra å viss tidpunkt. I den av herr Lübeck m. fl. avgivna motionen nr 384 föreslås, att enär denna respittid synes

vara onödigt kort och utan större olägenhet för hyresvärden kunna ökas, densamma måtte fastställas till en månad.

Utskottet föreslår i anledning härav, att ifrågavarande frist måtte bestämmas till trettio dagar. *Utskottet.*

Den i sista punkten av 7 § föreslagna hänvisningen till stadgandet i 6 § 3 mom. är, enligt yttrande av herr Lovén m. fl. i förut åberopad motion, icke någon god lösning av frågan om tilläggsersättningens ikraftträdande. Till motivering av detta yttrande anföra motionärerna: »Det måste anses obilligt, att där hyresgästen föredrager häva avtalet såsom i förslaget förutsetts, tilläggsersättningen likväl skall utgå för tiden till fardagen. Härtill kommer att ett genast ikraftträdande beslut i åtskilliga fall kan bli omöjligt att tillämpa. Detta skulle särskilt bli fallet på plats, där allmänna av hyresnämnd antagna värmeersättningsgrunder tillämpas innebärande ersättning efter verkliga kostnaden avräknad vid eldningssäsongens slut eller dessförinnan vid laga fardag. Lämpligast torde ur alla synpunkter vara att tillägget får träda i kraft den fardag, som inträffar näst efter en månad efter det hyresgästen fått del av beslutet. Hyresgästen tillförsäkras därigenom en verklig uppsägningsfrist.» *Motion.*

Motionärerna föreslå sålunda, att hyresgäst, som begagnar sig av sin rätt att omedelbart uppsäga avtalet i anledning av nämndens beslut om höjning av avtalad ersättning för lägenhetens uppvärmning eller för tillhandahållande av varmvatten, skulle helt befrias från varje skyldighet att i ersättning för berörda förmåner utgiva mera än avtalet föreskrivit. Enligt propositionen skulle däremot hyresgäst i sådant fall vara nödsakad att betala av nämnden fastställd förhöjning å ersättningsbelopp, som förfallit till betalning under tiden mellan framställningen om regleringen och den fardag, då hyresavtalet på grund av hyresgästens uppsägning upphör. Ehuru valet mellan dessa ståndpunkter kan vara föremål för tvekan, hyser utskottet den uppfattningen, att det står bäst i överensstämmelse med billigheten, att hyresgästen deltar i den ökade kostnad, varav han njutit fördel, och får utskottet därför i förevarande hänseende tillstyrka bifall till propositionen oförändrad. *Utskottet.*

8 § 1 mom. första punkten.

I propositionen har i förhållande till gällande lag införts den förändring, att hyresgästs medgivande till uppsägning skall äga verkan, endast där han avgivit skriftlig uttrycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra. Det i gällande lag förekommande uttrycket »skriftligen för-

klarat sig villig att låta avtalet upphöra» har nämligen, enligt vad erfarenheten givit vid handen, medfört oklarhet i fråga om tolkningen av den åtminstone i vissa delar av landet gängse uppsägningsanteckningen på hyreskontraktet: »På grund av denna dag skedd uppsägning upphör kontraktet att gälla den . . .»

Motion.

I fråga om den sålunda i propositionen föreslagna ändringen hava herr Lovén m. fl. i sin motion anført, att densamma enligt deras uppfattning icke är tillfyllest. Erfarenheten lärde, att förvånansvärt många människor lätt låta sig förmås att underteckna handlingar, om vars innehåll de ha ringa eller ingen aning. De i förslaget använda orden utsade enligt motionärernas uppfattning icke vad som med dem avses, nämligen ett godkännande av avflyttning, ty det gamla avtalet måste anses upphöra, även då nytt avtal träffas med samma eller ändrat innehåll. Motionärerna hemställa därför, att ordet »avflyttning» inskrives i lagtexten.

Utskottet.

Enligt utskottets uppfattning måste redan den nu gällande lagens ordalydelse anses medföra, att ett blott undertecknande av en uppsägningsanteckning, sådan som nyss angivits, icke avskär hyresgästen från behörigheten att påfordra hyresnämnds prövning. Ännu tydligare framgår detta av den i propositionen föreslagna formuleringen. Motionärernas här berörda förslag synes därför icke innefatta någon nödvändig förändring. Då den av motionärerna föreslagna formuleringen däremot skulle betaga parterna möjligheten att godvilligt träffa uppgörelse i de fall, då de äro ense om att hyresgästen skall kvarbo på vissa förändrade villkor, anser sig utskottet böra avstyrka motionen i här berörda del.

Däremot föreslår utskottet, närmast i förtydligande syfte, tvenne andra ändringar i formuleringen av ifrågavarande punkt. För det första synes det nämligen klart böra utsägas, att ett medgivande från hyresgästens sida, sådant som här avses, för att äga gällande kraft måste vara avgivet efter hyresavtalets ingående. Ett medgivande, som avfordrats hyresgästen såsom villkor för upplåtelsen, är nämligen enligt 14 § 2 mom. icke blott ogiltigt, utan till och med straffbelagt. För det andra synes ordet »lämnat» (i sammanhanget »eller hyresnämnden lämnat sitt samtycke») bereda plats för tvivelsmål, huruvida icke hyresnämnds samtycke måste föregå den civilrättsliga uppsägningen. Enligt den till stadgandet fogade motiveringen skall det emellertid vara likgiltigt, huruvida hyresnämndens samtycke lämnas före eller efter uppsägningen, blott det meddelas sist å den dag, då uppsägning sist kan ske.

8 § 1 mom. andra punkten.

I sista punkten av förevarande moment hava införts bestämmelser om rätt för hyresnämnd att i husägarens ställe medgiva hyresgäst rätt att överlåta förhyrd lägenhet till annan person.

Beträffande detta stadgande har å ena sidan av herr Lovén m. fl. i deras motion föreslagits en utvidgning därhän, att hyresnämnd skulle bemyndigas att lämna hyresgäst medgivande jämväl att i lägenheten inrymma främmande personer. Till stöd för en sådan utvidgning anföres i motionen: »Den allmänna bostadsbristen och den av dyrtiden föranledda förskjutningen av bostadsstandard, som tager sig uttryck i flyttning från större till mindre lägenheter, kan på vissa håll även föranleda svårigheter för personer, som bruka bo inhyses, att erhålla bostad. Det har även inträffat, att hyresvärd sökt använda bostadsnöden i ett samhälle som medel till att återtaga lämnat medgivande av rätt att inhysa främmande personer, ehuru bärande skäl för förbud mot fortsatt inhysning icke kunnat förebringas. Den föreslagna bestämmelsen om hyresnämnds medgivande till överlåtelse av lägenhet bör därför kompletteras genom tilläggen 'eller del därav' samt 'eller att i densamma inhysa främmande personer'.»

Å andra sidan hava herrar Ekman och Kvarnzelius samt herr Hamrin i sina motioner anfört följande erinringar mot ifrågavarande i propositionen upptagna stadgande: »Här inträffar 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 någon förbindelse och vilka därtill möjligen i denna deras egenkap 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 mig, tillkomma hyresvärden och detta då till det pris, gällande hyresavtal betingar. Skyldigheten för den sistnämnde att upplåta lägenheter till bostadsändamål kvarstår ju alltjämt orubbad.»

Departementschefen har i sin motivering till förslaget framhållit, att hyresnämnderna, om en behörighet av antytt slag tillerkändes dem, kom-

me att i vederbörlig grad iakttaga hyresvärdens berättigade intressen. Utskottet anser sig emellertid icke desto mindre böra föreslå, att den föreslagna bestämmelsen måtte uteslutas, enär den synes i alltför hög grad inskränka hyresvärdens befogenheter.

Vid sådant förhållande kan utskottet givetvis endast avstyrka den av herr Lovén m. fl. föreslagna utvidgningen av stadgandet.

8 § 2 mom.

Utskottet finner det i förevarande moment föreslagna stadgandet innefatta en så stark inskränkning i avtalsfriheten, att stadgandet enligt utskottets mening bör utgå ur lagen.

8 § 3 mom.

I anslutning till ett av herr Lovén m. fl. i deras motion framställt yrkande föreslår utskottet vissa bestämmelser angående innehållet i de framställningar om samtycke till uppsägning, som skola av hyresvärdarna ingivas. Utskottet har emellertid ansett stadgandet i denna del böra givas formen icke av en ovillkorlig föreskrift utan av en regel, som bör iakttagas.

Beträffande verkan därav, att hyresnämnden icke inom viss tid före utgången av uppsägningstermin meddelat beslut beträffande en till nämnden ingiven framställning om samtycke till uppsägning, innehåller nu gällande lag den bestämmelse, att samtycke till uppsägningen skall anses lämnat, därest ansökningsinlämningen inkommit till hyresnämnden minst tjugo dagar före den dag, då uppsägning sist kunnat ske. Enligt propositionen skulle däremot hyresnämnds uraktlåtenhet att senast å sist sagda dag fatta beslut i ärendet medföra den verkan, att samtycke till uppsägningen skall anses förvägrat. Denna ändring motiveras bland annat därmed, att enligt föreskrift i 8 § 5 mom. vid varje bifall till ansökan om samtycke till uppsägning i andra fall, än där avflyttning avses, skall fogas det villkor, att hyresgästen beredes tillfälle att inom viss av hyresnämnden förelagd kortare tid träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med av nämnden fastställda ändringar i hyresvillkoren.

Motion.

Mot den sålunda föreslagna ändringen anföra herr Lübeck m. fl. i sin motion: »Genom en sådan ändring förloras varje kontroll av, att nämnden verkligen upptagit ärendet till prövning. Det för ändringen genom hänvisningen till 8 § 5 mom. anförda skälet synes icke vara av större

betydelse, enär i sådana fall, då uppsägning endast äsyftar hyresreglering, hyresnämnderna som regel lära avfordra hyresvärdarna förbindelse att låta hyresgäst kvarbo mot den högre hyra, varom avtal träffas eller som eventuellt av hyresnämnden bestämmes. Skulle den garanti för mera sorgfällig prövning, som den nu gällande bestämmelsen onekligen innebär, anses alltför hårt tynga en del hyresnämnders arbetsbörda, så vore det säkerligen lämpligare att öka tiden för hyresvärdens framställning från 20 till exempelvis 30 dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske.»

Utskottet finner detta motionärernas yttrande så tillvida berättigat, som det synes utskottet mindre tilltalande att knyta viss rättsverkan till hyresnämnds uraktlåtenhet att fatta beslut i särskilt ärende. Varje stadgande därom synes i själva verket kunna föranleda den missuppfattning, att hyresnämnderna skulle äga att undandraga sig att fatta beslut i någon del av de frågor, som hänskjutits till nämndens prövning. Så tillvida synes det i gällande lag givna stadgandet innebära ännu större olägenheter än det i propositionen föreslagna. Utskottet föreslår emellertid att utesluta varje särskilt stadgande om verkan av hyresnämnds uraktlåtenhet att fatta beslut i visst ärende, men att samtidigt förlänga den tid, inom vilken ansökan om samtycke till uppsägning skall vara ingiven till hyresnämnden, till trettio dagar.

Utskottet

§ 4 mom. 1

Beträffande de i olika motioner framställda yrkandena angående ändring av den i detta moment i anslutning till stadgandet i 6 § 2 mom. fastställda procentsats av 15 procent får utskottet hänvisa till vad i det föregående anförts i fråga om sist nämnda moment.

I övrigt hava herr Lovén m. fl. beträffande 8 § 4 mom. anført, att det efter motiveringen att döma endast synes bero på en mindre klar utformning av lagtexten, att villkor om rätt till kvarboende skall fästas allenast vid samtycke till uppsägning, där hyresförhöjning eller annan ändring i hyresvillkoren skall av nämnden prövas, i det avsikten torde vara, att sådant villkor skall gälla även där förhöjningen av hyran är undandragen nämndens prövning. Då sådant villkor vore synnerligen nödvändigt, när skäl till avflyttning ej förebragts, för att skydda hyresgästen mot trakasserier och hindra handeln med lägenheter, hemställa motionärerna om komplettering av mom. 4 till motsvarighet av mom. 5, så att luckor icke måtte uppstå.

Motion.

Utskottet finner vad motionärerna sålunda hemställt böra föranleda ett förtydligande. Detta kan dock enligt utskottets uppfattning bäst

Utskottet.

ske genom en jämkning i avfattningen av 8 § 5 mom., och hemställer utskottet därför om avslag å motionen i vad den avser ändring av 8 § 4 mom.

8 § 5 mom.

I anslutning till vad utskottet under närmast föregående moment anfört föreslår utskottet en jämkning av förevarande moment i syfte att tydligt framhålla, att den förutvarande hyresgästen skall beredas företrädesrätt att på av nämnden fastställda villkor träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning även i det fall, att uppsägningen avsett en så ringa höjning av hyresbeloppet, att nämnden icke varit berättigad att vägra sitt samtycke till uppsägningen.

8 § 7 mom.

Enligt detta stadgande kan en hyresgäst, som förbundit sig att betala hyran i förskott för längre tid än en månad, icke bliva uppsagd på grund av uraktlåtenhet att fullgöra detta åtagande, blott han för varje månad i förskott erlägger den på samma månad belöpande hyran. Där-
emot fritages hyresgästen icke från andra påföljder, som kunna härledas av hans försummelse att å avtalad tid fullgöra sin betalningsskyldighet.

Motioner.

Ett utvidgande av stadgandet i förevarande moment till att omfatta även andra sådana påföljder föreslås av herr Ström och av herr Lovén m. fl. i deras motioner. Den av de sistnämnda anförda motive-
ringen är av följande lydelse:

»Det kan icke anses tillfredsställande, att denna bestämmelse även i fortsättningen skall befria från uppsägningspåföljd för angivna avvikelser från avtalade hyresbetalningstider men icke borttaga övriga lika allvarliga påföljder, varigenom hyresgästen rent av kan lockas till att utsätta sig för stora risker. Bland annat kan erläggandet av hyran för varje månad leda till att hyresvärden söker hyresgästen vid domstol eller hos överexekutor och på så sätt exekutivt indriver hyran för senare månad under kvartalet. Även i andra avseenden kunna risker för hyresgästen uppstå. Man kan tänka sig tvenne utvägar för att uppnå ett verkligt skydd för hyresgästen i avsedda fall; antingen genom att göra ett tillägg till momentet av följande lydelse: 'och må i dylikt fall hyresvärden ej söka hyresgästen vare sig vid domstol eller hos överexekutor för hyra som belöper på senare månad i samma kvartal', eller också genom att uti den uti propositionen föreslagna lagtexten i 7 mom. utbyta orden 'berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning' mot följande

'skall hyresgästen anses fylla sina förpliktelser enligt avtal med avseende å hyrans erläggande'. Huvudsaken är att steget tages fullt ut, så att verkligt skydd beredes hyresgästen i avsedda fall.»

Utskottet finner, att ett bifall till förevarande yrkande skulle innebära en så väsentlig utvidgning av föreliggande lagstiftning, att utskottet anser sig böra avstyrka bifall till motionerna. Hyresstegringslagen avser nämligen att bereda hyresgästerna skydd mot oskäligen hyresstegring ävensom att förhindra, att de i dessa tider av bostadsbrist obehörigen bliva uppsagda till avflyttning, men lagen har icke att i övrigt mera än som oundgängligen erfordras rubba det på avtal grundade rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Särskilt synes det vara ett berättigat anspråk från hyresvärdens sida att erhålla ränta på de belopp, som enligt förevarande moment kunna komma att betalas å senare tid än avtalet föreskrivit. För den enskilde hyresgästen kan detta anspråk icke vara särskilt betungande, medan däremot hyresvärden skulle kunna lida avsevärt avbräck genom att berövas de honom rätteligen tillkommande räntebelopp.

Utskottet

8 § 8 mom.

Utskottet har vid prövningen av detta moment till behandling företagit den av herr Gullberg väckta motionen, vari huvudsakligen anföres:

Motion.

»En husägare kan ha ett berättigat intresse av att bo i sin egen fastighet. För den hyresgäst, vars lägenhet husägaren anser för sig lämplig, finnes möjlighet att få annan bostad, lika stor och lika lämplig för honom. Men hyresgästen vill inte flytta. Och hyresnämnden anser sig icke på grund av lagens 8 § ha rätt att tillåta hans uppsägning. Hyresvärden får taga vägen vart han vill. Hyresgästen bor kvar. Jag har nu hört, att hyresnämnder i vissa städer anse att laga skäl till uppsägning i ett sådant fall, som härövan nämnts, föreligger. I andra åter fäster hyresnämnden sig mera vid lagens bokstav och tillåter ingen uppsägning i ty fall. För att åstadkomma likformighet vid detta ärendes behandling av hyresnämnderna och borttaga en anledning till berättigat missnöje från hyresvärdars sida med lagen, borde därför ett moment i nämnda paragraf införas, som klargjorde, att hyresnämnd bör bevilja uppsägning av hyresgäst, då husägaren själv vill bo i sin fastighet, och då möjlighet finnes för hyresgästen att inom samma stad få en för honom lämplig bostad.»

Utskottet finner utgångspunkten för denna motion riktig. En husägare kan verkligen äga ett berättigat intresse av att bo i sitt eget hus. När emellertid utskottet icke desto mindre avstyrker införandet av en

Utskottet.

särskild bestämmelse om rätt för hyresvärd att inflytta i sin egen fastighet, så beror detta å ena sidan därpå, att hyresnämnderna redan enligt förslaget, som i detta avseende överensstämmer med gällande lag, äga frihet att bifalla ansökan om uppsägning på sådan grund i varje fall, då nämnden finner hyresvärdens intresse berättigat, men å andra sidan också därpå, att det vid den nu gällande lagens tillämpning ofta visat sig, att personer inköpt fastigheter i syfte att kringgå lagens bestämmelser. Det synes därför vara lämpligt att även framgent medgiva nämnderna fri prövningsrätt med hänsyn till de i varje särskilt fall föreliggande omständigheterna. Sålunda bör jämväl vid bestämmande av den bostadslägenhet i en inköpt fastighet, från vilken förutvarande hyresgäst må uppsägas till avflyttning, hänsyn tagas till såväl husägarens som de olika hyresgästernas berättigade intressen.

9 § 1 mom.

Motion.

Till ändring av förevarande stadgande, enligt vilket lagens bestämmelser angående hyresreglering och uppsägning skola äga tillämpning endast på lägenhet, som den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk, yrkar herr Ström i sin motion, att prisreglerande bestämmelser måtte åstadkommas för nybyggda hus. I motionen anföres till utveckling av detta yrkande:

»Givetvis betingar uppförandet av sådana hus så dryga anläggningskostnader, att man ej kan till norm för prisregleringen lägga hyresbelopp, som anses skäligen för hus, uppförda före kristidens början. Men trots detta kan det nog finnas anledning åstadkomma en lagstiftning, som förhindrar oskäligen hyrespriser även med avseende å lägenheter i sådana hus, ty i annat fall komma naturligtvis priserna att stiga långt utöver t. o. m. de redan för sig höga priser, som kunna betingas av att ovan nämnda hus uppförts under dyrtiden. Jag föreslår alltså, att i stället för bestämmelsen i § 9 mom. 1 införes en bestämmelse om rätt för hyresnämnd att bestämma hyror även i dessa nybyggda hus, varvid givetvis beräkningar om arbets- och materialpriser m. m. under kristiden böra ligga till grund för prisregleringen, eller ock så att av husbyggaren förd bokföring rörande kostnader må få bli bestämmande för hyrornas reglering.»

Utskottet.

Mot hyresstegringslagen har ofta från fastighetsägarehåll framställts den invändningen, att lagen förhindrar nybyggnadsverksamheten. Denna invändning har hittills kunnat bemötas därmed, att nybyggda lägenheter från början undantagits från lagens tillämplighetsområde. Däremot skulle invändningen enligt utskottets uppfattning erhålla synnerlig kraft,

därest även nybyggnader lades under lagen. Utskottet avstyrker därför bifall till motionen i förevarande del.

9 § 2 mom.

I detta moment stadgas, att 6 och 8 §§ icke skola äga tillämpning å sådan lägenhet, som upplåtits till annat ändamål än bostad, och för vilken hyran vid lagens ikraftträdande utgår med minst 2,000 kronor för år.

Det sålunda ifrågasatta stadgandet har av herr Ström, herrar Lübeck m. fl. och Lovén m. fl. i deras motioner ansetts böra utgå ur lagen, varjämte herrar Mannheimer och von Geijer föreslagit viss ändring av det-samma. Det av herr Lübeck m. fl. framställda yrkandet har emellertid till förutsättning, att 6 § 2 mom. och 8 § 4 mom. underginge vissa av dem föreslagna, av utskottet enligt vad i det föregående anförts avstyrkta ändringar.

Motioner.

Yrkandet om stadgandets uteslutande motiveras av herr Lovén m. fl., efter erinran om den av departementschefen uttalade tvekan, på följande sätt: Tveksamheten är icke ägnad att förvåna, ty med tillägget följer, att en mycket stor del lägenheter, som användas till butiks- och affärslokaler ävensom till mindre arbetslokaler, komma att stå alldeles utan det skydd, som 6 och 8 §§ avse att lämna. Den motivering, som anföres, synes icke vara tillräckligt bärande för att lämna alla dessa hyresgäster, varav många äro relativt små och i ekonomiskt hänseende nätt och jämt kunna hålla sig uppe, som offer för hyresvärdarnas godtycke. Det förspörjes redan, att fastighetsägare börjat att till en del av dessa små hyresgäster med en hyra på något över 2,000 kronor göra framställningar om i vissa fall alldeles orimliga hyresförhöjningar. Skälet som anföres för den nya bestämmelsen, nämligen att av ett flertal hyresnämnder med styrka framhållits praktiska svårigheter att för lägenhet av antydd art tvångsvis utföra en prisbestämning, synes icke på långt när kunna uppväga de skador som uppkomma genom att en del av dessa hyresgäster kanhända genom orimliga hyror bliva ruinerade och få gå ifrån sin näring. Svårigheten har väl i allmänhet hittills kunnat övervinnas och så bör väl även kunna ske efter detta. Man skulle måhända kunna tänka sig en medelväg, för att mildra hyresnämndernas svårigheter, genom att stadga att vad i 6 och 8 §§ stadgats icke skall gälla hur stora olägenheter som helst av antydd art. Man kunde möjligen fastställa en hyresbeloppsgräns, som icke ginge hur högt upp som helst. Liksom 2,000 kronors-gränsen är godtycklig, blir även varje annan gräns godtycklig. I varje fall bör den emellertid sättas högst väsentligt högre

än 2,000 kronor. På grund av det ovan anförda yrkas emellertid, att 9 § 2 mom. måtte ur lagen utgå.» I samma riktning yttrar herr Ström: »En sådan bestämmelse kan icke vara lämplig, ty härigenom överlämnas alla dessa lokaler för butiksändamål, samlingslokaler m. m. till ohejdad spekulation, och den som till slut får betala fiolerna blir i de flesta fall konsumenterna, alltså ej affärsmännen, då det gäller butiker, lagerlokaler m. m. En sådan bestämmelse gynnar dessutom på ett otillbörligt sätt innehavaren av sådana hus, där dylika lokaler finnas, under det att en ägare av bostadshus, vilkens kostnader för ett ägt hus äro alldeles desamma, får sin inkomst av ett sådant hus reglerad och nedsatt. Ett sådant förslag är ju för övrigt ej motiverat med hänsyn till, att man på den vägen skulle på något sätt stimulera byggandet av boningshus, vilket är det mest behöfliga.»

Det av herrar Mannheimer och von Geijer i deras motion framställda ändringsförslaget avser, att även de i 6 och 8 §§ av lagförslaget upptagna bestämmelserna skulle komma att, oavsett den utgående hyrans storlek, gälla alla lägenheter, som i och för deras verksamhet förhyras av kyrkor och religiösa samfund, akademier, vetenskapliga samfund, allmänna undervisningsverk, stipendiefonder, sjuk- och fattigvårdsinrättningar samt andra fromma stiftelser, registrerade sjukkassor, registrerade understödsföreningar samt föreningar och andra sammanslutningar, som utan att hava till ändamål att genom ekonomisk verksamhet tillgodose medlemmarnas ekonomiska intressen fullfölja övervägande religiösa, välgörande, sociala, vetenskapliga, konstnärliga eller eljest kulturella syften. Till utveckling av detta yrkande anför motionärerna huvudsakligen:

»Bostadskommissionen och socialstyrelsen, vilka ursprungligen framställt förslaget om lagens begränsning på det sätt, som sedermera upptagits i den kungl. propositionen, synas hava utgått från att innehavare av sådana lägenheter, som undantagas från lagens tillämpningsområde, haft relativt lätt att anpassa sina inkomster efter den allmänt höjda prisnivån. I de flesta fall gäller emellertid icke detta för allmännyttiga institutioner och sammanslutningar, utan dessa hava tvärt om merendels att nu kämpa med stora ekonomiska svårigheter. Rättssubjekt av ifrågasvarande slag hava ofta sin ekonomi baserad på avkastningen från doneerade fonder, och de hava därför under den rådande kristiden att räkna med i stort sett oförändrade inkomster, medan deras verksamhet tvingar dem till i hög grad ökade utgifter. I andra fall åter bestå deras inkomster uti inflytande avgifter från medlemmar. I dylika fall är det givetvis lättare att genom höjning av avgifterna öka inkomsterna, men merendels torde vederbörande i det längsta draga sig för denna åtgärd,

då medlemmarna redan förut äro hårt betungade av dyrtiden. Institutioner och sammanslutningar av ifrågavarande slag använda ofta för sin verksamhet förhyrda lokaler. Genom att nu överlämna prisbestämningen och tillgången å dessa lokaler åt den fria konkurrensen skulle man ytterligare öka svårigheterna för de av oss åsyftade rättssubjekten och kanske i vissa fall sätta dem ur stånd att fullfölja sin samhällsgagnande verksamhet.

Utskottet.

Utskottet finner det av herrar Mannheimer och von Geijer framställda yrkandet i varje fall böra tillstyrkas, men hyser tillika den uppfattning, att de av dessa motionärer anförda skälen framhäva svårigheterna att över huvud företaga någon sådan begränsning av föremålet för lagens giltighet, som i propositionen ifrågasatts. Varje gräns måste härvid, såsom det framhållits, bliva godtycklig. Utskottet har därför, med hänsyn jämväl till vad av herrar Ström, Lübeck m. fl. och Lovén m. fl. i deras motioner anförts, stannat vid den hemställan, att förevarande moment måtte utgå ur lagen.

11 § 2 mom.

I detta moment tillstyrker utskottet vissa av herr Lovén m. fl. i deras motion föreslagna ändringar, beträffande vilka särskild motivering icke torde vara erforderlig.

11 § 4 mom.

Utskottet finner, att den här upptagna bestämmelsen kan innebära obillighet bl. a. med avseende å sådana fall, då ett legitimt behov föreligger att utöver vinterbostad förhyra särskild lägenhet för bruk under sommaren inom ett och samma område. Utskottet hemställer därför, att momentet måtte utgå ur lagen. Vid sådant förhållande erfordras intet yttrande beträffande det av herr Lovén m. fl. till detta moment framställda yrkandet.

12 §.

Enligt av herr Lovén m. fl. i deras motion lämnad uppgift har det under den nu gällande lagens tillämpning befunnits önskvärt att här ifrågavarande anmälningar skulle innefatta även uppgift på den vid uthyrning för tid före den 1 oktober 1915 senast gällande hyran, och behovet av denna uppgift blir nu, såsom motionärerna framhålla, efter lagens prolongation med den förändring, som föreslagits i 6 § 2 mom., än större.

Motion.

Utskottet tillstyrker på de av motionärerna anförda skäl bifall till motionen i förevarande del.

Utskottet.

Motion.

Herr Fast föreslår i sin motion, att i 12 § införes en bestämmelse, att hyreskontrakt, som ingåtts efter lagens ikraftträdande och inom hyresnämnds verksamhetsområde, ej vore lagligen giltigt, utan att detsamma varit för hyresnämnden företett samt nämnden därom gjort anteckning å kontraktet. Till motivering härför anför motionären följande:

»I såväl lagen från den 25 maj 1917 som i det nya lagförslagets 12 § finnas utförliga bestämmelser om anmälningsskyldighet vid inträffad hyresledighet m. m. Dessa bestämmelser borde ju anses tillräckliga, men den praktiska tillämpningen har visat, att otaligt många fall föreligga, där hyresledighet aldrig anmälts, och i många fall, där sådan anmälan ingives, sker detta i sammanhang med anmälan om att lägenheten redan är uthyrd. Dessa förhållanden inverka menligt på hyresnämndernas bostadsförmedlande och prisreglerande verksamhet. Under tider av stor bostadsbrist är det av betydelse, att hyresnämnderna ha tillgång till en god statistik över tillgång och efterfrågan på bostadslägenheter. I ett flertal fall ingås nya hyresavtal med förhöjd hyra långt utöver de belopp, som med lagen avsetts, och detta utan att hyresnämnd får vare sig anmälan eller kännedom därom. De i lagförslagets 17 § stadgade bötesbeloppen från fem till och med femhundra kronor för uraktlåtenhet att anmäla hyresledighet etc. kunna ej avvärja överträdelser av lagen. Hyresnämnd har säkerligen rätt stora svårigheter att övervinna, om den skall i åtminstone större utsträckning anställa åtal, och förtroendet mellan allmänheten och nämnden minskas härigenom. Om en bestämmelse i lagen infördes, vari stadgades, att hyreskontrakt, som ingåtts efter lagens ikraftträdande och inom område, där lagen har tillämpning, ej vore lagligen giltigt, utan att kontraktet varit inför hyresnämnden uppvisat och av nämnden försetts med anteckning därom, skulle en sådan anordning, evad det rör skyldigheten om anmälan vid hyresledighet etc., i det närmaste överflödiggöra användandet av åtal för förseelse av nämnt slag, men torde ej medföra något egentligt ökat arbete för vare sig den enskilde eller hyresnämnderna. Lagen skulle genom en sådan bestämmelse bli allmänheten till större gagn och lämna i synnerhet för bostadsförmedlingen en synnerligen värdefull statistik.»

Utskottet.

Det vore visserligen, enligt utskottets uppfattning, i och för sig en fördel, om anmälningsskyldighet av den art, motionären föreslagit, kunde stadgas för varje hyresavtal. Men då utskottet icke delar motionärens uppfattning, att en bestämmelse härom icke skulle föranleda något egentligt ökat arbete för hyresnämnderna, utan tvärtom hyser den uppfattningen, att det ifrågasatta stadgandet, därest det ej komme att utgöra

en död bokstav, skulle medföra en väsentlig ökning av nämndernas arbetsbörda, avstyrker utskottet motionen i förevarande del.

14 § 3 mom.

För det i förevarande moment stadgade straffansvar förutsättes, att Konungens befallningshavande för visst område, där lagen äger tillämpning, fastställt taxa för hyresförmedling. I syfte att å ena sidan fästa hyresnämndernas uppmärksamhet vid den dem tillkommande initiativrätt och att å andra sidan ställa Konungens befallningshavandes rätt att fastställa sådan taxa utom allt tvivel föreslår utskottet en jämkning i förevarande moment.

15 § 2 mom.

Om, på sätt utskottet föreslagit, stadgandet i 11 § 4 mom. uteslutes ur lagen, följer därav, att förevarande stadgande jämväl bör utgå.

Övergångsbestämmelserna.

Om det i 8 § 1 mom. sista punkten föreslagna stadgandet, på sätt utskottet tillstyrkt, utgår ur lagen, erfordras motsvarande jämkning av övergångsbestämmelserna. På de ändringar av samma bestämmelser, som skulle bli en följd av vissa av utskottet avstyrkta ändringar i lagen, anser sig utskottet icke i detta sammanhang böra ingå.

På grund av vad sålunda anförts, får utskottet hemställa,

A. att riksdagen, med förklarande, att Kungl. Maj:ts förevarande förslag icke kunnat av riksdagen i oförändrat skick antagas, måtte för sin del antaga följande:

L a g

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan *kommun* eller köping eller annat municipalsamhälle, än som i 1 mom. sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

2. Konungen äger ock förordna, att lagen skall tillämpas i annan *stad* eller köping eller annat municipalsamhälle, *så ock eljest i annan kommun eller del av kommun*, än som i 1 mom. sägs, försåvitt där i större utsträckning förekommer uthyrning av omöblerade lägenheter för bostads-, affärs- eller annat ändamål. Sådant förordnande varder ej meddelat, innan den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, yttrat sig i frågan.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

Om hyresnämnd.**2 §.**

1. 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.

2. Hyresnämnd består av ordförande och fyra ledamöter. För ordföranden såväl som för ledamöterna skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

3. Ordförande och suppleant för honom, 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.

4. 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 minst en suppleant 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.

5. 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 tjänstebiträde, som av nämnden påkallas.

3 §.

1. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 6, 7, 8 och 11 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

2. 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.

3. Ej må hyresnämnd till avgörande företaga ärende, med mindre parterna beretts tillfälle att yttra sig inför nämnden eller parts hörande uppenbarligen är obehövt.

4. Finner nämnden, att dess beslut på grund av förelupet förbi-seende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. 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.

2. Hyresnämnd är beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Som beslut gälle i övrigt 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.

4. Finner hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet förbi-seende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äge nämnden att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vi-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

dare 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.

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 §.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, *vartill i denna lag räknas jämväl omöblerat rum,*¹ som är *uthyrt* eller *avsett* att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är *uthyrd* eller *avsedd* att uthyras av husägaren eller annan, högre hyra, än den, som enligt *för tid före den 25 maj 1917* senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligt samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skälig. Lag samma vare, där hyresavtal träffas

¹ Jfr 6 § 6 mom. här nedan enligt utskottets förslag.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats efter det lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. blivit gällande för det område, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 15 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finner nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än 15 procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej heller avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering.

4. Under hyra inbegripes varje vederlag, i penningar eller vad det är, som av hyresvärden eller till hans förmån för upplåtelsen betingas.

5. Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälla avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommit för det fastställda beloppet.

6. *Till lägenhet räknas i denna lag jämväl särskilt rum.*

om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats efter det lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. blivit gällande för det område, där fastigheten ligger. Skall hyresvärd enligt hyresavtalet besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma ersättningen för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner skälig.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

7 §.

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, finnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom *åtta* dagar efter delfäendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfäendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är vil-

7 §.

Har hyresavtal om omöblerad lägenhet, vilket även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra, till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, finnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom *trettio* dagar efter delfäendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfäendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen *efter hyresavtalets ingående* avgivit skriftlig, ut-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

lig att låta avtalet upphöra, eller hyresnämnden lämnat sitt samtycke till densamma eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning. Har hyresnämnd för viss tid av högst ett år lämnat hyresgäst medgivande att överlåta lägenheten till annan, skall detta medgivande äga samma verkan, som om det lämnats av hyresvärden.

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare dock så ansett, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt uppsägning icke skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång för högst ett år. För ty fall gälle i fråga om uppsägnings-tidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

3. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom minst 20 dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske. Har nämnden icke senast å nämnda dag fattat beslut i ärendet, skall samtycke till uppsägningen anses förvägrat. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § ut-

trycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra, eller samtycke till uppsägningen senast den dag, å vilken uppsägning sist kan ske, meddelas av hyresnämnd, eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

2. Samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom minst trettio dagar före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det ålig-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

sökningslagen, kunna senast den dag, då uppsägning sist kan ske, ingivas till hyresnämnden, vilken det åligger att snarast besluta i ärendet.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uttyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 15 procent eller annan av nämnden jämlikt 6 § andra momentet fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

5. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor böra upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det vill-

ger att snarast besluta i ärendet. *Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift såväl om den för lägenheten före den 1 oktober 1915 senast gällande hyran som om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.*

3. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uttyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 15 procent eller annan av nämnden jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

4. I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, *att samtycke till uppsägningen jämlikt 8 § 3 mom. icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvill-*

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

kor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss, av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av hyresvillkoren, som av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

6. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

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

8. 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 lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

1. Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet,

kor bör upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss, av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av hyresvillkoren, som jämlikt 6 § 2 mom. inträtt eller av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

5. Finner nämnden sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtal därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år.

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

7. 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 lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

9 §.

Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande lägenhet, som

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

som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk.

2. *Ej heller skall vad i 6 och 8 §§ stadgats gälla sådan lägenhet, som upplåtits till annat ändamål än bostad, och för vilken hyran vid denna lags ikraftträdande utgår med minst 2,000 kronor för år.*

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt 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.

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

3. Ägare och förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktiga 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 eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

11 §.

1. Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsar-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

bete, 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.

2. 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.

2. Lägenhet, som, då *lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. trädde i tillämpning* inom området, användes till bostad *eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad*, må ej utan hyresnämndens 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.

3. Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av 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.

4. *Den, som inom område, där denna lag är gällande, till bostad förhyr omöblerad lägenhet, må icke inom området utan hyresnämndens samtycke vare sig själv eller genom till hans hushåll hörande person för samma tid förhyra annan omöblerad bostadslägenhet eller del därav. Har sådan förhyrning utan nämndens samtycke skett, sedan denna lag blivit gällande för det område, där lägenheten är belägen, äger nämnden förklara sådant hyresavtal ogiltigt. Hyresgäst, vilkens hyresavtal sålunda häves, vare skadeståndsskyldig gentemot hyresvärden, där denne ej ägt*

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

eller bort äga kännedom om hyresgästens obehörighet enligt denna paragraf att förhyra lägenheten.

5. Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna paragraf, 1 och 2 mom. förmåles, 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.

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

4. Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i denna paragraf 1 och 2 mom. förmåles, 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.

5. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmåles; 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

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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.

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. *I anmälan skall, då lägenhet varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, även angivas den för tid före nämnda dag senast betingade hyran.* Om tiden och sättet för anmälan, *som här sagts*, förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

1. Inom stad, där denna lag äger tillämpning, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar 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.

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

Ansvarsbestämmelser.

14 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor,

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag eller ock vara villig att utan hyresnämnds prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. Har Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställt taxa för hyresförmedling, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

3. På framställning av hyresnämnd eller eljest, när skäl därtill äro, må Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställa taxa för hyresförmedling. Har Konungens befallningshavande fastställt sådan taxa, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

15 §.

1. Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

2. Bryter någon mot vad i 11 § 4 mom. är stadgat, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

16 §.

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

17 §.

1. 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.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. 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 § 1 och 2 mom. 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 §.

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

2. 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 upphör därmed lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och vara påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

gälla; och skola bestämmelserna i 7 § av nämnda lag fortfarande äga giltighet, såvitt angår hyresbelopp, som icke prövats av nämnden och som belöper på tid före den 1 oktober 1918. Därjämte skola av hyresnämnd enligt lagen den 25 maj 1917 meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av samma lags bestämmelser, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1919, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 14 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid eller enligt 8 § första momentet sista punkten för viss tid lämnat hyresgäst medgivande att överlåta lägenhet till annan, skall äga giltighet till utgången av sålunda bestämd tid, dock högst till den 1 oktober 1920. Beträffande annan än i 14 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vara påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

samt

B. att motionerna nr 148, 156, 157 och 159 i första kammaren samt nr 148, 374, 377, 378, 379 och 384 i andra kammaren, i den mån de icke kunna anses besvarade genom vad utskottet under A. hemställt, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 10 maj 1918.

På lagutskottets vägnar:

JAKOB PETTERSSON.

Reservationer:

1. *Beträffande förslaget i dess helhet:*

av herrar *Stärner*, greve *Spens*, *Dahl*, *Permansson* och *Fant*, som anförde:

I särskilda motioner har påyrkats, att möjlighet för överklagande av hyresnämnds beslut måtte beredas. Redan då den nu gällande hyresstegringslagen var föremål för lagutskottets behandling, restes med styrka krav på anordnande av en besvärinstans. Detta önskemål har under beredningen av förevarande lagförslag jämväl varit föremål för övervägande. Föredragande departementschefen anför i detta avseende:

»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 synes 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 dessa.

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 på beslut enligt den nu gällande lagens 11 § och att såhunda 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 på 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.

På dessa och på de av socialstyrelsen och bostadskommissionen i deras berörda skrivelse i övrigt anförda skäl finner jag så stora praktiska svårigheter. möta gentemot införandet av en allmän instansordning för överklagande av hyresnämnds beslut, att jag icke anser mig kunna föreslå någon ändring i detta hänseende utan nödgas inskränka mig till att hänvisa därtill, att hyresnämnd, när dess beslut av en eller annan anledning blivit i avsevärd mån felaktigt, jämligt 3 § fjärde momentet äger att förordna om den rättelse, som därav må föranledas.»

Såsom departementschefen vitsordar, innebär frånvaron av besvärsrätt en allvarlig olägenhet. Otvivelaktigt är, att erfarenheten från den nu gällande lagens tillämpning får anses hava bestyrkt behovet av dylik rätt. Inom utskottet har ej heller förefunnits meningsskiljaktighet härutinnan. Majoritetens beslut har uteslutande föranletts av praktiska hänsyn, hänförande sig dels till den ökning av arbetsbördan, som en utförligare protokollsavfattning ansetts skola medföra för hyresnämnden, dels till befarad svårighet i avseende på anordningen av prövningsmyndighet. Vi förmena, att vad i dessa avseenden såväl av departementschefen som av utskottet blivit anført, ej är av beskaffenhet att böra verka hinder mot införande av besvärsrätt. De värden, som bero av hyresnämnds prövning, äro ej sällan av den betydighet, att det ej kan vara förenligt med

statens tillbörliga omsorg om enskild rätt att slutgiltigt binda avgörandet vid prövning av endast en instans. Och den väsentliga utsträckningen av förevarande lagstiftnings giltighetstid har förtagit verkan av den ursäkt, som tidigare söktes i lagens provisoriska karaktär.

Vi hava alltså ej kunnat finna annat än, att en besvärsmätt är ett komplement till den föreslagna lagen av den ofrånkomliga nödvändighet, att de av utskottet åberopade ofrånkomliga praktiska skälen måste vika. I själva verket torde de ej heller vara oöverkomliga. Vi föreslå fördenskull, att ifrågavarande lag måtte av riksdagen antagas med följande lydelse:

L a g

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

1 § = utskottets förslag.

Om hyresnämnd.

2 § = utskottets förslag.

3 § 1—3 mom. = utskottets förslag.

4. Finner hyresnämnd, att dess beslut *enligt 6 eller 7 §* 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.

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. *Samma dag* dylik granskning skett, *skall anslag göras å nämndens dörr, innefattande uppgift om dagen för granskningen samt, där minst två av nämndens ledamöter varit från beslutet skiljaktiga, upplysning härom; tillika* skall protokollet från det anslag skett vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskningen genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens

önskan upptagas i nämndens eller *prövningsmyndighetens* protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för *frågornas behandling* är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av ordförande, ledamöter eller tjänstemän i nämnd eller *prövningsmyndighet* yppas.

5 § = utskottets förslag.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1—4 mom. = utskottets förslag.

5. Har hyresnämnd eller *prövningsmyndighet* för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits för det fastställda beloppet.

6 mom. = utskottets förslag.

7 § = utskottets förslag.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärdens sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra, eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning, eller *samttycke till uppsägning senast den dag, å vilken uppsägning enligt lag eller avtal sist kan ske, meddelas antingen av hyresnämnd, där dess beslut enligt denna lag må gå i verkställighet, eller ock av prövningsmyndighet.*

2 och 3 mom. = utskottets förslag.

4. I varje fall, där hyresnämnds samttycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, att samttycke till uppsägningen jämlikt 8 § 3 mom. icke kunnat förvägras eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor bör upptagas till prövning, skall vid samttycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss, av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning med den ändring av hyresvillkoren, som jämlikt 6 § 2 mom. inträtt eller av

nämnden fastställts eller av nämnden *eller prövningsmyndigheten* må kunna komma att fastställas.

5—7 mom. = utskottets förslag.

9 § = utskottets förslag.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 § = utskottets förslag.

Om rivning av byggnader, sammanslagning av lägenheter m. m.

11 §.

1—3 mom. = utskottets förslag.

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

Om skyldighet att anmäla hyresledighet och hyresavtal.

12 § = utskottets förslag.

Om bostadsförmedling.

13 § = utskottets förslag.

Om överklagande av hyresnämnds beslut.

14 §.

1. Om hyresnämnds beslut, varom i 6, 7 och 8 §§ förmäles, och från vilket minst två av nämndens ledamöter varit skiljaktiga, må klagan föras i Stockholm hos överståthållarämbetet, i övriga orter hos magistrat, där sådan finnes, och eljest hos Konungens befallningshavande inom femton dagar från den dag, då protokollet över beslutet enligt anslag å hyresnämndens dörr blivit av nämnden granskat.

2. Hyresnämnds beslut, som här sagts, skall gå i verkställighet, ändå att klagan däröver föres, där ej beslutet innefattar godkännande av uppsägning.

3. Lämnar prövningsmyndighet samtycke till uppsägning, vare hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet till upphörande å nästa fardag efter

utgången av den för avtalet gällande uppsägningstid, utan hinder av att avtalet genom hyresnämnds vägran av sådant samtycke må hava blivit förlängt på längre tid; dock skall i fråga om hyresgästs företrädesrätt till nytt hyresavtal, vad i 8 § 4 mom. stadgas, äga motsvarande tillämpning.

4. Har prövningsmyndighet lämnat sitt samtycke till uppsägning, skall beträffande den förändring av hyresvillkoren, som av uppsägningen må föranledas, för varje fall så anses, som om hyresnämndens beslut angående uppsägningen innefattat samtycke till densamma. Likaså skall, där av prövningsmyndighet ändring göres i hyresnämnds beslut angående fastställande av hyra eller av ersättning enligt 7 §, så anses, som om nämndens beslut innefattat, vad prövningsmyndigheten i ärendet beslutat.

5. Finner prövningsmyndighet sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, må i intet fall hyresavtalet därigenom anses förnyat för längre tid än varje gång högst ett år från det hyresnämnden beslutat i ärendet.

6. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, varom i denna paragraf förmäles, må talan ej föras.

15 §.

Över hyresnämnds beslut i fråga, varom i 11 § 1 och 2 mom. 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.

Ansvarsbestämmelser.

16 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd eller prövningsmyndighet för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag, i penningar eller vad det är, till högre värde, straffes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet provat enligt denna lag eller ock vara villig

att utan hyresnämnds *eller prövningsmyndighets* prövning av uppsägning låta avtalet upphöra.

3. På framställning av hyresnämnd eller eljest, när skäl därtill äro, må Konungens befallningshavande för område, där denna lag äger tillämpning, fastställa taxa för hyresförmedling. Har Konungens befallningshavande fastställt sådan taxa, straffes den, som erbjuder sig att mot vederlag till högre värde, än taxan föranleder, förmedla uthyrning av eller överlåta hyresrätt till omöblerad lägenhet, eller som för sådan förmedling eller överlåtelse fordrar eller mottager vederlag till högre värde, likaledes med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

17 §.

Bryter någon mot vad i 11 § 1 eller 2 mom. är stadgat, straffes med böter från och med etthundra till och med tiotusen kronor.

18 §.

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

19 §.

1. 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.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 10 § 2 eller 3 mom. är stadgat, eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

3. Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd *eller prövningsmyndighet* 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.

20 §.

Förseelser, som avses i 16—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 19 § 1 och 2 mom. 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.

21 §.

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

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

22 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds och *prövningsmyndighets* 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 upphör därmed lagen med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 25 maj 1917 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och vara påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan i sagda lag stadgat fortfarande gälla; och skola bestämmelserna i 7 § av nämnda lag fortfarande äga giltighet, såvitt angår hyresbelopp, som icke prövats av nämnden och som belöper på tid före den 1 oktober 1918. Därjämte skola av hyresnämnd enligt lagen den 25 maj 1917 meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av samma lags bestämmelser, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1919, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 16 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds och *prövningsmyndighets* beslut, varigenom enligt 6 eller 7 § hyra för viss tid fastställts skall äga giltighet till utgången av samma tid, dock högst till den 1 oktober 1920. Beträffande annan än i 16 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vara påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

II. *Beträffande de särskilda paragraferna i förslaget:*

A. *Vid 1 § 1 mom. av herrar Klefbeck, Lindqvist i Kosta, Ernst Lindley, Johansson i Trollhättan och Ericsson i Åtvidaberg, som yrkat, att*
Bihang till riksdagens protokoll 1918. 9 saml. 42 häft. (Nr 58.) 7

momentet med anledning av den av herr Hage m. fl. väckta motionen måtte erhålla följande lydelse:

»Denna lag äger tillämpning inom varje stad, köping och municipalsamhälle. Dock må Konungen — — — deltagandes röster.»

B. Vid 2 § 3 mom. av herr *Stärner*, som ansett, att orden »vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna» utgå.

C. Vid 3 § 4 mom. av herrar *Rogberg* och *Holmdahl*, som ansett, att i enlighet med vad herr *Lovén* m. fl. motionsvis yrkat, orden »att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge» höra ur momentet utgå.

D. av herrar *Pettersson* i Södertälje, *Klefbeck*, *Lindqvist* i Kosta, *Ernst Lindley*, *Johansson* i Trollhättan och *Ericsson* i Åtvidaberg, vilka hemställt:

vid 8 § 1 mom., att momentet måtte erhålla följande lydelse:

1. Uppsägning från hyresvärd:s sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig att låta avtalet upphöra, eller samtycke till uppsägningen senast den dag, å vilken uppsägning sist kan ske, meddelas av hyresnämnd, eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning. *Har hyresnämnd för viss tid av högst ett år lämnat hyresgäst medgivande att överlåta lägenheten till annan, skall detta medgivande äga samma verkan, som om det lämnats av hyresvärden.*

vid 8 § 2 mom., att momentet måtte erhålla följande lydelse:

2. *Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare dock så ansett, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt uppsägning icke skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång för högst ett år. För ty fall gälle i fråga om uppsägnings-tidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.*

vid 8 § 3 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som mom. 2 i utskottets förslag.

vid 8 § 4 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som mom. 3 i utskottets förslag;

vid 8 § 5 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som mom. 4 i utskottets förslag;

vid 8 § 6 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som mom. 5 i utskottets förslag.

E. *Vid 8 § 7 mom.*,

dels av herr *Pettersson* i Södertälje, vilken hemställt, att momentet måtte erhålla samma lydelse som mom. 6 i utskottets förslag,

dels ock av herrar *Klefbeck*, *Lindqvist* i Kosta, *Ernst Lindley*, *Johansson* i Trollhättan och *Ericsson* i Åtvidaberg, vilka hemställt, att momentet måtte erhålla följande lydelse:

»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, *skall hyresgästen anses fylla sina förpliktelser enligt avtalet med avseende å hyrans erläggande, så länge han sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran*; samt

F. av herrar *Pettersson* i Södertälje, *Klefbeck*, *Lindqvist* i Kosta, *Ernst Lindley*, *Johansson* i Trollhättan och *Ericsson* i Åtvidaberg, vilka hemställt,

vid 8 § 8 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som mom. 7 i utskottets förslag;

vid 11 § 4 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse, som ifrågavarande lagrum äger enligt Kungl. Maj:ts proposition;

vid 11 § 5 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som enligt Kungl. Maj:ts proposition;

vid 11 § 6 mom., att momentet måtte erhålla samma lydelse som enligt Kungl. Maj:ts proposition;

vid 15 §, att paragrafen måtte erhålla samma lydelse som enligt Kungl. Maj:ts proposition; samt

vid övergångsbestämmelserna, att ifrågavarande bestämmelser måtte erhålla den lydelse, som angivits i Kungl. Maj:ts proposition.

Rättelser

till lagutskottets utlåtande nr 58.

(Reservationer.)

Å sid. 46, 14 § 1 mom. rad. 1 står: Om
läs: Över

» » 47, » 5 »
läs: 5. *Finner prövningsmyndighet sig icke böra lämna begärt samtycke till uppsägning, skall för varje fall så anses, som om hyresnämnden vägrat samtycke, och gälla vad i 8 § 5 mom. för där avsett fall stadgas.*