

Nr 206.

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

Vid den lagstiftning mot oskäligen hyresstegring, som kristiden gjort nödvändig, gäller det att icke lämna obeaktat, att densamma icke i högre grad än som är ofrånkomligt för vinnandet av huvudsyftet avskräcker från bostadsproduktion. Ty för att undgå att de svårartade förhållandena på detta område skola icke blott fortfara, utan rent av tilltaga, så är det nödvändigt, att en vidgad byggnadsverksamhet kommer i gång. Utan en sådan blir i längden lagstiftningen maktlös. Därför är nödvändigt, att, på samma gång hyresgästerna behörigen skyddas mot uppskörtning, man å andra sidan tillser, att icke den åsikten vinner allmän spridning, att arbete och nedlagda kapital på bostadsområdet både nu och i fortsättningen bliva icke blott lönlösa utan förlustbringande.

En sådan verkan synes det oss, som om regeringspropositionens vidhållande av den nuvarande bestämmelsen i hyreslagens § 6 om, att »finnen nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än 15 procent, äge nämnden därom förordna» kommer att framkalla. Sådan denna bestämmelse är formulerad, skulle en annan och högre procentsats i ökning kunna bestämmas, endast därest »särskilda förhållanden» inom nämndens verksamhetsområde därtill giva anledning. Den generella stigningen av räntor och utgifter för fastigheternas underhåll och andra om-

kostnader, som obestriddligen inträtt och som ofta gå till högre belopp än de angivna 15 procenten å hyran inbringa, kan, synes det, enligt propositionen icke hos en hyresnämnd få utgöra skäl för ett medgivande till högre hyresökning. Ett dylikt stadgande, motiverat under hyresregleringens första tid, kan icke enligt vårt förmenande i längden lämpligen uppehållas. Med den utveckling, som sedan dess pågått, ter sig en ändring av denna normerande siffra, om icke så högt som Socialstyrelsen och Bostadskommissionen föreslagit, d. v. s. till 40 %, så dock med 25 %, vara skälig och i längden ur alla parter synpunkt nu tillrädlig.

Emot en höjning av ovan berörda procentsats anföres i statsrådsprotokollet, att med den nuvarande procenten och den därtill knutna bestämmelsen skulle avgörandet i »realiteten överlämnats åt hyresnämnderna själva» och att detta vore det »sakligt riktiga», enär en »stegring» av hyresnivån endast kan komma till stånd, därigenom att insikten om det rättvisa i yrkandena om förhöjning av hyrorna i någon anslutning till stegringen av övriga priser så småningom vinner insteg i den allmänna uppfattningen». Och slutligen uttalas den meningen, att en »stark hyresförhöjning icke skulle vara av nöden för att uppmuntra byggnadsverksamheten; nybyggda hus äro ju nämligen som bekant undantagna från hyresregleringen».

Häremot må dock erinras dels om vad här ovan påvisats, hur den i lagen till procentsatsen fogade anvisningen om »särskilda» förhållanden inom hyresnämndens verksamhetsområde begränsar nämndens handlingsfrihet, dels att det dock i regel måste finnas något samband mellan priserna i nybyggda och förutvarande hus, enär det allmänna prisläget icke kan lämnas ur sikte i kalkylerna för uppförandet av nya hus.

Ett erkännande av ett dylikt samband synes även ligga i det nu framlagda förslaget § 19, som ju söker ersätta hyresregleringen för nybyggda hus med straff upp till ett års fängelse för den som uthyr lägenhet, som den 25 maj 1917 eller tidigare icke varit tagen i bruk, därest det av den uthyrande begärda vederlaget för lägenhets användning kan betecknas som »uppenbart oskäligt». Det synes för övrigt med skäl kunna ifrågasättas, huruvida icke detta straffhot lämpligen kunde utbytas mot en på särskilda grunder fotad reglering även för nybyggda lägenheter.

I detta sammanhang torde med skäl kunna föras fram till beaktande ett krav på en ny bestämmelse om viss rätt till uppsägning. Det gäller,

när ägaren av en affär själv tillika äger det hus, där affären är belägen, och visar sig behöva utvidga lokal för sin egen affärs utveckling. Att även i dylikt fall rätt till uppsägning icke medgives husägaren, synes vara en icke motiverad begränsning riktad emot ett fullt lojalt behov. Naturligtvis gäller det därvid att förebygga, att icke möjlighet till skenköp av eller andra illojala manövrer med hus skapas. Föreskrift om faktiskt innehav med äganderätt viss tid före uppsägningen torde därför vara erforderlig ävensom säkerhet för att lokalerna verkligen tagas i anspråk för uppgivet ändamål. Därest utskottet finner sig vilja tillstyrka en åtgärd i angivet syfte, torde det lämpligast kunna formulera ett tillägg, som för uppnåendet av det avsedda syftet kan vara erforderligt.

Som en till den hyrandes förmån olämpligt partisk bestämmelse torde också det stadgande i § 7 kunna betecknas, varigenom hyresgäst berättigas, att, därest han anser för honom fastställd ersättning för bränslekostnaden vara för hög, han då skall vara berättigad att »inom trettio dagar efter delfäendet av sådant beslut (om bränslekostnaden) uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfäendet». När det gäller större affärslokaler med långvariga kontrakt under fallande priser beredes genom denna bestämmelse för hyresgäst ett tillfälle att utan vidare komma ifrån hyresavtalet, som han dåmera kan finna för sig ofördelaktigt. Ägaren till en dylik lokal däremot får därmed endast en månad på sig för att skaffa en ny hyresgäst. Lyckas icke detta, får han ha sin lokal stående tom under tid, för vilken han nyss hade den uthyrd. Skall denna bestämmelse bibehållas, bör en längre uppsägningstid stipuleras, varjämte uppsägningsrätten för hyresgäst synes böra göras beroende av om fastighetsägare vidhåller sitt krav på högre ersättning för värme.

Slutligen kunna vi icke undgå att finna det svar, riksdagens skrivelse av den 6 juni 1918 i vad densamma avsåg utredning, huruvida och i så fall under vilka villkor möjlighet måtte kunna beredas att utöver vad berörda lagförslag (1918 års) innefattade överklaga hyresnämnds beslut, genom den nu framlagda regeringspropositionen erhåller, vara otillfredsställande. Vi vidhålla den av oss i motion vid föregående riksdag uttalade åsikten, att en besvärсанordning bör skapas, varigenom de på detta område av en synnerligt ingripande lagstiftning hårt berörda vinna garantier för att dem icke får ske uppenbar orätt, utan att de äga möjlighet att få klagomål över dem gällande beslut vederbörligen prövade.

Under hänvisning till vad ovan anförts och under vördsam anhållan

att vederbörande utskott utarbetar de ändringar och tillägg, som ett bifall till våra framställningar i sak skulle medföra, få vi hemställa,

att riksdagen måtte i det i propositionen nr 345 framlagda förslaget till »Lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälighyresstegring m. m.» vidtaga sådana av vederbörande utskott formulerade ändringar och tillägg, som här ovan angivits såsom befogade och önskvärda.

Stockholm den 2 april 1919.

Carl G. Ekman.

S. H. Kvarnzelius.
