

Nr 451.

Av herr **Lovén m. fl.**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 416, med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

I Kungl. Maj:ts proposition nr 416 framlägges förslag till ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring. Förslaget skiljer sig i väsentliga delar från de förut gällande lagbestämmelserna. Samtliga viktigare ändringar avse att verka till hyresregleringens avveckling. Något program för avvecklingens fortgång är visserligen ej framlagt, då man ansett det vara för tidigt att taga ståndpunkt därtill, innan erfarenhet vunnits om resultatet av nu föreslagna statsåtgärder för bostadsnödens lindrande, men några av de föreslagna ändringarna gå mycket långt, i ett fall så långt, att man knappast kan tala om successiv avveckling.

Sedan nu möjligheter synas bliva öppnade att genom särskild beskattning av hyresvärdestegring å äldre fastigheter låta för dessa uppstående oförtjänta vinster komma till användning för bostadsändamål, och då utsikterna till prisfall å material och arbetskraft för nybyggnader synas förminskade, bör intet vara att invända mot, att den s. k. fria hyresstegringslatituden höjes från 25 till 50 %, *allt under förutsättning att propositionen om skatt å hyresstegring bifalles*. Hyresnämnderna torde i allmänhet kunna förväntas vara väl medvetna om nödvändigheten av hyresnivåns anpassning efter övriga priser och komma därför i fortsättningen som hittills att genom enstaka medgivanden till hyresförhöjningar utöver den i lagen angivna latituden praktiskt söka avveckla hyresregleringslagstiftningen.

På grund av den psykologiska betydelse saken möjligen har, torde den nu föreslagna återgången till tidigare ordning, att nya lägenheter helt undantagas från lagens tillämpning, böra bifallas.

Tillräckligt vägande skäl synas däremot icke vara anförda för det nu påyrkade undantagandet av andra än bostadslägenheter. Även om

man med sakkunnigberedningen kan säga, att lagstiftningen innerst torde få anses hava åsyftat att reglera bostadsmarknaden såsom den ur social synpunkt viktigaste, så har man dock redan från början insett, att jämväl övriga lägenheter borde inbegripas under lagens skydd. Avstannandet av byggnadsverksamheten måste menligt inverka även på tillgången av affärslokaler. Den redan tidigare livliga tendensen att omändra bostadslägenheter till affärslokaler utvisar ett ständigt stigande behov av nya utrymmen för annat än bostadsändamål. Att denna utveckling avbrutits genom hyreslagstiftningens förbud mot sådana förändringar föranleder, att tillgången på dylika lokaler måste förväntas vara otillräcklig åtminstone i större framåtgående samhällen. Erfarenheterna från hyresnämndernas verksamhet torde även gå i denna riktning. Yrkanden om uppsägning för avflyttning från affärslokaler förekomma rätt ofta, men dessa yrkanden pläga alltid energiskt bestridas av hyresgästerna, enär andra lämpliga eller, för att använda propositionens uttryck, tjänliga lokaler ej stå att uppdriva. Hyresförhöjningar för affärslokaler underkastar man sig däremot i regel gärna, såvida de ej äro uppenbart oskälige.

Gentemot de av sakkunnigberedningens majoritet i fråga om affärslokalernas undantagande anförda skäl (prop. sid. 41—43) må erinras följande: Bolagsbildningen har enligt senast offentliggjorda uppgifter varit mycket livlig även under tiden efter krigets avslutande och behovet av kontorslokaler blir säkerligen därför alltfört betydande, även om en del jobbarföretag försvunnit. Det nya tillskottet av affärslokaler torde vara synnerligen ringa. Den huvudsakliga byggnadsverksamheten under de senaste åren har tillkommit genom statliga och kommunala åtgärder och icke inbegripit annat än bostadsproduktion. Ett tillförande till bostadsmarknaden »av dolda reserver» genom affärslokalernas ställande utanför lagen, torde därför långt ifrån vara att förvänta. Snarare måste det befaras, att affärslokalernas undantagande skall föranleda till brott mot förbudet att inreda bostadslägenheter till annat ändamål och åter fråntaga bostadsbeståndet de lokaler, som kunna hava efter den 25 maj 1917 ändrats från affärs- till bostadslägenheter. Den hovsamhet ifråga om hyresanspråk och uppsägning, som beredningen finner trolig hos hyresvärdarna, när det gäller butiker, emedan den skulle ligga i deras eget intresse, förutsätter rörelsefrihet hos hyresgästerna. Hela resonemangets giltighet är beroende på tillgången av lediga lokaler. Det skydd, som påräknas ligga i de nya ockerbestämmelserna, skulle ej i någon mån ersätta det skydd den nu gällande lagen bereder i fråga om uppsägning, och dess nytta vid uppskörtning torde vara mycket ringa. Beredningen förmodar, att någon egentlig brist på butikslokaler icke

föreligger. Reservationsvis har inom beredningen uttalats en motsatt uppfattning, som torde vara den riktigare. På de platser i landet, där knappheten på affärs- och butikslokaler är stor, kan en uppsägning till avflyttning eller en våldsamt hyresförhöjning vara köpmannens ruin. Slutligen medför förslaget ej samma ställning för alla butiksägare, i det att lagtillämpningen göres beroende av butikslokalens samband med bostad, varigenom sålunda en orättvisa skapas.

Med de stegrade hyrespriserna torde hyresvärdarnas berättigade anspråk på högre avkastning av butiks- och kontorslokaler bliva tillgodosedda. För att emellertid, vid bibehållande av dessa lokaler under lagens tillämplighet även efter den 1 oktober 1921, framhäva, att hyresregleringen för dem bör handhavas med beaktande just av dessa anspråk på relativt högre inkomst från dessa lokaler, föreslås, att i par. 6 mom. 1 till de omständigheter, som vid hyresregleringen skola beaktas, må särskilt nämnas lägenhetens avsedda användning.

Mot det nya uppsägningsförfarandet enligt par. 8 mom. 5 skulle visserligen kunna invändas, att redan full frihet råder för hyresvärd och hyresgäst att utan uppsägningsformaliteter genom nytt avtals träffande ändra hyresvillkoren, men hyresnämnderna på vissa platser, däribland Stockholm, ha sitt arbete så ordnat, att den nu föreslagna ändringen skulle för dem innebära en lättnad, och de senast gällande uppsägningsreglerna, som just börjat ingå i det allmänna medvetandet, skola fortfarande få tillämpas. Förslaget bör alltså på denna punkt bifallas, men för att förekomma tvister och olika tillämpning på olika håll synas vissa förtydliganden vara erforderliga. Av den föreslagna formuleringen av mom. 5 framgår ej fullt klart, att hyresgästen skall vara berättigad att antaga vilketdera han önskar, antingen det vissa, angivna beloppet eller ock det belopp, som hyresnämnden må komma att bestämma, samt att erbjudandet i varje fall icke får sakna det senare alternativet. Skulle förslagets mening däremot vara, att erbjudandet om visst pris eller det pris nämnden bestämmer skall anses som odelbart, kan en sådan ordning ej godkännas. Därav skulle nämligen följa, att det bleve hyresgästen, som finge hos hyresnämnden söka hyresreglering. Det bör emellertid vara hyresvärdens sak, att då han önskar högre hyra vidtaga de nödiga anstalterna för att få den fastställd. Allt från denna lagstiftnings första tillkomst har det varit klart, att de hyresgäster, som motsätta sig anspråk på oskäligen hyresförhöjningar, måste skyddas mot trakasserier från motpartens sida, på det att ej hela lagstiftningen skall bli till ingen nytta. Det skulle då vara synnerligen olyckligt att nu tvinga de missnöjda hyresgästerna att uppträda som klagande inför nämnderna. Utsikten

till att lagen ytterligare avvecklas inom de närmaste åren skulle säkerligen föranleda, att hyresgästerna i stor utsträckning skulle av fruktan för att om kort tid bli uppsagda för avflyttning underlåta att bringa hyresförhöjningen inför nämndens prövning, även där nedsättning hade bort ske genom nämnden. En sådan utveckling skulle i högsta grad föregripa den avvecklingsplan, som justitieministern tänkt sig.

En brist i gällande lagen har varit, att den, som orättmätigt betingat sig vederlag för uthyrning eller överlåtelse av lägenhet, ej kunnat straffas med högre böter än 1,000 kronor, även om vederlaget uppgått till mera än 1,000 kronor. Bötesmaximum bör därför höjas till 10,000 kronor även i par. 15.

Vid de förut inträffade ändringarna i hyresregleringslagstiftningen har ikraftträdandet alltid kommit på ett olyckligt sätt mitt under pågående livlig regleringsverksamhet. Önskvärt måste vara, att särskilt de nya uppsägningsbestämmelserna börja gälla på sådan tid, att de komma att beröra hyresavtalen från och med viss fardag. Då kortare uppsägningstid än två månader och längre än sex månader sällan förekommer, och ärenden om uppsägning till den 1 oktober 1920 därför kunna förväntas slutbehandlade i juli månad men ärenden om uppsägning till den 1 april nästa år först behöva handläggas i augusti månad, skulle det vara lämpligast, att den nya lagen finge träda i kraft den 1 augusti 1920. Den gamla ordningen bleve då tillämplig på i stort sett alla avtal, som börja löpa den 1 oktober i år, och den nya på alla senare.

Det hemställes sålunda,

att riksdagen måtte med bifall i övrigt till Kungl. Maj:ts proposition nr 416 besluta, att nedannämnda delar av den föreslagna lagen skola erhålla följande lydelse:

»6 §.

1. Fordras för — — — ej mindre lägenhetens beskaffenhet och avsedda användning samt det allmänna läget på bostadsmarknaden — — — inom området.

8 §.

5. Vill hyresvärd verkställa uppsägning enligt 1 mom. b) har han att skriftligen uppsäga hyresavtalet och i uppsägningshandlingen tillika erbjuda hyresgästen att, utan annan ändring i avtalet än hyrans höjning till visst angivet belopp eller det belopp, hyresnämnden

må komma att *efter hyresvärdens ansökan* bestämma, fortfarande förhyra lägenheten. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas ej mindre hyresvärdens postadress än även den tid, inom vilken, vid äventyr av hyresrättens förlust, hyresgästen har att lämna hyresvärdens meddelande, att han antager *ettdera* erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av *detta erbjudande* icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom. Omförmälda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägning sist kan ske.

Har hyresgästen — — — å posten.

15 §.

1. Hyresvärd, som — — — till och med *tiotusen* kronor.

3. På framställning — — — till och med *tiotusen* kronor.

19 §.

1. Den som för uthyrning av *omöblerad eller möblerad lägenhet* fordrar eller mottager — — — till lägenhet.

Vad i första — — — såsom oskäligt.

Övergångsbestämmelserna.

Denna lag träder i kraft *den 1 augusti 1920* och upphör därmed — — — denna lag.

Denna lag gäller till och med den 31 december 1921. Dock skall beträffande lägenhet som *den 25 maj 1917* eller tidigare blivit tagen i bruk — — — till sistnämnda dag.

Vad i denna — — — efter sistnämnda dag.»

Stockholm den 23 april 1920.

Carl Lovén.

A. Ericsson.
Malmö.

Aug. Åkesson.