

Nr 416.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.; given Stockholms slott den 13 april 1920.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Östen Undén.

Förslag

till

Lag

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 19 juni 1919 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.

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.

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.

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 hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende 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 granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmäles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Vederbörande kommun, köping eller municipalsamhälle har att lämna erforderliga medel ej mindre till skäligen gottgörelse åt hyresnämnds ordförande,

ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Myndighet, som i 2 § 4 mom. sagts, äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, och som den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, högre hyra, än den, som enligt för tid före nämnda dag senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyresökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet och det allmänna läget på bostadsmarknaden 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 om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats antingen, vad angår orter, där lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. varit gällande, senare än å etthundratjuguförsta dagen före den dag lagen blivit tillämpad inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. eller lagen den 19 juni 1919 enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, endera av sistnämnda lagar sålunda blivit tillämplig inom området; i fråga om hyresavtal, som träffats före den dag, då lagen den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten ligger, äge dock hyresnämnd ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd såväl för hyresåret 1917—1918 som för hyresåret 1918—1919. Skall hyresvärd enligt hyresavtal besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma skälig ersättning för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner lämplig.

Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, men som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, högre hyra än den, som betingats vid första uthyrningen av lägenheten, eller träffas om sådan lägenhet hyresavtal, innefattande höjning av hyran utöver det vid lägenhetens första uthyrning betingade hyresbelopp, skall i fråga om hyresnämnds prövning vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning. Lag samma vare, där om dylik lägenhet avtal, som nyss sagts, träffats, vad angår orter, där lagen den 19 juni 1919 ursprungligen ägt tillämpning, dels före den 22 juni 1919 att gälla för tid från och med den 1 oktober 1919 eller senare, dels ock den 22 juni 1919 eller därefter samt, vad angår orter, där sistnämnda lag enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag lagen sålunda blivit tillämplig inom området.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 50 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.

På framställning av hyresnämnd äger socialstyrelsen, där särskilda skäl därtill äro, för nämndens verksamhetsområde eller viss del därav fastställa angivna gräns till viss lägre procentsats än 50 procent, dock lägst 40 procent. Socialstyrelsens beslut i fråga, som här avses, skall genom styrelsens försorg ofördröjligen kungöras i allmänna tidningarna samt en eller flere tidningar i orten. Ändring i beslutet må sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom trettio dagar från det beslutet kungjordes i allmänna tidningarna.

3. Hyresnämnds prövning må ej 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. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där avtal träffats, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än å sista söckendagen före den avtalade hyrestidens början.

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, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommit till det fastställda beloppet.

6. Har enligt denna lag ändring gjorts i hyresavtal, i vad angår redan erlagd hyra, skall vad hyresgästen sålunda betalat för mycket eller för litet i förra fallet till honom av hyresvärden återbetalas och i senare fallet av honom till hyresvärden inbetalas vid den hyresbetalningsdag, som infaller näst efter den dag beslut i ärendet föreligger, dock att i senare fallet vad i 3 kap. 23 § 1 i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas ej skall äga tillämpning, med mindre hyresvärden minst femton dagar före den dag, han sålunda påyrkar beloppets inbetalning, hos motparten styrker sitt krav.

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, befinnes 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 gälla i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre

a) hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig uttrycklig försäkran, att han är villig låta avtalet upphöra,

b) eller hyresvärden, på sätt i 5 mom. närmare angives, verkställer uppsägningen med erbjudande till hyresgästen att före viss tid förnya hyresavtalet med ändring allenast av hyresbeloppet,

c) eller samtycke till uppsägningen senast den dag, som i 3 mom. sägs, meddelas av hyresnämnd,

d) 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. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälla i fråga om uppsägningstidens 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, där hyresnämnd icke finner anledning medgiva undantag, av nämnden lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen, kunna ingivas till hyresnämnden senast den dag, då uppsägning sist kan ske. Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

Beslut över framställning om samtycke till uppsägning skall av hyresnämnden meddelas snarast möjligt och senast å tjuguattonde dagen efter den dag, då framställningen sist kunnat ingivas till nämnden.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 50 procent eller annan jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens 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.

I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, att samtycke till uppsägningen jämlikt första stycket icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor 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. 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 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 hyresvärden meddelande, att han antager det sålunda gjorda erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av erbjudandet 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 under adress, som uppgivits i uppsägningshandlingen, från postanstalt inom riket i rekommenderat brev till hyresvärden avsänt förklaring, att han antager det gjorda erbjudandet, skall så anses, som om antagandet kommit hyresvärden tillhanda den dag, då brevet avlämnades å posten.

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, såsom att hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogör sig hyresrätten huvudsakligen genom lägenhetens uthyrning i andra hand eller att hyresvärd, som före den 25 maj 1917 förvärvat fastighet, har synnerligt behov av lägenhet i densamma för beredande av bostad åt sig eller sin familj, än även huruvida uppsägningen skulle medföra synnerlig svårighet för hyresgästen att erhålla tjänlig lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts. Har byggnad uppförts i uppenbart syfte att bereda bostadsutrymme åt viss person, visst företags personal eller viss grupp av personer, bör, där så erfordras för tillgodoseende av nämnda syfte, samtycke till uppsägning av hyresnämnd icke förvägras. Lag samma vare, där hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogör sig hyresrätten uteslutande genom uthyrning i andra hand.

9 §.

Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, liksom 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 eller 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 ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller lagen i samma ämne den 19 juni 1919 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 tjänliga bostäder.

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

Om skyldighet att anmäla hyresavtals träffande och upphörande.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresavtals träffande och upphörande med angivande av i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning, 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 § omnämnda 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.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

14 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 6, 7 eller 8 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Över hyresnämnds beslut i fråga, som i 11 § 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

3. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 2 mom. 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.

15 §.

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.

2. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avforrar 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. 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.

16 §.

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

17 §.

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

18 §.

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.

19 §.

1. Den som för uthyrning av annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrts till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, eller ock av möblerad lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket stadgas skall ej äga tillämpning i fall, då hyresnämnd enligt denna lag äger pröva, huruvida vederlag, som nyss sagts, är att anse såsom oskäligt.

2. Fälles någon till straff för brott, som i denna paragraf sägs, må domstolen, efter ty skäligt finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller avtalat vederlag.

20 §.

Förseelser, som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 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, så ock vad gärningsmannen enligt 19 § 2 mom. förpliktas utgiva, 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 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 ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 19

juni 1919 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 gälla. Vad i övergångsbestämmelserna till samma lag stadgas om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. och lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. skall likaledes fortfarande gälla. Därjämte skola beslut, som av hyresnämnd meddelats ej mindre enligt endera av sistnämnda två lagar än även enligt lagen den 19 juni 1919 fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i någon av dessa tre lagar anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Denna lag gäller till och med den 31 december 1921. Dock skall beträffande annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrts till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, vad i 6 och 8 §§ stadgas ej gälla längre än till den 1 oktober 1921, och skola stadgandena i 8 § ej heller äga tillämpning i fall, då hyresvärd uppsäger hyresavtal om dylik lägenhet att upphöra den 1 oktober 1921 eller senare dag. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid, skall i fråga om lägenhet, som nyss sagts, gälla högst till den 1 oktober 1921 och beträffande annan lägenhet högst till den 1 oktober 1922. Beslut, som av nämnden i berörda avseende meddelats jämlikt 7 §, skall gälla högst till sistnämnda dag.

Vad i denna lag stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., skall äga giltighet jämväl efter den 31 december 1921, och skall beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vara påföljd i lagen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat jämväl gälla efter sistnämnda dag.

*Utdrag ur protokollet över justitiedepartementets ärenden, hållet inför
Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott
fredagen den 12 mars 1920.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern BRANTING,
Hans excellens herr ministern för utrikes ärendena friherre PALMSTIERNA,
Statsråden: UNDÉN,
THORSSON,
OLSSON,
SANDLER,
NOTHIN,
NILSON,
ERIKSSON,
SVENSSON,
HANSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet och chefen för finansdepartementet anförde chefen för justitiedepartementet statsrådet Undén:

»Giltighetstiden för lagen den 19 juni 1919 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. utgår den 31 december 1920. Med anledning härav hava socialstyrelsen samt de enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 15 november 1918 inom civildepartementet tillkallade sakkunniga för verkställande av vissa utredningar på bostadsfrågans område (1918 års bostadssakkunniga) anmodats att gemensamt avgiva yttrande, huruvida nämnda lag borde erhålla förlängd giltighetstid. Sedan denna fråga varit föremål för gemensamma överläggningar mellan styrelsen

och berörda sakkunniga ävensom vissa av styrelsen särskilt tillkallade personer, har den sålunda sammansatta sakkunnigeberedningen den 18 februari 1920 avgivit utlåtande i ärendet. Därjämte hava från ett stort antal fastighetsägare och fastighetsägareföreningar i landet ävensom från åtskilliga sammanslutningar av hyresgäster med flera vissa framställningar till Kungl. Maj:t inkommit, däri skilda önskemål uttalats i förevarande fråga, och torde jag nu få anmäla berörda utlåtande och framställningar.»

Föredraganden redogjorde för innehållet i omförmälda utlåtande jämte därvid fogat förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring, vilket utlåtande skulle såsom bilaga A. fogas vid detta protokoll, ävensom för berörda inkomna framställningar i ämnet. Föredraganden anförde härefter vidare:

Lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring ett led i en vidsträcktare plan för bostadsfrågans lösning.

»Till en början må framhållas, att, då förevarande lagstiftning in- tager en i viss mån central ställning bland de statliga åtgärderna mot bostadsnöden under kristiden, det icke syntes mig lämpligt eller ens möjligt att fatta ståndpunkt till föreliggande spörsmål annat än under vederbörligt hänsynstagande till andra planerade åtgärder från statens sida till lindrande av bostadsnöden. I sistberörda avseende föreliggande numera tvenne omfattande förslag, avseende det ena äskande av vissa anslag och lån till främjande av bostadsproduktionen m. m. samt det andra införande av en särskild hyresvärdestegrings-skatt för bostadsändamål, och komma dessa förslag att av cheferna för civil- och finansdepartementen senare i dag underställas Eders Kungl. Maj:ts prövning. Först i och med att dessa förslag sålunda föreliggande, har det blivit möjligt att infoga lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring i en mera vidsträckt, metodisk plan till statsåtgärder på området, syftande till en allsidig lösning av förevarande problem.

Lagstiftningens prolongation.

Beträffande spörsmålet om hyresstegringslagstiftningens prolongation synes det vara uppenbart, att denna lagstiftning bör erhålla fortsatt giltighet efter den 31 december innevarande år. De förhållanden på bostadsmarknaden, vilka första gången år 1917 föranledde utomordentliga lagstiftningsåtgärder i förevarande avseende, göra sig alltjämt gällande med till synes oförminskad styrka och lära sålunda fortfarande påkalla extraordinära skyddsåtgärder från lagstiftarens sida. I likhet med sakkunnigeberedningen anser jag, att lagstiftningen i ämnet, med vissa ändringar och modifikationer, bör erhålla förlängd giltighet tills vidare till den 31 december 1921.

Plan för lagstiftningens avveckling.

Sakkunnigeberedningen har under hänvisning till lagstiftningens uppenbara karaktär av kristidslag och till den omständigheten, att vissa

tidigare befarade menliga biverkningar av densamma alltmera synas träda i dagen, uttalat önskvärdheten av att från auktoritativt håll kunde göras ett uttalande om en plan för lagstiftningens slutliga avveckling. Som det vill synas under hänsyftning på en sådan plan för avvecklingen framhåller beredningen, att, om lagstiftningen skulle prolongeras för ett år i sänder under dels innevarande dels nästkommande år, dess verkningar komme att sträcka sig till den 1 oktober 1923. Jag kan emellertid icke ansluta mig till den av beredningen hävdade meningen, att en bestämd plan för lagstiftningens slutliga avskrivning nu bör framläggas. Det skulle otvivelaktigt vara mindre välbetänkt, om man redan nu, innan utvecklingen på bostadsmarknaden kan med någon större grad av säkerhet bedömas, bunde sig för lagstiftningens obetingade avskrivning vid en viss tidpunkt. Det synes även önskvärt, att, innan man fattar någon bestämd ståndpunkt i förevarande avseende, erfarenhet först vinnes om de resultat, som må kunna åvägabringas genom de omfattande statsåtgärder till bostadsnödens lindrande, som, på sätt jag förut nämnt, nu äro planerade och varom förslag torde komma att avlätas till innevarande riksdag.

Såsom av redogörelsen för beredningens utlåtande framgår, har beredningen däri utförligt behandlat de ogynnsamma verkningar på hyresmarknaden, som förevarande lagstiftning i vissa avseenden medfört och som blivit alltmera framträdande i samma mån förhållandena på övriga områden börjat återgå till det normala, och har beredningen jämväl framlagt vissa förslag i syfte att neutralisera dessa verkningar och underlätta lagstiftningens successiva avveckling. Jag torde nu i korthet få angiva min ståndpunkt till dessa förslag, som huvudsakligen avse trenne principiella frågor inom förevarande lagstiftningsområde, nämligen spörsmålet om utsträckande av den latitud, inom vilken enligt 6 § 2 mom. en fri hyresprisbildning är medgiven, införande av ökad frihet vid uppsägning av hyresavtal samt inskränkning av lagstiftningens tillämplighet beträffande vissa slag av lägenheter.

*Förslag om
ändringar i
vissa prin-
cipfrågor.*

Lagstiftningen har hittills övat ett bestämmande, starkt återhållande inflytande på hyresprisbildningen. I likhet med sakkunnigeberedningen anser jag, att åtgärder böra vidtagas i syfte att minska den avsevärda skillnaden mellan hyresnivån för lägenheter i äldre hus och hyresnivån för lägenheter i nyare hus, varvid jag tillika framhåller, att genom beslut om sådan hyresvärdstegringskatt, som förut omnämnts, skulle förebyggas en oskälighet konjunkturvinst för ägare av äldre hus. Det av beredningen i detta avseende framlagda förslaget om höjning av den i 6 § 2 mom. an-

*Ökad frihet
i fråga om
hyrespris-
bildningen.*

givna fria hyresstegringslatituden från 25 till 50 procent finner jag innefatta ett under nuvarande förhållanden väl avvägt steg för förverkligande av berörda syfte. Att, på sätt i vissa av de från fastighetsägarehåll gjorda framställningarna ifrågasatts, gå ännu längre och bestämma gränsen för den fria hyresstegringen till 60 procent skulle däremot enligt min mening innebära en, generellt sett, alltför stor och ur social synpunkt olämplig höjning av den nu rådande hyresnivån och kan därför ej anses tillrådligt. I detta sammanhang bör emellertid framhållas, att ifrågavarande latitud, på sätt beredningen betonat, ej utesluter, att även större hyresstegringar kunna befinnas skäligen och av hyresnämnderna medgivnas. Denna uppfattning har jämväl kommit till uttryck i beredningens förslag, som i 6 § 1 mom. upptagit en särskild föreskrift därom, att hyresnämnd vid prövning av hyras skälighet skall taga hänsyn jämväl till det allmänna läget på bostadsmarknaden, och torde införandet av en dylik anvisning i lagen vara ägnat att befördra en tillämpning av lagstiftningen i överensstämmelse med nyss angivna uppfattning.

Då den i beredningens förslag upptagna gränsen för den fria hyresstegringen sålunda avser att i viss mån vara vägledande för hyresnämnderna vid prövning av hithörande frågor, torde följdriktigheten bjuda, att, på sätt beredningen föreslagit, den hyresnämnd nu medgivna befogenheten att i vissa fall fastställa sagda gräns till annat procenttal än det i lagen angivna upphäves. I likhet med beredningen finner jag det emellertid vara önskvärt, att lagen medgiver möjlighet att för särskilda fall bestämma en något lägre latitud för den fria hyresstegringen än 50 procent, och synes den av beredningen i sådant avseende föreslagna marginalen av 10 procent vara lämplig. Däremot torde det ej vara nödigt att, såsom beredningen föreslagit, frågor om tillämpning av en lägre latitud än den normala i första hand prövas av Kungl. Maj:t, utan synes denna prövning lämpligen kunna anförtros åt socialstyrelsen, som ju förfogar över särskild sakkunskap på detta område, dock med rätt för vederbörande att hos Kungl. Maj:t överklaga socialstyrelsens beslut. Ehuru det utan särskild föreskrift torde vara klart, att socialstyrelsens och Kungl. Maj:ts beslut i hithörande frågor böra i likhet med hyresnämndernas beslut i dylika frågor på lämpligt sätt offentliggöras, synes dock en uttrycklig bestämmelse härom böra meddelas i fråga om socialstyrelsens beslut, enär tiden för anförande av besvär över samma beslut lämpligen bör räknas från dagen för beslutets offentliggörande.

Den i 6 § 2 mom. medgivna friheten att inom viss gräns kunna höja hyra för äldre lägenheter gäller enligt nuvarande bestämmelser icke alldeles obetingat. Hyresnämnd äger sålunda befogenhet att pröva jämväl

hyresförhöjningar, som hålla sig inom den angivna gränsen, där nämnden på grund av lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Inom beredningen har nu reservationsvis payrkats sådan ändring härutinnan, att hyresnämndens befogenhet i berörda avseende måtte utsträckas till att avse ej allenast uppenbart mindervärdiga lägenheter utan även synbarligen dåliga eller dåligt underhållna lägenheter i allmänhet. I anslutning till denna tankegång och då enligt vad jag erfarit hyresnämnderna på grund av avfattningen av förevarande stadgande allenast i sällsynta undantagsfall ansett sig kunna ingå i prövning av hyra i där avsedda fall, har jag funnit en mindre jämkning i stadgandets lydelse vara påkallad i syfte att förebygga en alltför snäv tolkning av detsamma.

Förevarande lagstiftning torde hava medfört, att uppsägning av hyresavtal i fall, då lagstiftningen äger tillämpning, nästan utan undantag med stöd av bestämmelserna i 8 § kommit att regleras av hyresnämnderna, vilka härvid genomgående synts hava tillämpat starkt restriktiva grundsatser. Detta lärer också få anses vara det riktiga. Så snart vissa band måste läggas på den fria uppsägningsrätten, hindras uppkomsten av en öppen hyresmarknad, och svårigheterna för den enskilde, som blivit uppsagd till avflyttning, bliva härigenom i hög grad skärpta. Lagstiftningen framkallar sålunda ett tillstånd, som i sig självt gör skyddet mot uppsägning än mera påkallat. Ehuru denna växelverkan, såsom sakkunnigeberedningen framhållit, måste betecknas såsom en stor olägenhet, synes den dock oundviklig. Det erbjuder därför särskilda svårigheter att, så länge ifrågavarande skydd mot uppsägning anses böra upprätthållas, genomföra inskränkningar i hithörande bestämmelsers tillämplighetsområde. På sätt beredningen föreslagit, torde dock en större frihet med avseende å uppsägning av hyresavtal i vissa speciella fall böra lämnas, där särskilda skäl tala för medgivande av lättnader i detta avseende. Särskilt beaktansvärt är det förslag, som beredningen framlagt i syfte att genomföra en vidgad uppsägningsrätt, då en illojal uthyrning i andra hand från hyresgästens sida föreligger. Mot den av beredningen i sådant syfte föreslagna ovillkorliga uppsägningsrätten för det fall, att hyresgästen uteslutande tillgodogör sig hyresrätten genom dylik uthyrning, synes mig ingen befogad erinran kunna göras. Beträffande den i beredningens förslag upptagna anvisningen för hyresnämnderna att, där uthyrning i andra hand eljest utan hyresvärdens medgivande äger rum, detta förhållande vid prövning av uppsägning bör av nämnderna särskilt beaktas såsom en omständighet, vilken i vissa fall talar för bifall till uppsägningen, synes densamma böra preciseras till att avse sådana fall, då hyresgästen *huvudsakligen* tillgodogör sig hyresrätten genom dylik uthyr-

*Ökad frihet
i vissa fall
vid uppsägning*

ning. En dylik ändring synes vara påkallad med hänsyn till den lojala inackorderingsverksamheten, vilken såvitt möjligt ej bör försvåras. Vad angår övriga av beredningen i förevarande avseende föreslagna lättnader måste dessa anses betingade av hänsyn till hyresvärdens berättigade intresse och sålunda böra förordas. Dock torde beträffande den i förslaget upptagna föreskriften, att hyresnämnd vid prövning av uppsägning särskilt skall beakta, huruvida uppsägningen skulle medföra synnerlig svårighet för hyresgästen att erhålla för honom användbar lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts, till förekommande av en för hyresgästen ogynnsam tolkning den jämkning böra vidtagas, att uttrycket »för honom användbar» utbytes mot ordet »tjänlig».

Lagstiftningen ej tillämplig å nya lägenheter.

En praktiskt synnerligen betydelsefull ändring innefattas i det av beredningen framlagda förslaget om upphävande av tillämpligheten av bestämmelserna om hyresreglering och uppsägning beträffande nya lägenheter, d. v. s. sådana som först efter den 25 maj 1917 tagits i bruk. Uppenbarligen måste det anses vara ett statsintresse av synnerlig vikt, att de omständigheter, som för närvarande hindra eller motverka bostadsproduktionen, såvitt möjligt undanröjas, och torde, på sätt beredningen framhållit, det näppeligen kunna dragas i tvivelsmål, att den vid 1919 års lagtima riksdag beslutade utvidgningen av lagstiftningens tillämplighet beträffande nya lägenheter i viss mån bidragit till att öka den rådande pessimismen inom företagarkretsar på byggnadsverksamhetens område och därigenom kommit att inverka hämmande på denna verksamhet. I likhet med beredningen finner jag, att behovet av skydd mot överdrivna hyresanspråk i fråga om nya lägenheter för framtiden torde kunna tillgodoses genom straffbestämmelser mot hyresocker, och synes, därest det skulle visa sig, att de nu i detta ämne gällande bestämmelserna icke förmå lämna ett dylikt skydd, en skärpning av dessa böra genomföras. Av dessa grunder anser jag lika med beredningen, att nya lägenheter böra så snart lämpligen ske kan undantagas från lagstiftningens tillämplighet i förut angivna hänseenden.

Beträffande tidpunkten härför har beredningen föreslagit, att de ifrågavarande bestämmelserna i 6 och 8 §§ i lagen skulle upphöra att äga tillämpning beträffande nya lägenheter den 1 oktober innevarande år, dock att hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid för dylika lägenheter, skulle gälla högst till den 1 oktober 1921. Härigenom skulle enligt beredningens mening hithörande lägenheter bliva underkastade hyresreglering för tiden till den 1 oktober 1921, och skulle i regel ej heller uppsägning av hyresavtal om dylika lägenheter kunna ske till tidigare dag. På sätt beredningen framhållit, åsyftar beredningens

förslag i detta avseende dels att bereda vederbörande hyresgäster ett visst radrum och dels att undanröja åtskilliga rättsliga svårigheter under övergångstiden.

Jag är fullt ense med beredningen om önskvärdheten av att stadga en övergångstid, under vilken ifrågavarande lagbestämmelser skulle fortfarande äga tillämpning även beträffande nya lägenheter, och synes en dylik övergångstid ej böra sättas kortare än ett år, räknat från den 1 oktober innevarande år. Därest hyresreglering beträffande hithörande lägenheter skall möjliggöras för hela övergångstiden, torde det emellertid böra föreskrivas, att bestämmelserna i 6 § skola äga tillämpning beträffande samma lägenheter till den 1 oktober 1921. Skulle samma bestämmelsers tillämplighet, på sätt beredningen föreslagit, upphöra redan den 1 oktober 1920, synes det tvivelaktigt, huruvida hyresnämnderna dessförinnan skulle medhinna att reglera hyra för hyresåret 1 oktober 1920—1 oktober 1921 i alla fall, där dylik reglering påkallats före hyresårets början, och skulle i alla händelser dylik reglering ej kunna verkställas, då framställning härom skett efter nämnda tidpunkt. Särskilda svårigheter skulle jämväl möta att redan före den 1 oktober innevarande år verkställa definitiv reglering av ersättning för lägenhets uppvärmning eller för tillhandahållande av varmvatten för det kommande hyresåret. Vad angår frigivande av uppsägningsrätten i avseende å nya lägenheter synes det lämpligast att träffa sådana bestämmelser, att avtal om dylika lägenheter må fritt uppsägas till den 1 oktober 1921 eller senare dag. Härigenom skulle större likformighet vinnas i avseende å den tidpunkt, då lagstiftningens verkningar i förevarande hänseende beträffande olika hyresavtal komme att upphöra, i det att — under förutsättning att den nya lagen i ämnet kommer att träda i kraft före den 1 oktober innevarande år — i alla fall, där uppsägningstiden ej överstege ett år, uppsägning skulle kunna ske till den 1 oktober 1921 eller den senare dag, till vilken avtalet må uppsägas.

Enligt sakkunnigeberedningens förslag skulle andra lokaler än bostadslägenheter i samma ordning, som föreslagits beträffande nya lägenheter, undantagas från stadgandena om hyresreglering och uppsägning och i stället hemfalla under de särskilda ockerbestämmelserna. Såsom skäl härför har beredningen huvudsakligen anfört, att någon verklig brist på dylika lokaler i allmänhet icke torde föreligga, men att en konstlad sådan upprätthölles genom lagstiftningen, vilket kunde befaras medföra ett obehörligt byggande av lokaler av här avsedd beskaffenhet till skada för övrig nödvändig byggnadsproduktion. På de av beredningen härutinnan anförda grunder och då det beträffande ifrågavarande lokaler icke längre

Lagstiftningen inskränkes till bostadslägenheter.

torde föreligga sociala motiv av avgörande betydelse för utomordentliga skyddsåtgärder från lagstiftarens sida, anser jag lika med beredningen, att ovannämnda bestämmelsers tillämplighet i avseende å samma lokaler bör upphävas. Det har visserligen från vissa affärskretsar gjorts gällande, att de utan lagstiftningens skydd kunde befara oskäligen hyresanspråk, i synnerhet i fråga om butiker. Det har därjämte framhållits, att en inarbetad affär vore mestadels bunden av sitt läge, där den hade sin kundkrets samt att, även om lokaler på annat håll stode att få, dessa dock med hänsyn till den ändrade kundkretsen i allmänhet icke skulle erbjuda sina innehavare samma utsikter till en tryggad utkomst som en affärslokal, belägen inom en så småningom förvärvad kundkrets. Inom beredningen hava också reservationsvis uttalats betänkligheter mot förslaget i denna punkt. Jag vill ej bestrida, att dylika farhågor kunna i viss mån äga fog för sig, men synes det på samma gång böra framhållas, att svårigheter av väsentligen samma art föreligga jämväl under normala tider. Det är ingalunda ett för kristiden speciellt utmärkande förhållande, att en affärsidkare, som uppsäges från en butiklokal, går förlustig det värde, som ligger i en viss förvärvad kundkrets. Det synes därför näppligen vara befogat att under återopande av berörda svårigheter påkalla skyddet av en tillfällig kristidslagstiftning.

I åtskilliga fall innehålla affärslokaler, särskilt mindre butiker, jämväl bostadslägenheter. Då vederbörande hyresgäster i sådant fall böra i fråga om bostaden tillförsäkras enahanda skydd som andra hyresgäster men en åtskillnad här ej kan göras i vad hyresavtalet avser bostaden och i vad det avser utrymmen för andra ändamål, anser jag i likhet med beredningen, att åt innehavare av dylika lägenheter fortfarande bör beredas det skydd förevarande lagbestämmelser avse att lämna.

Vad angår den tidpunkt, då ifrågavarande inskränkning i lagstiftningens tillämplighet å här avsedda lokaler synes böra genomföras, samt det sätt, varpå detta bör ske, torde enahanda synpunkter böra anläggas, som förut framhållits beträffande nya lägenheter. Jag får därför hänvisa till vad jag härutinnan anfört beträffande sistnämnda lägenheter.

I formellt avseende torde bestämmelserna om sagda inskränkning i lagstiftningens tillämplighet beträffande nya lägenheter och andra lägenheter än bostadslägenheter lämpligen böra upptagas bland övergångsstadgandena i en blivande ny lag i ämnet.

*Utvidgning
av bestämmelserna
mot hyressocker.*

I samband med att nyssberörda lägenheter undantagas från tillämpningen av bestämmelserna om hyresreglering och uppsägning böra, såsom jag redan antytt, de i lagen upptagna stadgandena mot hyressocker ändras,

så att de bliva tillämpliga å samma lägenheter. Enligt beredningens förslag skulle berörda ändring träda i kraft, redan innan sagda inskränkning i lagstiftningens tillämplighet bleve genomförd, och synes det även vara av behovet påkallat, att, därest ockerartade hyresanspråk i avseende å ifrågavarande lägenheter skulle framställas vid uthyrning, som sker före den 1 oktober 1921 och avser tiden efter nämnda dag, lagen lämnar möjlighet att ingripa. Däremot synes det mindre väl förenligt med lagstiftningens allmänna ståndpunkt i förevarande avseende att, på sätt i beredningens förslag förutsättes, en hyresvärd, som gör sig skyldig till hyresocker vid uthyrning av en lägenhet av ifrågavarande beskaffenhet, i vissa fall skulle vara underkastad såväl hyresreglering som straff, och torde för undvikande av denna inkonsekvens till 19 § 1 mom. böra göras ett tillägg av innehåll, att stadgandena i berörda moment ej skola äga tillämpning i fall, då hyresnämnd äger pröva, huruvida vederlag, som i samma moment avses, är att anse såsom oskäligt. Förutom nu angivna sakliga ändring torde en mindre redaktionell jämkning i beredningens förslag i förevarande avseende vara påkallad.

I likhet med beredningen och på de av denna anförda skäl anser jag, att stadgandet i 1 § 2 mom. angående rätt för Kungl. Maj:t att förordna om lagstiftningens utsträckning till nya områden icke bör förnyas vid en eventuell prolongation av lagstiftningen. *Lagstiftningens lokala tillämplighetsområde.*

Jag övergår nu till de av beredningen framlagda förslagen om ändringar i vissa av lagstiftningens detaljer. *Speciella ändringar.*

I samband med omförmälda förslag om undantagande av vissa lägenheter från lagstiftningens tillämplighet har beredningen föreslagit, att 6 § 1 mom. andra stycket skulle utgå samt att viss härav föranledd ändring skulle vidtagas i avfattningen av första punkten i första stycket av samma moment. Då emellertid, vad angår hyresavtal om nya lägenheter, en ny lag i ämnet torde i överensstämmelse med de principer, som tidigare tillämpats inom förevarande lagstiftning, böra avfattas på sådant sätt, att den möjliggör reglering av hyra jämväl i fråga om dylika avtal, som träffats före lagens ikraftträdande, för såvitt dessa varit underkastade hyresreglering enligt nu gällande lag, torde 6 § 1 mom. andra stycket med en i nyss angivna syfte jämkad avfattning böra bibehållas vid lagstiftningens eventuella prolongation; och torde vid sådant förhållande berörda av beredningen föreslagna ändring i första punkten av första stycket av förevarande moment förfalla. *6 § 1 mom.*

Vad angår övriga av beredningen i detta moment föreslagna ändringar har jag i sak intet att erinra. I formellt avseende torde tvenne mindre jämkningar vara påkallade.

8 § 1 och 5 mom. (5 mom. enligt beredningens förslag). Den förenklade procedur vid uppsägning för hyresreglering, som upptagits i 8 § 1 mom. b) och 5 mom. av beredningens förslag, torde ur praktisk synpunkt vara väl motiverad, då densamma synes ägnad att i avsevärd mån lätta hyresnämndernas arbetsbörda och minska hyresvärdarnas besvär vid verkställande av uppsägning. De betänkligheter, som man eljest kunnat hysa mot att nu införa nya bestämmelser i förevarande avseende, torde hävas, då hänsyn toges därtill, att beredningens förslag i stort sett innebär ett lagfästande av det nu gängse förfaringsättet vid uppsägnings verkställande. För befordrande av det med förslaget avsedda syfte är det givetvis av vikt, att allmänheten blir fullt förtrogen med det nya uppsägningsättet och att dess praktiska tillämpning underlättas genom tillhandahållande genom hyresnämndernas försorg av tryckta uppsägningsblanketter m. m. Det torde kunna antagas, att hyresnämnderna i dessa avseenden ej komma att underlåta vidtagna erforderliga åtgärder, därest förslaget varder upphöjt till lag.

I avseende å den föreslagna uppsägningsproceduren synes den tidsfrist av femton dagar, inom vilken hyresgästen har att meddela hyresvärden, huruvida han antager dennes erbjudande att fortfarande förhyra lägenheten, böra räknas från uppsägningstidens utgång. Därest fristen, på sätt beredningen föreslagit, skulle börja löpa från dagen för uppsägnings verkställande, skulle hyresvärden i strid mot avtalets bestämmelser om viss uppsägningstid kunna tvinga hyresgästen att redan före uppsägningstidens utgång binda sig i fråga om lägenhetens fortsatta förhyrning.

Den i 8 § 5 mom. andra stycket föreslagna bestämmelsen torde lämpligen böra ändras därhän, att hyresgästens svar i det där avsedda fallet skall anses hava kommit hyresgästen tillhanda först dagen efter den, då svaret avlämnades å posten.

Förutom nu angivna sakliga ändringar torde vissa redaktionella jämkningar i beredningens förslag i denna del böra vidtagas.

8 § 4 och 5 mom. Enligt vad beredningen föreslagit, skulle i samband med införande av berörda nya uppsägningsprocedur de nuvarande bestämmelserna i 8 § 4 mom. första punkten samt 5 mom. såsom obehövligen utgå. På sätt beredningen uttryckligen framhållit, skulle det dock enligt förslaget fortfarande stå hyresvärd öppet att hos hyresnämnden begära samtycke till uppsägning, även där denna allenast avsåge erhållande av hyresreglering.

Då hyresnämnden för sådant fall givetvis bör tillämpa samma förfaringsätt, som enligt nyss berörda bestämmelser nu är föreskrivet, samt detta synes böra uttryckligen angivas i lagen, torde dessa bestämmelser vid en eventuell prolongation böra bibehållas. Vad särskilt angår stadgandet i 5 mom. synes ett bibehållande av detsamma vara desto mera motiverat, som stadgandet har avseende å uppsägning jämväl för annat ändamål än hyresreglering. Vissa jämkningar i 4 mom. äro dock påkallade med hänsyn till förut anmärkta ändringar i 6 § 2 mom., varjämte av redaktionella skäl nuvarande 4 och 5 mom. torde böra sammanslås till ett moment.

Förut omförmälda ändringar i 8 § i syfte att medgiva ökad frihet vid uppsägning i vissa fall torde föranleda en mindre jämkning i 11 § 3 mom. 11 § 3 mom.

I avseende å rätten att överklaga hyresnämnds beslut har, som bekant, lagstiftningen hittills intagit den principiella ståndpunkten, att dylik rätt i frågor rörande uppsägning av hyresavtal och reglering av hyra ej varit medgiven, såvitt ej hyresnämndens beslut varit felaktigt i vissa formella hänseenden. Vid upprepade tillfällen har fråga väckts om ändring i lagstiftningen på denna punkt i syfte att genomföra en allmän besvärsmätt över hyresnämnds beslut, men hava statsmakterna, sedan detta spörsmål under förarbetena till nu gällande lag i ämnet underkastats en ingående utredning, funnit en dylik besvärsmätt ej böra medgivas. Enligt beredningens förslag skulle emellertid nu i ett särskilt fall undantag göras från ifrågavarande princip, i det att i samband med klagan över hyresnämnds beslut i fråga om rivning av byggnad klagan skulle vara tillåten jämväl över beslut, som av nämnden meddelats rörande uppsägning av hyresavtal om lägenhet, som berördes av rivningen. Talan i uppsägningsfrågan skulle fullföljas hos samma myndigheter, Kungl. Maj:ts befallningshavande och Kungl. Maj:t, som hava att pröva besvär i rivningsfrågan. Ehuru jag i likhet med beredningen finner det i och för sig önskvärt, att i här avsett fall frågorna om rivning och uppsägning städse prövades och avgjordes i ett sammanhang och av samma myndigheter, synes dock med fog kunna ifrågasättas, huruvida beredningens förslag i denna del är välgrundat. Till en början må erinras, att prövningen av nyss angivna frågor måste ske ur väsentligen olika synpunkter. Under det att vid prövning av framställning om rivning hänsyn i första rummet bör tagas till anledningen till och ändamålet med en dylik åtgärd samt dess inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten, böra vid bedömande av uppsägningsfrågor de i 8 § 8 mom. givna anvisningar vara normerande samt de enskilda hyresgästernas individuella förhållanden sålunda komma i betraktande. På sätt 14 § 4 mom.
(enligt förslaget).

tidigare under utredningen av frågan om medgivande av klagorätt över hyresnämnds beslut framhållits, kan en tillfredsställande prövning i sistnämnda hänseende näppeligen äga rum, med mindre möjlighet förefinnes för den prövande myndigheten att muntligen höra parterna samt att anställa besiktning av de lägenheter, varom fråga är, ävensom att i övrigt förvärva en exakt kännedom om de förhållanden, som i det särskilda fallet äro av betydelse. Uppenbart är att lika väl som de lokala hyresnämnderna med hänsyn till sin organisation och speciella sakkunskap måste anses skickade att handhava en dylik uppgift, lika litet är densamma lämpad för omförmälda prövningsmyndigheter. Det synes därför sannolikt, att, om klagorätt i uppsägningsfrågor i förevarande fall infördes, prövningsmyndigheten i flertalet fall bleve hänvisad till att antingen fastställa hyresnämndens beslut eller att återförvisa ärendet till hyresnämnden för ny utredning. Det torde på grund härav med skäl kunna ifrågasättas, huruvida den föreslagna ändringen skulle erhålla större praktisk betydelse. Härtill kommer, att prövningen av frågor om uppsägning enligt sakens natur måste ske med stor skyndsamhet, men torde, därest klagorätt enligt beredningens förslag medgäves, uppsägningsfrågan i det där avsedda fallet näppeligen hinna slutligen avgöras inom erforderlig tid. Av sålunda anförda grunder och då några större olägenheter, såvitt utredningen giver vid handen, ej föranletts av den nu gällande ordningen i detta avseende, finner jag mig ej kunna tillstyrka beredningens förslag i denna del.

Övriga ändringsförslag.

Vad angår övriga av beredningen föreslagna ändringar har jag ingen saklig erinran att göra. I redaktionellt avseende synas vissa jämkningar vara påkallade i 8 § 3 mom., 11 § 2 mom. samt övergångsbestämmelserna.

I enlighet med vad jag nu anfört och då jag ej funnit anledning att föreslå någon ändring i lagen utöver vad som föranledes av beredningens förslag har jag på grundvalen av detsamma låtit inom justitiedepartementet utarbeta ett förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Föredraganden uppläste därefter det sålunda utarbetade lagförslaget, som var av den lydelse bilaga B vid detta protokoll utvisar, samt hemställde, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte för det i § 87 regeeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdade hemställan täcktes Hans Maj:t Konungen lämna bifall.

Ur protokollet:

Adil Wifvesson.

Bilaga. A.

Stockholm den 18 februari 1920.

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.

I skrivelse den 27 oktober 1919 har statsrådet och chefen för justitiedepartementet anmodat socialstyrelsen att gemensamt med de enligt nådigt bemyndigande av den 15 november 1918 inom civildepartementet tillkallade sakkunniga för verkställande av vissa utredningar på bostadsfrågans område före den 15 januari 1920 avgiva yttrande, huruvida lagen den 19 juni 1919 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., vilken lag gäller till och med den 31 december 1920, borde erhålla förlängd giltighet. Sedermera har departementschefen till styrelsen och bemälda sakkunniga överlämnat tvenne underdåniga framställningar i ämnet att tagas under övervägande vid avgivande av berörda yttrande, nämligen dels med ämbetskrivelse den 14 januari 1920 en underdånig skrift av den 30 december 1919 från Sveriges fastighetsägarförbund, dels med ämbetskrivelse den 17 februari 1920 en i februari 1920 av J. F. M. Malmberg med flera fastighetsägare i Eskilstuna ingiven

Bihang till riksdagens protokoll 1920. 1 saml. 356 häft. (Nr 416).

underdånig skrift. Vid behandlingen av denna fråga har styrelsen såsom särskilda sakkunniga tillkallat direktören Allan Cederborg, filosofie doktorn Yngve Larsson, kaptenen C. Meurling och byråchefen Elis Bjurstedt, vilka tidigare haft att taga viss befattning med förberedelserna till förevarande lagstiftning, samt ledamöterna av resp. andra och sjätte hyresnämnden i Stockholm överstelöjtnanten Carl Axel Nyström och järnarbetaren Helmer Tengelin. Efter hållna gemensamma överläggningar få styrelsen samt de inom civildepartementet och inom styrelsen tillkallade sakkunniga — i det följande benämnda beredningen — anföra följande.

**Allmänna
anmärk-
ningar.**

Beredningen får till en början hänvisa till vad styrelsen och 1912 års bostadskommission tidigare gemensamt anfört rörande förevarande lagstiftning dels i skrivelse till chefen för civildepartementet den 4 april 1917, dels i skrivelse till chefen för justitiedepartementet den 15 februari 1918 och dels i underdånigt utlåtande den 12 februari 1919. Särskilt i sistnämnda underdåniga skrivelse hava styrelsen och kommissionen utförligt behandlat frågan om hyresstegringslagstiftningens förlängning och successiva avveckling, och anser beredningen, att, vad därutinnan sålunda blivit anfört, alltjämt i huvudsak äger giltighet. I anslutning härtill får beredningen anföra följande.

Lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring m. m. har alltifrån dess första tillkomst uttryckligen betecknats såsom ett tillfälligt, av kristidens utomordentliga förhållanden nödvändiggjort ingripande på hyresmarknaden. Jämväl har framhållits, att detta ingripande småningom måste framkalla vissa menliga biverkningar på nämnda marknad, och att det därför, så snart förhållandena det medgäve, borde upphöra. Dock förutsattes, att ingripandet på detta område av allt att döma skulle behöva fortvara längre än på andra, där kristiden likaledes föranlett utomordentliga åtgärder från det allmännas sida.

Vad sålunda redan på förhand antagits rörande den sannolika utvecklingen synes alltmera, i den mån denna numera kan bedömas, komma att besannas. Under det att avvecklingen av statens kristidsåtgärder på livsmedelsmarknaden och andra områden kunnat på ett lyckligt sätt nära nog fullständigt slutföras, ter sig läget på bostadsmarknaden alltjämt mörkt. Svårigheterna yttra sig företrädesvis däri, att så gott som full-

ständig brist råder på lägenheter, som erfordras för upptagande av den naturliga folkökningen och inflyttningen till städerna samt för bildandet av nya familjer. Det träder alltmera i dagen, att denna brist till icke ringa del är att tillskriva vissa verkningar av hyresstegringslagstiftningen. Beredningen syftar härvid icke närmast på frågan, huruvida lagstiftningens samhällseliga uppgift att förhindra hyresprisens våldsamma svängningar i omedelbar kontakt med övriga prisers, till äventyrs menligt återverkat på företagsamheten inom byggnadsindustrien. Om också den spekulativa byggnadsverksamheten alltmera avstannat, har dock, förnämligast tack vare statens och kommunernas samt enskilda industri-företags åtgärder, bostadsproduktionen hållits i gång i en omfattning, som man, med den svåra bostadsbristen för ögonen, i allmänhet torde vara böjd att underskatta. Sålunda kan anföras, att kristidens sammanlagda bostadsproduktion i landets större städer, som visserligen normalt borde uppgått till ungefär 112,000 eldstäder, ändock uppnått det betydande antalet av cirka 82,000 eldstäder. Den ofta uttalade uppfattningen, att bostadsproduktionen under hela kristiden legat så gott som fullständigt nere, innebär följaktligen en betydlig överdrift. Det nuvarande underskottet motsvarar ingalunda sex års produktion utan endast omkring en och en halv normal årsproduktion. Härtill kommer, att folkökningen i städerna på senare år vida understigit, vad som före kriget kunde anses såsom normalt. För huvudstadens vidkommande må några siffror anföras, som synas bestyrka uppfattningen, att bostadsbristen förefaller att vara långt större, än den att döma av vissa uppgifter om folkmängd och antalet nytillkomna bostäder borde vara. Under år 1918 producerades i Stockholm 1,034 nya eldstäder och samtidigt minskades folkmängden med 4,987 personer. Icke desto mindre svarade enligt uppgifter från bostadsförmedlingskontoret vid tiden närmast före oktoberflyttningen 1919 mot 1,618 efterfrågade smålägenheter om högst 3 rum och kök endast 32 hyreslediga sådana lägenheter.

Den ofantliga disproportion, som nu nära nog överallt i städer och stadslignande samhällen föreligger mellan utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, anser beredningen vara delvis en direkt verkan av hyresstegringslagen, nämligen i vad dess bestämmelser lägga hinder i vägen för uppsägning av hyresavtal. Till stöd för denna uppfattning må anföras följande.

Självfallet återverkar befolkningens familje- och åldersfördelning i hög grad på bostadsbehovet; varje familjeenhet tager i regel i anspråk en lägenhet. Nu är det vidare tydligt, att bildandet av nya familjer motsvaras av en viss fortgående upplösning av familjeenheter genom dödsfall och på annat sätt. I vanliga fall återföras de lägenheter, som en gång tagits i anspråk av de sedermera upplösta familjerna, till den öppna marknaden. Under nu rådande förhållanden torde detta endast undantagsvis vara fallet. Har exempelvis en familj upplösts genom mannens fränfälle och hava sedan den yngre generationens medlemmar ingått äktenskap, torde den efterlevande änkan merendels kvarbo i den gamla lägenheten; svårigheterna att skaffa en för hennes nya förhållanden bättre avpassad bostad locka icke till frivilliga försök i den riktningen, och hyresstegringslagen tryggar praktiskt taget fullständigt hennes hyresrätt. Samtidigt tvingas måhända andra familjer, i den mån barnen växa upp, att förhyra ökat utrymme i form av ytterligare lägenheter eller enkelrum. Slutligen torde det vara alltför vanligt, att personer som lämna en ort, men beräkna att inom överskådlig tid dit återvända, för mellantiden icke avstå från sina hyresrättigheter av fruktan att vid återkomsten stå utan lägenhet, utan föredraga att behålla dem samt att antingen låta dem stå tomma eller att, ofta mot oskäligt vederlag, uthyra dem i andra hand.

Man är givetvis böjd för att vid tanken på en frigiven uppsägningsrätt framhålla de utomordentliga svårigheter, som f. n. äro förenade med anskaffning av bostad, och man synes merendels söka göra gällande, att dessa svårigheter skulle med proportionsvis samma intensitet inställa sig för alla, som bleve uppsagda till avflyttning. Härvid synes man dock till en början förbise, att de frigjorda lägenheterna komme att utjudas på bostadsmarknaden. Om sålunda exempelvis mot ett tusental hyressökande svara praktiskt taget inga lägenheter, är dock rent räknemässigt sett för varje hyressökande utsikterna att uppbringa en lägenhet större om mot elvatusen hyressökande svara tiotusen ledigblivna lägenheter. I allt fall skulle vid en dylik omflyttning antalet hyressökande, som bleve utan bostad, icke bliva större utan fortfarande vara ett tusen. Men vidare har man vid en dylik omflyttning att taga i betraktande det säkerligen

långt ifrån obetydliga antal lägenheter, som skulle bliva disponibla endast genom en rationellare bostadsfördelning. I detta hänseende är bostadsbehovet utan tvivel mera elastiskt, än man i allmänhet antager. Man behöver för att inse detta endast konstruera upp exempelvis följande till synes fullt antagliga fall. En nybliven änka (A), som efter mannens fränfalle alltjämt innehar tre rum och kök, önskar flytta till sin sons familj (B). Detta är omöjligt, emedan dennes familj endast förfogar över tre rum och kök. En tredje familj (C) åter, där barnen vuxit upp och lämnat hemmet, önskar utbyta sin femrumslägenhet mot en trerumslägenhet. Vore här en naturlig utjämning möjlig, skulle familjen B. och änkan A. gemensamt förhyra femrumslägenheten samt familjen C. den ena trerumslägenheten, varigenom sålunda den andra av de båda trerumslägenheterna bleve ledig. Det behövde i det anförda exemplet alls icke vara fråga om en av ekonomiska skäl framtingad inskränkning av bostadsbehovet utan kunde likaväl vara en av alla parterna med tillfredsställelse hälsad omflyttning. Dylika och liknande fall torde ingalunda vara sällsynta utan tvärtom helt vanliga. Men den naturliga anpassningen av bostad efter behovet kan icke försiggå, med mindre ett nämnvärt antal hyreslediga lägenheter utbjudas. Och därmed kan ej heller, såsom i det anförda exemplet, onödigtvis förhyrda lägenheter frigöras till förmån för verkligt bostadsbehövande. Samma förhållande råder beträffande dem, som för viss tid lämnat en ort, men som icke under sin bortvaro våga släppa sina lägenheter. Det bör tilläggas, att i alla dylika fall vederbörande själva ofta helst såge, att de kunde befrias från ett för dem tyngande innehav av lägenhet.

I den mån hyresstegringslagens bestämmelser om inskränkningar i den fria uppsägningsrätten lägga hinder i vägen för uppkomsten av en öppen bostadsmarknad och därmed försvåra en ändamålsenlig fördelning av tillgängliga bostäder, skapar lagen ett tillstånd, som för den enskilde är i högsta grad besvärande. Men ifrågavarande förhållanden äro icke blott för den enskilde olidliga, utan hota även att ådraga det allmänna tyngande ekonomiska bördor. Genom denna så att säga på konstlad väg framkallade skärpning av den verkliga bostadsbristen kan det allmänna i sina strävanden till bostadsnödens lindrande drivas längre än läget strängt

taget påkallar. Det skulle sålunda te sig i hög grad otillfredsställande, om stat och kommun med stora ekonomiska uppoffringar skapade ett dyrbart tillskott av bostäder, tillräckligt att fylla ej blott den verkliga utan även den konstlade bristen, och därmed bidroge att nu skapa reserver, som vid hyresstegringslagstiftningens upphävande en gång i framtiden bleve tillgängliga. I och för sig äro dylika reserver inom vissa gränser visserligen till stort gagn, ja nära nog nödvändiga för hyresmarknaden, men under de nuvarande förhållandena inom byggnadsindustrien torde tidpunkten vara synnerligen olämplig för deras tillskapande.

Stagnationen i den öppna hyresmarknadens naturliga funktioner torde även hava andra menliga följder. Bristen på utbud av hyreslediga lägenheter skapar en permanent panikstämning, under vilken hyresprisbildningen har sitt enda regulativ i lagstiftningen. I den mån denna kan kringgås, föreligga också omedelbart alla betingelser för hyresocker. Det i onaturlig grad ökade bildandet av s. k. bostadsföreningar bär i sin mån vittne härom. De tankar och åskådningssätt, i vilket den sunda bostadskooperationen har sin rot, torde härvidlag merendels vara vederbörande helt främmande. I övervägande antalet fall torde hyresgästernas intresse för dessa föreningar icke hava framsprungit ur en direkt önskan att övergiva det gamla hyressystemet, som dock, då det gäller flerfamiljshuset, i många avseenden, närmast med hänsyn till möjligheterna att växla bostad vid ändrat bostadsbehov, har obestridliga fördelar, utan i stället bottnat i fruktan att framdeles bliva ställd utan bostad. Även om »lägenhetsköpet» därvid icke, såsom dock ofta lärer vara fallet, är förenat med oskäligen ekonomiska anspråk från säljarens sida, tvingas dock den enskilde in på former för besittning av bostad, vilka för honom äro opraktiska, tunga och motbjudande.

De i det föregående berörda förhållandena bero såsom nämnts väsentligen på den ena av hyresstegringslagens båda grundläggande föreskrifter, nämligen den, som inskränker den fria uppsägningsrätten. Beredningen övergår nu till den andra av dessa båda huvudregler, nämligen den, som åsyftar att genom inskränkningar i den fria hyresprisbildningen hålla hyresökningen inom de gränser, som kunna anses skäligen. Härut-

innan ansluter sig beredningen till vad socialstyrelsen och bostadskommisionen i förut omförmälda underdåniga utlåtande den 12 februari 1919 anfört. Det synes särskilt böra understrykas, vad däri framhållits angående hyresutgiftens starka relativa minskning i hushållsbudgeten, en disproportion, som ännu ej visat tendens att utjämnas. Denna omständighet, att hyresutgiften icke stigit i proportion till övriga utgifter samt till den allmänna lönenivåns stegring, torde bl. a. bidraga till en ökning av bostadsbehovet, vilken ej står i samklang med knappheten på bostäder.

Beredningen finner det överflödigt att här till nyes framhålla den vid upprepade tillfällen påvisade faran, ja orimligheten av att på lagstiftningsväg i längden för äldre bostadshus' vidkommande upprätthålla en hyresnivå, väsentligt understigande den, som motsvarar kostnaderna för nybyggnader. Med varje dag, som går, blir emellertid faran härav allt större. Byggnadskostnaderna, vilka tidigare betecknats såsom abnormt höga, visa ingen tendens att falla, och mer och mer börjar den uppfattningen göra sig gällande, att dessa kostnader ej äro att anse såsom abnormt höga, utan att de snarare äro att betrakta såsom en exponent för den genomgående prissfördyringen på snart sagt alla områden. I och med att denna uppfattning vinner fäste i det allmänna medvetandet, undanröjes också ett av de viktigaste hindren för en återgång till en normal bostadsproduktion. I stället inställer sig numera med väsentligt ökad aktualitet frågan, huruvida nyproducerade lägenheter på hyresmarknaden skola kunna uthärda konkurrensen med äldre lägenheter. De hyror, som erfordras för förräntning av nedlagda kostnader för nya hus, måste ännu i jämförelse med dem i gamla hus te sig fullständigt avskräckande. Det enskilda initiativet på området torde redan nu hållas tillbaka snarare av denna disproportion mellan hyror i äldre och nya hus än av fruktan för att genom nybyggnadsföretag så att säga kapitalisera en dyrtid, som ej skulle bliva bestående. Det må erinras, att det här ej blott eller ens i främsta rummet är fråga om den s. k. spekulativa bostadsproduktionen. Även bostadskooperationen och egnahemsbyggnadsverksamheten röna skadlig inverkan härav. Nämda strävanden äro f. n. föremål för ett utomordentligt intresse, men det visar sig, att den enskilde ofta ryggar tillbaka, när han gjorts förtrogen med de kost-

nader, som en på självverksamhet åstadkommen bostad skulle betinga, per år räknat. Skillnaden mellan dessa och hans nuvarande hyresutgift är vanligen alltför avskräckande stor. Så länge denna disproportion kvarstår, torde det därför ej kunna undvikas, att det allmänna i viss utsträckning måste påtaga sig ansvaret för den erforderliga bostadsproduktionen och bidra till densamma med ekonomiska uppoffringar. Karaktären av dessa synas emellertid undergå en fortgående förskjutning. Till en början avsåg den lämnade bostadssubventionen att täcka de förluster, som ett bygge väntades medföra, därigenom att det igångsattes vid en ekonomiskt ofördelaktig tidpunkt och ej uppsköts till en senare, enligt förväntan mera fördelaktig tid. När därför å ena sidan det sociala nödläget oavvisligen krävde nya bostäder och å andra sidan den ekonomiska situationen, i allt fall sådan den då bedömdes, i sig själv nära nog förbjöd igångsättandet av en sådan produktion, måste det allmänna träda emellan. Numera däremot torde en dylik subvention alltmera få den innebörden, att den endast bidrager till att för en tid framåt sänka den naturliga hyresnivån i nya hus, ett tillstånd, som tydligen ganska snart måste visa sig ohållbart.

Enligt beredningens uppfattning är det sålunda uppenbart, att tidigare befarade skadliga biverkningar av hyresstegringslagstiftningen börja bli verklighet. Dessa yttra sig företrädesvis i en bristande ändamålsenlighet beträffande bostadsfördelningen, i en på många håll högre uppdriven bostadsstandard, än läget verkligen borde medgiva, samt slutligen i ett deprimerande inflytande på det enskilda initiativet, sådant detta tager sig uttryck i såväl spekulativ byggnadsverksamhet som, f. n. måhända i främsta rummet, bostadskooperation och egnahemsbildning. Icke desto mindre måste dessa skadliga biverkningar, när de vägas mot vådorna av en nu omedelbart frigiven bostadsmarknad, ännu icke få tillmätas avgörande betydelse för frågan om lagstiftningens avskrivning.

Härvid må i främsta rummet erinras, att liksom lagen tillkommit, närmast såsom en följd av kristidens förlamande inverkan på den normala bostadsproduktionen, så torde den icke kunna upphävas, förrän utsikter finnas, att denna produktion åter skall kunna upptagas i erforderlig omfattning. Det effektiva medlet mot nu rådande missför-

hållanden på bostadsmarknaden kan icke sökas på annat håll än i byggnadsverksamhet. Men ännu äro utsikterna till en normal nyproduktion icke lovande. Den hyresstegring, som hittills ägt rum under krisåren, belöper sig, relativt sett, ej till mer än allra högst en femtedel av motsvarande stegring av byggnadskostnaderna. Utjämnningen av denna disproportion måste, såsom nämnts, av sociala skäl försiggå successivt under det allmännas inseende. Vidare har hela byggnadsindustrien under krisåren så starkt desorganiserats, att den, bortsett från frågan om hyresnivåns anpassning, endast så småningom torde kunna komma in i naturliga gängor. Möjligheterna att utnyttja den verkligen för handen varande bostadsbristen på ett ur social synpunkt betänkligt sätt äro därför alltjämt påtagliga. Ännu lära följaktligen extraordinära lagstiftningsåtgärder få anses påkallade för att reglera hyresmarknaden, om de också tillika böra anpassas så, att de bliva ägnade att förmedla en återgång till fria förhållanden på området, så snart och i den mån det sociala läget det medgiver. Jämväl må erinras om de omfattande åtgärder på bostadsfrågans område, vilka, enligt vad beredningen har sig bekant, från statens sida planeras. Det synes välbetänkt att under alla förhållanden avvakta resultatet av dessa åtgärder, innan förevarande skyddslagstiftning upphäves. Beredningen finner sig sålunda icke kunna undgå att förorda, att lagstiftningen i det väsentliga erhåller förlängd giltighetstid.

Vad angår den tidrymd, under vilken lagens giltighet bör utsträckas, föreslår beredningen, att denna tillsvidare utsträckes ytterligare ett år, utöver vad den nu gällande lagen föreskriver. Om det också torde vara föga sannolikt, att icke förhållandena framdeles skola visa sig sådana, att lagstiftningens ytterligare prolongation blir påkallad, har det synts riktigast, att detta spörsmål göres till föremål för förnyad prövning. Dock vore det utan tvivel i hög grad önskvärt, om redan under innevarande år kunde från auktoritativt håll göras ett uttalande angående en plan för lagstiftningens slutliga avveckling. Härutinnan må erinras, att den nu gällande lagen sträcker sina verkningar till den 1 oktober 1921. Vid bifall till beredningens förslag skulle berörda förhållande utsträckas till motsvarande tidpunkt år 1922. Skulle lagstiftningen

Lagstiftningens förlängda giltighetstid.

sedermera nästkommande år förlängas för ytterligare ett år, komme dess verkningar att sträcka sig fram till den 1 oktober 1923.

Revision. Beredningen har ansett sig böra upptaga till behandling frågan, i vad mån lagen, i händelse av en prolongation, jämväl bör underkastas revision. Härvid må till en början framhållas, att den ursprungliga lagen av den 25 maj 1917 nu för tredje gången är föremål för överarbetning. Det har icke kunnat undvikas, att dessa vid upprepade tillfällen vidtagna partiella ändringar och tillägg menligt återverkat på lagens avfattning. I sin nuvarande formulering kan lagen knappast anses i önskvärd grad överskådlig och lättfattlig. Det kunde därför synas ligga nära till hands att framlägga förslag till en genomgripande formell omarbetning av lagen i syfte att så vitt möjligt undanröja ifrågakommande brister. Emellertid torde, såsom socialstyrelsen och bostadskommissionen redan år 1919 i liknande sammanhang anförde, allmänheten i viss grad gjort sig förtrogen med formuleringen av lagstiftningens mera grundläggande stadganden, varför någon genomgripande omarbetning ej lämpligen syns böra ifrågakomma. Beredningen har därför inskränkt sig till att föreslå endast vissa sakliga ändringar i lagstiftningen, vilka återfinnas i bilagda lagförslag, som uppsatts i en parallelluppställning vid sidan av den gällande lagen.

I överensstämmelse med vad i det föregående blivit anført om de skadeverkningar, som lagstiftningen numera måste anses framkalla på bostadsmarknaden, håller beredningen före, att intet får eftersättas, då det gäller att genom lättnader i de givna reglerna minska dessa verkningar, för så vitt detta låter sig förena med upprätthållande av lagstiftningens syfte.

*Hyresregle-
ringen.*

Vad då först angår principen för lagstiftningens inflytande på hyresprisbildningen, torde det, såsom nämnts, få anses givet å ena sidan, att byggnadskostnaderna för all framtid komma att väsentligt överstiga de före världskriget rådande, och å andra sidan, att en utjämning av hyresnivåerna i äldre och nyuppförda hus är en nödvändig betingelse för bostadsproduktionen. Lagstiftningens syfte måste därför anses vara att förmedla en så vitt möjligt lugn och jämn övergång till den naturliga högre hyresnivån. Det synes påkallat, att en tydlig anvisning härom göres i lagen.

Detta lärer lämpligen kunna ske på det sätt, att den latitud, inom vilken hyresprisbildningen redan i den gällande lagen lämnas helt fri, ytterligare utvidgas. I betraktande av att byggnadskostnaderna, från krigets början räknat, stegrats med minst 200 procent, synes gränsen för den fria prisbildningen icke böra sättas lägre än till 50 procent utöver hyresnivån vid kristidens början. I detta syfte föreslås, att det i 6 § 2 mom. angivna procenttalet höjes till 50.

Framhållas må, att procentsatsen i fråga endast så till vida utgör en allmängiltig norm för skälig hyresstegring, att den anger den minsta hyresstegring, som av hyresnämnd må upptagas till prövning. Därav följer sålunda, att med nu rådande nya prisförhållanden även större hyresstegringar kunna befinnas skäliga i den bemärkelse lagen åsyftar. I anslutning till denna åskådning har beredningen i 6 § 1 mom. infört en föreskrift, att hyresnämnd vid prövning av hyra skall bland andra omständigheter taga hänsyn till jämväl det allmänna läget på bostadsmarknaden.

Den i 6 § 2 mom. meddelade föreskriften om en fri hyresstegringslatitud har tidigare enligt motiven till såväl 1918 som 1919 års lagar i ämnet haft till uppgift att lätta hyresnämndernas arbete genom att från deras prövning avskilja ärenden rörande smärre, mera självklart skäliga hyresanspråk. Då denna gräns nu föreslås höjd till 50 procent, sker det visserligen med utgångspunkt från den uppfattningen, att även en så pass omfattande hyresstegring som 50 procent från krisens början räknat, icke kan, med hänsyn till marknadsläget, anses oskälig, men ändamålet att lätta hyresnämndernas arbetsbörda måste nu framstå såsom mera oväsentligt. Huvudsyftet med bestämmelsen är nu fastmera att på förvarande väg söka lätta hyresstegringslagens tryck på hyresprisbildningen och att därmed taga ett steg i riktning mot en övergång till fri avtalsrätt på området. Den nya högre procentsatsen är i själva verket ett uttryck för de väsentligt ändrade prisförhållanden, som alltmera måste komma till uttryck vid hyresprisbildningen.

I överensstämmelse med detta nya syfte med bestämmelsen, nämligen att på nyss angivet sätt lämna hyresnämnderna ett visst direktiv i deras hyresreglerande verksamhet, finner beredningen, att nu gällande föreskrifter,

enligt vilka förevarande procentsats kan av hyresnämnderna själva i viss ordning höjas eller sänkas, böra utgå. Emellertid kunde till äventyrs speciella skäl föreligga att för visst hyresnämndsområde eller del därav tillsvi-dare något begränsa den fria hyresstegringslatituden. Med anledning härav har enligt förslaget lagts i Kungl. Maj:ts hand rätt att efter framställning från hyresnämnden sänka procentgränsen ifråga, dock till lägst 40 procent.

Uppsägning. Från förut angivna utgångspunkter i vad rör lagens bestämmelser om uppsägning har beredningen allvarligt dryftat frågan, huruvida dessa bestämmelser kunde helt och hållet upphävas eller åtminstone väsentligt lättas. Ehuru lagstadgandena härom utan tvivel höra till dem, som mest bidra till att åstadkomma och upprätthålla en konstlad brist på lägenheter, hava de dock befunnits vara av sådan grundläggande betydelse för hela lagstiftningens effektivitet, att deras bibehållande syntes nödvändigt. Det har då gällt att undersöka, huruvida någon lindring av bestämmelserna kunde genomföras. Härvid faller emellertid omedelbart i ögonen, att någon successiv avveckling av dessa bestämmelser, motsvarande den, som kan genomföras beträffande hyresregleringen, icke är tänkbar. Beträffande hyresstegringen kan en ökad frihet *gradvis* bliva medgiven, under det att i fråga om uppsägning valet alltid måste stå mellan tvenne varandra motsatta alternativ, nämligen att lämna eller förvägra samtycke till uppsägning. Skall en lindring på förevarande område genomföras, kan den ej ske på annat sätt, än att *omfattningen* av bestämmelsernas tillämplighet inskränkes. Avvecklingen skulle sålunda försiggå så att säga på extensiv, icke på intensiv väg.

Närmast kommer då i betraktande frågan att helt frigöra uppsägningsrätten beträffande *vissa kategorier* av lägenheter. Till detta spörsmål återkommer beredningen i det följande. Vidare kan ifrågasättas, att vid vissa föreliggande *omständigheter* medgiva fri uppsägningsrätt. Denna princip har redan tillämpats på området. Sålunda stadgas exempelvis i 8 § 1 mom. av gällande lag, att uppsägningsrätten är fri, så snart fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ i nyttjanderättslagen berättigar till uppsägning. Utan tvivel kunna andra fall påvisas, där obetingat fri uppsägningsrätt kunde ifrågakomma eller där åt-

minstone enligt en uttrycklig anvisning i lagen hyresnämnd borde lämna samtycke till uppsägning.

Till en början må sålunda erinras, att uthyrning i andra hand ej sällan tagit stötande former, i det hyresgästen endast uppträtt såsom en profiterande mellanhand mellan hyresvärden och den, som verkligen nyttjat lägenheten. I sådana fall synes det icke vara annat än till gagn, om hyresmarknaden genom medgiven uppsägning befrias från dylika mellanhänder. Dock får man ej bortse ifrån, att uthyrning i andra hand även under normala tider bedrivits såsom en fullt lovlig näring, ofta av änkor och andra personer i små ekonomiska villkor. Den inkomst, sådana personer därav kunnat bereda sig, har ofta utgjort vederlag för andra förmåner än nyttjanderätten till själva lägenheten, såsom städning och annan upppassning, tillhandahållande av möbler, måltider o. s. v. Dyligt fullt lojalt näringsfång, som ingalunda saknar betydelse för bostadsmarknaden, synes ej böra onödigtvis försvåras. Emellertid måste samtidigt erinras, att s. k. inackorderingsverksamhet under krisen mångestädes kommit att bedrivas under mindre tilltalande former. Värdet av den uthyrandes prestanda har ofta blivit mer eller mindre fiktivt och endast tjänat som täckmantel för ett oblygt förvärvsbegär. Sålunda kunna anföras fall, där hyresgästen själv endast skenbart använt sig av en lägenhet och försett den med ett minimum av möbler samt överlåtit den fulla nyttjanderätten till annan person mot vederlag, som på intet sätt stått i proportion till den av honom själv erlagda hyran och värdet av nyttjanderätten till möblerna. Det har visat sig förenat med synnerlig svårighet att uppdraga en skarp gräns mellan legitim och illojal uthyrning i andra hand. Om också i fall sådana som det senare den ursprungliga hyresgästen icke synes förtjänt av skydd mot uppsägning av hyresavtalet, lär det ej vara lämpligt att på samma sätt, som ovan omförmälts beträffande 8 § 1 mom. i dylikt fall medgiva en generell fri uppsägningsrätt, annat än där hyresgästen tillgodogör sig hyresrätten uteslutande genom uthyrning i andra hand. I andra fall åter synas dessa spörsmål böra hänskjutas till hyresnämnds individuella prövning. Dock har det ansetts påkallat att i lagförslaget införa en tydlig

anvisning för hyresnämnderna att i sådana fall, som i det föregående exemplifierats, lämna av hyresvärd begärt samtycke till uppsägning.

Vidare må erinras, att industriföretag i betydande utsträckning under ekonomiska uppoffringar uppfört eller medverkat till uppförande av bostadshus i syfte att bereda sina anställda bostad. Denna för bostadsfrågan synnerligen viktiga produktion har emellertid hämmats därav, att personer, som tagit anställning hos ett företag och därigenom erhållit bostad, sedermera övergått till annan anställning. Företaget har då hindrats att uppsäga vederbörande till avflyttning samt därmed också att på åsyftat sätt bereda sina egna anställda bostad. Följden har blivit, att industriföretag just på denna grund ställt sig tveksamma inför frågan om fortsatt stödjande av bostadsproduktionen för egna anställda. Även om dylika betänkligheter i väsentlig mån skulle avlägsnas genom de nedan behandlade ändringsförslagen rörande tillämpligheten över huvud taget på nya lägenheter av 6 och 8 §§, har det ansetts påkallat, att företagare jämväl i vissa andra fall beredes ökad frihet ifråga om dispositionsrätten till lägenheter.

Det har syntts skäligt, att hyresvärd, som redan före krisens början ägt fastighet och på goda grunder önskar för egen eller för sin familjs del taga i besittning lägenhet inom densamma, i regel icke bör av hyresnämnd förvägras att i sådant syfte uppsäga hyresgäst till avflyttning. Om det också i sådant fall ej kan undvikas, att antingen hyresvärden eller hyresgästen skulle tillskyndas avsevärd svårighet att anskaffa lägenhet, synes det dock med billigheten överensstämmande, att hyresvärden härvid tillerkännes en avgjord förhandsställning framför hyresgästen. Emellertid torde härvid vederbörlig hänsyn böra tagas till den tidpunkt, då förvärvet av fastigheten eller lägenheten ägt rum. Under senare tider hava såväl fastighets- som lägenhetsköp bedrivits under sådana former, att ägaren knappast kan åberopa några billighetsskäl för ett medgivande att få uppsäga hyresgäst i syfte att för egen del taga lägenhet i besittning. Ett dylikt medgivande skulle säkerligen på ett mindre lyckligt sätt ytterligare stimulera fastighetshandeln och i all synnerhet det s. k. lägenhetsköpanDET. I lagförslaget har en antydning härom införts.

Det har förekommit, att hyresnämnd vägrat samtycke till uppsäg-

ning, trots att hyresgästen ej ens gjort minsta ansträngning att söka skaffa sig annan bostad eller att annan sådan kunnat beredas honom, ehuru han av rent subjektiva skäl funnit sig mindre tilltalad av den erbjudna lägenheten. I 8 § 8 mom. har därför bland annat också föreslagits den ändringen, att hyresnämnd vid fråga om uppsägning skall beakta, huruvida uppsägningen medfört *synnerlig* svårighet för hyresgästen att erhålla för honom *användbar* lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts. Givetvis bör lägenhetens användbarhet i förevarande sammanhang innebära, att den med hänsyn till storlek, läge och hyresbelopp utan verklig svårighet skall av hyresgästen i fråga kunna användas till bostad.

Slutligen har från visst håll framhållits, att samtycke till uppsägning obetingat borde av hyresnämnd lämnas, där hyresvärden lämnar hyresgäst bindande försäkring om att uppföra och åt honom mot skälig hyra upplåta annan lägenhet. Sålunda kan en hyresvärd, som för drivande av en viss verksamhet är bunden vid en viss plats, för denna sin verksamhet behöva uppsäga en hyresgäst. Om han därvid jämväl erbjuder sig att å annan plats uppföra sådan lägenhet åt hyresgästen, som denne utan svårighet kan bruka, synes det så uppenbart, att uppsägning bör av hyresnämnd medgivas, att särskild antydning därom näppeligen behöver göras i lagtexten.

Den tanken har vid åtskilliga tillfällen framkastats, att lagstiftningens tillämplighet numera borde inskränkas till endast sådana lägenheter, beträffande vilka en fri avtalsrätt skulle kunna medföra verkliga sociala vådor. Sålunda har exempelvis svenska stadsförbundets bostadsråd i en underdånig skrift den 13 december 1919 angående avvecklingen av kristidens bostadspolitik förordat, att lagen borde inskränkas att gälla endast bostadslägenheter om högst fyra rum och kök. I denna punkt hava dock flera av rådets ledamöter anmält avvikande mening och för sin del förordat, att från lagens tillämplighet måtte undantagas endast affärslokaler samt lägenheter i nybyggda hus.

Beredningen delar i viss mån bostadsrådets sålunda uttalade uppfattning, dock endast i den modifierade form, som kommit till uttryck i reservanternas hemställan. Sålunda anser beredningen till en början, att vissa slag av äldre bostadslägenheter näppeligen böra undantagas från

Lagstiftningens tillämplighet på olika lägenheter.

lagens tillämplighet. Härvid skulle givetvis större sådana komma i betraktande. Uppenbarligen åsyftar man att på detta sätt utesluta de förmögna klasserna från en för dem obehörlig social skyddslagstiftning och att tvinga dem in på en fri hyresmarknad. Sådillvida synes tanken fullt riktig. Utan tvivel skulle detta på flera sätt gagna produktionen av nya bostäder, varvid det väl i allmänhet skulle bliva just dessa förmögna, som bleve nödsakade att mot en ur uteslutande ekonomiska synpunkter fastställd hyra förhyra de dyrbara nyproducerade bostäderna.

Nu är emellertid en bostadslägenhets storlek i och för sig ingalunda någon tillförlitlig mätare på de boendes förmögenhetsvillkor. En familj kan på grund av sin storlek, medlemmarnas fördelning efter kön och ålder, deras sysselsättning m. m. väl tänkas vara i behov av relativt rymlig bostad, även om familjen befinner sig i ekonomiskt små omständigheter. Att åter medgiva fri hyresprisbildning och fri uppsägningsrätt allenast beträffande sådana större lägenheter, som tillika äro att anse såsom lyxlägenheter, torde knappast vara genomförbart.

Hyresnämnderna böra å andra sidan så vitt möjligt underlåta att ingripa reglerande på hyresprisbildningen i fråga om lyxlägenheter. Ju förr denna faktiskt blir fri, desto bättre torde det vara. Vissa skäl synas nämligen tala för att den återuppvaknande spekulativa bostadsproduktionen först kommer att gripa sig an med byggande av bostäder på en jämförelsevis hög standard. Denna produktion lär dock här liksom eljest icke komma i gång, förrän hyresnivån för ifrågasvarande lägenheter i redan befintliga hus anpassats efter de nuvarande produktionskostnaderna. Av allt att döma komma dessa nya lägenheter att tagas i anspråk av förmögna samhällslager, som därvid komma att i sina tidigare, enklare lägenheter lämna plats för andra familjer. På detta sätt torde så att säga en uppflyttning efter hela linjen komma att äga rum under den socialt tilltalande formen, att personer med god ekonomisk ställning i första hand finge vidkännas de av de höga byggnadskostnaderna betingade höga hyrorna. Till förtydligande av den anförda tankegången bör tilläggas, att en anpassning av hyrorna i äldre hus efter kostnaderna för nybyggnader ej torde behöva innebära, att hyran för en gammal lägenhet skall vara exakt densamma

som hyran för en ny lika stor lägenhet. Tidigare erfarenheter utvisa nämligen, att nya lägenheter kunna betalas och i regel också betalas efter ett något högre hyrespris än äldre sådana.

Av det anförda framgår, att större bostadslägenheter särskilt för sig icke torde kunna undantagas från lagens tillämplighet i fråga om *hyresreglering*, även om hyresnämnderna beträffande lägenheter med lyxkaraktär, vare sig de äro större eller mindre, böra medgiva relativt stora hyresökningar. Vad åter angår frågan om ett frigivande av *uppsägningsrätten* beträffande större lägenheter, lär ett sådant än mindre kunna förordas. Följden härav skulle bliva, att sådana lägenheter i viss utsträckning skulle frigöras, varigenom en öppen hyresmarknad skulle uppstå. Men omflyttningen skulle blivit helt ensidig och bestå i att alla, som nu önska sig större lägenheter, skulle ytterligare konkurrera om de ledigblivna, under det att de, som blivit uppsagda från sina större lägenheter och samtidigt önskade sig mindre sådana, ej skulle få tillgång till en motsvarande öppen marknad. Det lär på dessa grunder ej lämpligen kunna ifrågakomma att inom en enda kategori av lägenheter, nämligen bostäder, lämna uppsägningsrätten fri för vissa lägenheter, men icke för andra.

Vad åter angår den väckta tanken att inskränka lagens tillämplighet till att omfatta endast bostadslägenheter, tala åtskilliga omständigheter för att så numera bör ske. I främsta rummet må härvid erinras, att lagstiftningen innerst torde få anses hava åsyftat att reglera just bostadsmarknaden såsom den ur social synpunkt viktigaste. Även om vissa i pressen synliga fall, där hyresnämnd på ett måhända mindre lyckligt sätt ingripit i fråga om affärslokaler, vanligen utgjort extrema undantagsfall, kan det dock icke förnekas, att hyresnämnderna vid behandlingen av frågor, som röra andra lägenheter än bostäder, ofta nödgas gå utom ramen för sin kompetens och sina naturliga uppgifter.

Men även nya speciella omständigheter tala för att inskränka lagens tillämplighet till bostadslägenheter. Bland övriga lokaler spela givetvis affärskontoren en mycket viktig roll. Under kristidens ekonomiska högkonjunktur rådde en utomordentligt livlig efterfrågan på sådana

lokaler. Det kunde då framstå såsom ett verkligt socialt intresse att skydda det sunda affärslivet mot en onaturlig konkurrens om kontorslokaler från allehanda, av kristidens utomordentliga förhållanden framalstrade jobbarföretag. I och med den vikande konjunkturen för dylika utväxter på affärslivet torde dessa företag hava försvunnit lika hastigt, som de uppstått. Samtidigt torde å ena sidan under trycket av bristen på dylika lokaler och å andra sidan med stöd av de vinster, som på affärsverksamhet inhöstats, ett icke alltför ringa, nytt tillskott tillförts denna hyresmarknad. Sålunda torde den enskilda byggnadsverksamhet, som ehuru i begränsad omfattning bedrivits under de senaste krisåren, till stor del varit inriktad på åstadkommandet av nya kontorslokaler. Det är därför långt ifrån osannolikt, att ingen verklig brist på kontorslokaler f. n. föreligger, men att en konstlad sådan, på sätt i det föregående antytts, upprätthålles genom lagstiftningen. Med dess upphävande, i vad angår dessa lägenheter, skulle därför dolda reserver kunna framskaffas, som till äventyrs till och med kunde till någon del tillföras eller kanske snarare återföras till bostadsmarknaden. Det må nämligen erinras, att förbudet mot att utan hyresnämnds medgivande omändra bostadslägenheter för kontors- och andra ändamål blev tillämpligt först på våren 1917, då kristidsjobberiet redan florerade som livligast. Säkerligen hade dessförinnan och jämväl senare, ehuru i strid mot lagens bud, åtskilliga bostadslägenheter tagits i bruk för affärsändamål.

Om sålunda ett frigivande av affärslokaler tämligen saklöst synes kunna ske och även leda till att bostadsmarknaden möjligen erhöle något tillskott, tala vissa skäl för att en fortsatt laglig begränsning av rörelsefriheten på området t. o. m. kunde lända bostadsproduktionen till skada. Upprätthålles nämligen en konstlad brist på dylika lokaler, kommer sannolikt den spekulativa byggnadsverksamheten att inrikta sig på byggande av ytterligare sådana. Särskilt med hänsyn till den rådande knappheten på arbetskraft inom byggnadsindustrien, måste ett dylikt i själva verket onödigt byggande betecknas såsom olyckligt.

Vad angår butikslokaler, torde någon egentlig brist på sådana icke föreligga. Det torde vara ett allmänt känt förhållande, att fastighetsägare merendels hysa ett visst intresse för att få behålla hyresgäster,

som förhyra butiker. Det är nämligen vanligt vid uthyrning av butiker, att hyresgästen till en början betingar sig en relativt låg hyra, av båda parterna avsedd att höjas, i den mån affären hunnit inarbetas. Det är därför troligt, att hyresvärdarna, i medvetandet om att ett ombyte av butiksinnehavare ofta medför en om ock tillfällig sänkning av hyresbeloppet, skola veta att i eget ekonomiskt intresse iakttaga en viss hovsamhet i fråga om hyresanspråk och uppsägning, så snart fråga är om butikslokaler.

Emellertid förekommer det i ganska stor utsträckning, att butikslokaler, särskilt mindre sådana, uthyras i samband med bostadslägenhet. Ofta befinna sig butiksinnehavarna i små ekonomiska omständigheter. Det har då ansetts skäligt, att de ifråga om bostaden genom lagen tillförsäkras samma skydd som andra hyresgäster. Härvid har det tillika ansetts, att vederbörande affärs- eller annan lokal bör i berörda hänseenden jämföras med bostaden. Enligt förslaget äger därför lagen full tillämpning på lägenheter, även om de endast delvis uthyrts till bostad.

De inskränkningar, som sålunda enligt förslaget gjorts i lagens tillämplighet på andra lägenheter än bostäder, avse endast bestämmelserna i 6 och 8 §§.

Redan vid de första förberedelserna till lagstiftningen uttalades, såsom i det föregående nämnts, vissa farhågor för att lagstiftningen skulle verka hämmande på bostadsproduktionen. I syfte att så långt möjligt förebygga dylika betänkliga verkningar infördes i lagen vissa bestämmelser, varigenom såväl uppsägningsrätten som hyresprisbildningen skulle lämnas fria beträffande nya lägenheter. Såsom tidsgräns uppställdes dagen, då hyresstegringslagen första gången utfärdades, nämligen den 25 maj 1917. Med en obetydlig jämkning återupplivades detta stadgande jämväl i 1918 års lag. Vid förberedelserna till 1919 års lag ansågo sig socialstyrelsen och bostadskommissionen icke föranlätna att härutinnan föreslå någon ändring, en ståndpunkt, som Kungl. Maj:t i propositionen till riksdagen likaledes intog. Däremot upptogos i propositionen vissa ockerbestämmelser, vilka öppnade en möjlighet att beivra uppenbart ocker med nya lägenheter.

Nya lägenheter.

1919 års
riksdag.

Emellertid framfördes vid sistnämnda års lagtima riksdag motionsvis yrkande, att lagstiftningens tillämplighet, i vad anginge bestämmelserna om hyresreglering och uppsägning, borde utsträckas till nya lägenheter.

I avgivet utlåtande (n:r 33) framhöll första lagutskottet, efter att hava berört det behov av lagstiftningens utsträckning till nya lägenheter, som enligt utskottets uppfattning föreläge, att farhågorna för en dylik åtgärds deprimerande inflytande på nybyggnadsverksamheten syntes överdrivna. Det vore enligt utskottets mening, såsom ock socialstyrelsen och bostadskommissionen framhållit, företrädesvis det väntade prisfallet inom byggnadsindustrien, som hölle företagsamheten tillbaka. Vidare vore byggnadsindustrien beroende av hyresnivåns anpassning efter byggnadskostnaderna, och erinrade utskottet härutinnan om sitt förslag att utvidga den obetingat fria hyresstegringslatituden till 25 procent. Slutligen framhölls, att hyresregleringen icke komme att beröra den vid första uthyrningen betingade hyran.

I enlighet med utskottets förslag infördes också i 1919 års hyresstegringslag, sådana ändrade bestämmelser, att lagstiftningen i hela dess vidd blev i viss mån tillämplig på nya lägenheter.

Beredningen.

För egen del vill beredningen icke bestrida, att fall förekommit, där den tidigare medgivna friheten på området påtagligen i obehörig grad utnyttjats. Såsom riksdagsmotionären på området år 1919 också antydde, torde dessa fall huvudsakligen bestått i oskäligen anspråk vid s. k. försäljningar av lägenheter. De i 19 § givna ockerbestämmelserna hava också avfattats med tydlig hänsyftning bl. a. på dylika lägenhetsöverlåtelser. Ehuru beredningen icke framlagt något förslag därom, skulle enligt beredningens uppfattning inga berättigade anmärkningar kunna riktas mot en eventuell ytterligare skärpning av dessa ockerbestämmelser, enkannerligen i vad angår lägenhetsköp.

Däremot kan beredningen icke annat än ansluta sig till den tidigare såväl av sakkunnigeberedningarna som av Kungl. Maj:t och riksdagen uttryckligen intagna ståndpunkten, att avtalsrätten om nya lägenheter bör lämnas helt fri. Till en början kan ifrågasättas, dels huruvida de fall av ocker, som faktiskt torde hava förekommit på området,

haft sådan social betydelse, att de motiverat ett så allvarligt steg som lagstiftningens fulla utsträckande till lägenheterna i fråga, dels huruvida icke dessa enstaka fall kunnat på ett för rättskänslan tillfredsställande sätt beivras med stöd endast av 19 paragrafens ockerbestämmelser.

Vad vidare angår första lagutskottets påpekande, att det i främsta rummet vore det väntade prisfallet inom byggnadsindustrien, som hölle företagsamheten tillbaka, vill beredningen framhålla, att denna uppfattning mer och mer håller på att förlora sitt objektiva underlag. Sålunda må erinras, att denna synpunkt hävdades av socialstyrelsen och bostadskommissionen vid tidpunkten omedelbart efter världskrigets faktiska avslutning, då prisläget ännu tedde sig utomordentligt labilt. Det var omöjligt att ens gissningsvis förutspå priskurvans blivande riktning, en omständighet, som självfallet måste lägga den starkaste hämsko på all företagsamhet på området. Under det år, som sedan förflutit, har intet nämnvärt prisfall på området ägt rum, och, såsom förut nämnts, börjar allmänheten mer och mer göra sig förtrogen med tanken, att intet revolutionerande prisfall är att förvänta. Det bör betonas, att företagsamheten i båda fallen torde bestämmas kanske icke så mycket av objektiva föreliggande omständigheter som snarare av de olika sätten att subjektivt bedöma marknadsläget. Liksom socialstyrelsen och bostadskommissionen under fjolåret i förevarande avseende icke närmast ville göra gällande någon särskild uppfattning om prisnivåns sannolika fluktuationer utan i första hand ville framhålla, huru utsikterna i dessa avseenden för det dåvarande faktiskt bedömdes inom företagarkretsar, vill beredningen nu framhålla, att läget innevarande år icke torde bedömas såsom förspelet till något större prisfall. Huruvida denna uppfattning, såsom beredningen för sin del håller före, verkligen skall visa sig riktig, äger självfallet i och för sig icke betydelse i förevarande sammanhang. Företagsamheten bestämmas i väsentlig grad av den alltid mer eller mindre subjektiva optimismen eller pessimismen hos den enskilde byggherren.

Det synes beredningen vara uppenbart, att förevarande utvidgning av lagstiftningens tillämplighet i hög grad bidragit att öka den rådande pessimismen inom företagarkretsar. Den av lagutskottet anförda omständigheten, att hyran vid första uthyrningen kan av parterna fritt

avtalas, innebär ej heller, att lagstiftningen skulle tillämpas i en mildare form ifråga om nya lägenheter än i fråga om gamla. Hyresnämnds ingripande i och för hyresreglering förutsätter nämligen alltid, att fall av hyresstegring skall föreligga, något som självfallet ej kan anses vara för handen vid första uthyrning. Lagstiftningen måste sålunda i gällande avfattning anses utan varje inskränkning tillämplig på nya lägenheter.

Vad angår frågan om den fria hyresstegringslatituden, äga bestämmelserna härom icke tillämpning på nya lägenheter. Vidare fastställdes i enlighet med utskottets förslag förevarande gräns till endast 25 procent, under det att socialstyrelsen och bostadskommissionen hade föreslagit 40 procent. Själva höjningen utöver 1918 års motsvarande gräns, 15 procent, kom sålunda att uppgå endast till 10 procent eller två femtedelar av vad styrelsen och kommissionen hade föreslagit. Då byggnadskostnaderna samtidigt hade stegrats med cirka 200 procent, synes den medgivna friheten icke hava inneburit något avgörande steg i riktning mot en anpassning av hyresnivån efter den nya byggnadskostnadsnivån.

Beredningen kan ej undgå att hysa den uppfattningen, att ett fortsatt bibehållande av denna lagstiftningens utsträckta tillämplighet vore ägnat ingiva allvarliga betänkligheter. Det finnes vissa tecken, som utvisa, att den enskilda företagsamheten håller på att återuppvakna, men det lär knappast råda tvivel om att den ej kommer att i nämnvärd omfattning omsättas i praktisk verksamhet, så länge lagstiftningen möjliggör ingripanden i hyresprisbildning och förfoganderätt i fråga om nya lägenheter. En återgång däremot till den avtalsfrihet beträffande nya lägenheter, som rådde före ikraftträdande av 1919 års lag, skulle utan tvivel uppfattas såsom en bestämd försäkran från lagstiftarens sida om frigivning av nybyggnadsverksamheten och vara ägnad att stärka företagsamhetslusten hos den enskilde.

Beredningen hängiver sig ej åt förhoppningen, att ett dylikt frigivande obetingat skulle förmå framkalla några omedelbart synliga resultat på byggnadsmarknaden. Men beredningen vill erinra, att hela den föreliggande lagstiftningens verkningar sträcka sig en betydlig tid framåt. Om sålunda meranämnda stadganden, som åsyfta nya lägen-

heter, bibehölles i en eventuellt ny lagedition innevarande år, skulle detta innebära, att deras verkningar skulle sträcka sig ända fram mot slutet av år 1922.

Med anledning av vad sålunda anförts får beredningen föreslå sådan ändring i lagen, att bestämmelserna i 6 och 8 §§ ej måtte bli tillämpliga på lägenhet, som vid lagstiftningens första ikraftträdande den 25 maj 1917 ännu icke blivit tagen i bruk. Beredningen har emellertid ansett sig böra förorda, att stadgandena i 6 och 8 §§ av nu gällande lag, i vad de avse ifrågavarande nya lägenheter, liksom ock kontors-, butiks- och dylika lokaler, i allt fall måtte gälla till den 1 oktober 1920. Nu gällande regler komma enligt förslaget att bli tillämpliga för lägenheterna i fråga för tiden ända fram till den 1 oktober 1921. Genom att sålunda framflytta ikraftträdandet av berörda undantagsbestämmelse skulle man dels bereda vederbörande hyresgäster ett visst rådrom och dels undgå åtskilliga säkerligen icke obetydliga rättsliga svårigheter under övergångstiden.

Slutligen vill beredningen erinra, att vid bifall till ovan framförda förslag icke påkallades några sådana särskilda bestämmelser om rätt för företag att fritt få disponera av dem för deras anställda uppförda hus, bestämmelser, som enligt beredningens uppfattning eljest vore påkallade.

Bestämmelserna i 19 § åsyfta att stävja sådant ocker vid vissa lägenhetsupplåtelser, som eljest icke hemfalla under lagen, men där visst skydd för lägenhetsinnehavaren dock kan ur social synpunkt anses påkallat. Beredningen förutsätter, att dessa bestämmelser vid den praktiska tillämpningen från allmän domstols sida visa sig fullt effektiva, och att de, om med hänsyn till deras avfattning så ej skulle vara fallet, komma att i erforderlig grad skärpas. I och med att vissa nya kategorier av lägenheter enligt förslaget i viss mån bli undantagna från lagens tillämplighet, nämligen i fråga om hyresreglering och uppsägning, synes det lämpligt att i stället låta dem hemfalla under ockerbestämmelserna i 19 §. Med anledning härav föreslås viss ändring i sådan riktning av sagda paragraf.

*Utvidgning
av 19 § ocker-
bestämmel-
ser till af-
färslägen-
heter m. m.*

Då enligt förslaget de ändrade bestämmelserna i 19 § skulle träda

i kraft omedelbart efter den nya lagens utfärdande men bestämmelserna i 9 § 2 mom., varigenom nya lägenheter samt kontor m. m. bliva undantagna från 6 och 8 §§, skulle träda i kraft först den 1 oktober 1920, skulle under förutsättning, att lagen utfärdades före sagda dag, hyresavtal om ifrågavarande lägenheter under mellantiden till äventyrs kunna hemfalla under såväl 6 och 8 §§ som 19 §. Sålunda kunde exempelvis en butiksinnehavare, som blivit utsatt för ockerartade hyresanspråk, efter eget gottfinnande antingen göra framställning till hyresnämnd om hyresreglering eller också inför domstol väcka åtal för ocker. Sannolikt är visserligen, att han använde sig av den förra mera enklare formen för att ernå rättelse. Men även om han anlidade den senare utvägen, och hyresvärdens åtgärd därigenom komme att icke blott underkastas rättelse utan även straffbeläggas, synes detta knappast ägnat ingiva betänkligheter. Hyresvärderna skulle nämligen icke bliva underkastad ett strängare förfarande än det, som i allt fall komme att tillämpas kort tid därefter. Det har därför icke syntts påkallat att uppskjuta 19 §:s utvidgade tillämplighet till den 1 oktober 1920.

Lagstiftningen icke ytterligare utsträckt till nya områden.

Enligt 1 § 2 mom. äger Konungen förordna att lagstiftningens tillämplighet kan utsträckas även till andra områden än de orter, där den ursprungligen skulle omedelbart tillämpas, nämligen i städer och stadsliknande samhällen med viss minsta folkmängd. Beredningen ställer sig över huvud taget tveksam, om lagstiftningen är av den art, att dess tillämpning är påkallad och lämplig i mindre orter. Ett starkt stöd för denna uppfattning synes kunna hämtas ur vissa av socialstyrelsen verkställda undersökningar rörande hyresnämndernas verksamhet å olika orter. Till en början torde svårigheterna på bostadsmarknaden därstädes, i den mån en verklig sådan över huvud taget kan anses existera å mindre orter, ur social synpunkt vara proportionsvis betydligt mindre än i större orter. I huvudsak inskränka sig missförhållandena till enstaka fall, något som tydligt framgår av uppgifterna om det av hyresnämnderna handlagda, vanligen ytterst ringa antalet ärenden. Vidare synes det tvivelaktigt, om hyresnämnderna i små samhällen alltid kunna erhålla en fullt kompetent och opartisk sammansättning. Det står nämligen, särskilt vad angår nämndernas opartiskhet, fullt klart, att en sådan är mycket svår

att ernå i samhällen, där personliga bekantskapsförhållanden m. m. torde kunna konstateras och lätt öva obehörigt inflytande vid avgörandet av snart sagt alla hyresnämndsärenden. Till beredningens kännedom hava också kommit fall, som utvisa, att dylika farhågor icke sakna grund. Det torde kunna ifrågasättas, om lagstiftningen, allt under det att den börjar i övrigt avvecklas, lämpligen bör utsträckas till nya orter, där dess tillämpning hittills icke ansetts påkallad. Slutligen må meddelas att lagstiftningen vid 1920 års ingång ägde tillämpning i sammanlagt 138 orter, varav 68 utgjorde sådana mindre samhällen, där lagen blivit tillämplig på grund av Kungl. Maj:ts särskilda förordnande.

Med anledning av det anförda får beredningen förorda, att bestämmelserna i 1 § 2 mom. av gällande lag icke återupplivas vid en eventuell prolongation av lagstiftningen.

Slutligen har beredningen i det bilagda lagförslaget infört vissa smärre, ovan icke berörda och principiellt mera betydelselösa ändringar, för vilka redogörelse lämpligen syntts böra lämnas för varje särskild paragraf i följande specialmotivering. Special-
motivering.

Det i 3 § 5 mom. sista punkten av den gällande lagen givna stadgandet avser att lagfästa de former, under vilka hyresnämnd skall offentliggöra eventuellt beslut enligt 6 § 2 mom. angående ändring av däri omförmäld procentsats. Då det enligt förslaget lagts i Kungl. Maj:ts hand att fatta beslut om ändring av berörda procentsats, har det syntts böra ankomma på Kungl. Maj:t att pröva, på vad sätt beslut härom lämpligen bör bringas till allmänhetens kännedom. Att ett offentliggörande bör äga rum, har ansetts vara så uppenbart, att en anvisning härom i lagtexten ej syntts påkallad. Förevarande stadgande i 3 § 5 mom. har därför helt och hållet uteslutits ur förslaget. 3 §.
5 mom

I 6 § 1 mom. har utöver vissa ovan berörda mera principiella ändringar föreslagits införandet av en uttrycklig anvisning om att hyresnämnderna vid reglering av avgifter för värme och varmvatten skola fastställa ersättningen härför till skäligt belopp. Frånvaron av dylik föreskrift har nämligen av hyresnämnderna på vissa håll tolkats så, som om nämnden vid ifrågavarande regleringsbeslut skulle äga större frihet 6 §.
1 mom

än ifråga om beslut angående reglering av hyresbelopp. Givetvis ankommer det på hyresnämnd att fastställa hithörande belopp på fullt objektiva grunder. Endast vid val av metoden härför synes nämnden böra äga frihet att taga hänsyn till praktiska lämplighets-skäl.

8 §.
1 och 5
mom.

I 8 § 1 mom. har föreslagits ett tillägg av innehåll, att uppsägning från hyresvärdens sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet skall äga gällande kraft, för så vitt hyresvärderna på visst närmare angivet sätt erbjuder hyresgästen att träffa nytt avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning på oförändrade villkor, utom i vad angår hyresbeloppet. Stad-gandet avser att lagfästa och förenkla en viss hävdvunnen praxis rörande sättet för uppsägning i och för hyresreglering. Hyresnämnderna hava nämligen i de fall, där hyresvärd gjort framställning om samtycke till uppsägning endast i och för vidtagande av hyresförhöjning, lämnat begärt samtycke härtill, men därvid gjort vissa förbehåll i syfte att trygga hyresgästens fortsatta innehav av lägenheten. I sådana fall hava ärendena endast underkastats en rent formell behandling, varvid det givetvis stått nämnden fritt att sedermera underkasta frågan om den begärda hyrans skälighet saklig prövning inom de i lagen uppdragna gränserna. Då den formella behandlingen icke desto mindre på grund av ärendenas ofta betydande antal blivit en i hög grad tyngande arbetsbörda för nämnderna, har det gällt att tillse, om icke dylika formella beslut kunde ersättas med ett generellt medgivande i lagen. varigenom hyresnämnd ej behövde taga befattning med dylika ärenden. I 8 § 1 mom. b. i förslaget har dylikt medgivande lämnats. Det för-enklade förfaringssättet avser uttryckligen endast de fall, där ändring gjorts i hyresavtalet allenast i avseende å hyresbeloppet. Hyresvärd kan följaktligen icke på denna väg vidtaga sådana andra ändringar, som till äventyrs kunde lända hyresgästen till skada. I samband med förevarande tillägg har momentet blivit uppställt i en mera överskådlig form.

Det i 1 mom. gjorda nya medgivandet har i 5 mom. kompletterats med vissa närmare angivna regler om vad parterna, enkannerligen hyresvärderna, har att iakttaga, för så vitt denne vill begagna sig av det i 1 mom. b. gjorda medgivandet. Det har syntts angeläget, att hyresvärderna, då han sålunda verkställer uppsägning, därvid på ett för hyres-

gästen otvetydigt och lättfattligt sätt meddelar honom uppgift om hans företrädesrätt till lägenhetens fortsatta förhyrning samt om den risk han löper av att ej inom angiven tid begagna sig av den erbjudna rättigheten. Hyresgästens berättigade krav på full trygghet i fråga om användandet av denna rättighet att få förnya avtalet har ansetts bliva bäst tillgodosett därigenom, att meddelandena av hyresvärden skola lämnas i särskild skrift, vilken hyresgästen får behålla och som han sålunda blir satt i tillfälle att nogsamtt överväga under en tidsfrist av minst 15 dagar.

Det kunde till äventyrs befaras, att hyresvärden på ett eller annat sätt skulle söka att hålla sig undan vid den tid, då hyresgästen ville, med godtagande av det gjorda erbjudandet, träffa det nya avtalet. I detta syfte har i förslaget föreskrivits, att hyresvärden i berörda skrift till hyresgästen skall uppgiva sin postadress, samt att hyresgästen, om han så önskar, skall med laga verkan kunna avsända svar om godtagande av erbjudandet i rekommenderad postförsändelse under sålunda uppgiven adress. Härvid ankommer det på hyresgästen att kunna styrka, ej mindre att försändelsen innehållit skrift om dylikt godtagande än även, att densamma blivit å allmänna posten inlämnad senast den dag, då godtagandet sist kunnat ske.

Det har syntts antagligt, att detta till synes något omständliga förfaringssätt i praktiken skulle gestalta sig jämförelsevis enkelt, för så vitt för ändamålet lämpliga tryckta blanketter genom hyresnämndernas försorg eller på annat sätt tillhandahölles allmänheten. Vidare synes det antagligt, att såväl hyresvärdar som hyresgäster, i medvetande om de rättigheter och det skydd, som berörda förfaringssätt skulle erbjuda, oftast skulle låta sig angeläget vara att på ett mera personligt, enklare sätt träffa åsyftade uppgörelser. Lagens bud finge därmed till uppgift endast att reglera vissa av de ytterlighetsfall, där frivillig uppgörelse ej på enklare väg stode att nå. Slutligen må erinras, att berörda uppsägningsförfarande i intet fall ovillkorligen föreskrives. Det står sålunda enligt förslaget alltjämt hyresvärd öppet att om så påkallas för uppsägningen inhämta hyresnämnds samtycke därtill.

3 mom.
1:a stycket.

I 8 § 3 mom. 1:sta stycket föreskrives, att samtycke till uppsägning av hyresavtal kan, om ej särskilda skäl annat föranleda, av hyresnämnd lämnas, endast där framställning ingivits senast å viss dag. Stadgandet åsyftar att bereda hyresnämnd erforderligt rådrom att hinna fatta beslut i ärendena senast till den dag, då uppsägning sist kan ske. Föreligger ej sådan anhopning av ärenden, att nämnden, även där framställning ingivits något senare, väl kan anses i tillfälle att inom föreskriven tid fatta beslut, bör nämnden i betraktande av stadgandets uppenbara syfte, rimligen vara därtill oförhindrad och i viss mån även skyldig.

Emellertid hava fall förekommit, där hyresnämnd, på framställning av hyresgäst, i sådant fall ansett sig lagligen förhindrad upptaga ärende till prövning endast på den grund, att hyresvärden ej kunnat förebära något visst skäl för att han ingivit framställningen å senare dag. Det synes billigt, att nämnden härvidlag i allt fall skall efter egen prövning kunna anses oförhindrad upptaga framställning till avgörande, så mycket hellre som nämndernas arbetsbörda vid uppsägningsterminerna torde bliva väsentligt lättad genom de föreslagna ändringarna i 1 mom. En ändring i berörda riktning har därför blivit föreslagen. Självfallet äger hyresnämnden, där den finner sig böra upptaga senare inkommet ärende till prövning, icke att på motsvarande sätt framflytta tiden för sitt eget beslut. De i momentets 2:dra stycke härutinnan givna reglerna hänföra sig sålunda i allt fall till den tidpunkt, då framställning regelrätt bort till nämnden ingivas.

I andra punkten av 3 mom. hava ur förslaget uteslutits vissa ord, vilka, närmast på grund av andra föreslagna ändringar, skulle förlora betydelse. I tredje punkten av samma moment hava förordats vissa lättnader angående föreskrifterna för hyresvärd att meddela uppgifter vid framställning om samtycke till uppsägning. Dessa uppgifter avsågo närmast att utgöra visst underlag för hyresnämnds prövning av frågor om uppsägning i och för hyresreglering. Då dessa ärenden vid bifall till förslaget om tillägget b i 8 § 1 mom. i regel ej vidare torde behöva av hyresnämnderna behandlas, har en lindring i fråga om den ganska tyngande skyldigheten att lämna uppgifter om äldre hyresförhållanden ansetts kunna göras.

I 3 mom. 2 stycket föreslås, att där berörda hyresnämndsbeslut skola lämnas inom något kortare tid än vad hittills föreskrivits. Dels torde det nämligen för hyresvärd äga visst intresse att kunna erhålla beslutet något tidigare än vad förut varit fallet, dels torde meranämnda lättnader i hyresnämndernas arbetsbörda möjliggöra en generell mindre förkortning av den tidsrymd, som hyresnämnderna hava till sitt förfo-^{3 mom.}
^{2:a stycket.} gande för dessa besluts fattande.

I 4 mom. har första punkten uteslutits ur förslaget. Skulle näm-^{4 mom.} ligen hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning endast i och för sådan hyresförhöjning, som enligt 6 § 2 mom. icke kan av hyresnämnd upptagas till prövning, äger hyresvärden dock alltid att verkställa uppsägningen på sätt, som i 8 § 1 mom. b anges. Givetvis böra dock hyresnämnderna av lämplighetsskäl även framdeles iakttaga samma förfaringssätt, som hittills uttryckligen i denna punkt föreskrivits.

I och med genomförandet av den föreslagna ändringen i 6 § 2 mom. komme stagandet i 14 § 2 mom. att förlora betydelse, varför sist-^{14 §.}
^{2 mom.} nämnda moment uteslutits ur förslaget.

Jämlikt 3 och 4 mom. av 14 § i lagen (resp. 2 och 3 mom. i för-^{1 mom. (en-}
^{ligt försla-}
^{get).} slaget) kunna hyresnämnds beslut enligt 11 § 1 och 2 mom. överklagas hos Kungl. Maj:ts befallningshavande samt vidare hos Kungl. Maj:t. Besluten avse rivning, sammanslagning, omändring eller förändrad användning av bostadslägenheter. I regel sammanhånga sådana beslut självfallet med frågor om hyresrätt till vederbörande lägenheter. Emellertid medgiver lagen icke rätt till överklagande av hyresnämnds beslut i fråga om uppsägning av hyresavtal. På grund härav ligger det i själva verket i hyresnämnds hand att i vissa fall kunna förtaga den högre myndighetens beslut jämlikt 14 § dess verkan. Särskilt ifråga om rivningsbeslut hava konsekvenserna härav icke kunnat undgå att ingiva betänklighet. Sålunda hava fall förekommit, då såväl Kungl. Maj:ts befallningshavande som sedermera även Kungl. Maj:t medgivit rivning av bostadshus, varefter hyresnämnd förvägrat samtycke till uppsägning av de hyresavtal, som skulle beröras av rivningen. I förslaget har därför införts ett nytt moment (4) av innehåll, att klagan över beslut om uppsägning i dylikt fall kan föras i samband med besvär över beslut om rivning. Det

har synts lämpligt att inskränka denna besvärsmätt beträffande beslut om uppsägning endast till sådana beslut, som stå i samband med rivning. Skulle nämligen denna besvärsmätt utvidgas till att omfatta frågor om uppsägning i samband med alla de fall, som omförmälas i 11 § 1 och 2 mom., kunde till äventyrs hyresvärdar förknippa framställning om samtycke till uppsägning med fråga exempelvis om allehanda ändringsarbeten allenast i syfte att på detta sätt förskaffa sig sådan allmän besvärsmätt i uppsägningsfrågor, som lagstiftaren hittills icke medgivit.

7. Vid behandlingen av ärendet har inom beredningen skiljaktig mening yppats, i det att herr Tengelin i särskilt bilagt yttrande anmält i vissa punkter avvikande mening.

7. I ärendet remitterade handlingar återgå.

För socialstyrelsen:
Gunnar Huss.

För 1918 års bostadssakkunniga:
Jakob Pettersson.

Särskilt yttrande av herr Tengelin.

Undertecknad får härmed avgiva följande särskilda yttrande i vissa punkter, där jag delvis är av annan mening än beredningens majoritet.

Om 6 § 1 mom. andra stycket, såsom beredningen föreslagit, utslutes ur lagen, utlämnas hyresgästerna i nya hus åt vederbörande hyresvärdar godtyckliga hyresanspråk. Men med hänsyn till det ständigt återkommande påståendet angående hyresstegringslagens stora skuld till den rådande bostadsbristen torde klokheten bjuda, att man, i syfte att bryta udden av detta agitatoriska påstående, offerar bestämmelsen i fråga.

6 §.

1 mom. andra stycket.

Vad angår 6 § 2 punkten har jag ej kunnat biträda majoritetens förslag i annan mån, än att hyresnämnds rätt enligt sista punkten att ändra, d. v. s. praktiskt taget att sänka den obetingat fria hyresstegringsgränsen synes kunna bortfalla. Alldenstund hyresnämnderna redan nu i många fall medgivit större förhöjning än 25 procent å 1915 års hyra, synes ingen fara föreligga, att nämnderna skulle lämna hyresvärdar anspråk på hyresökning, överstigande sagda gräns, obeaktade, för så vitt nämligen fråga är om lägenhet av god eller medelgod beskaffenhet.

6 §.

2 mom.

Men däremot måste jag hysa de allvarligaste betänkligheter mot kravet på en generell förhöjning av hyresbeloppen upp till 50 procent å 1915 års utgående hyror för lägenheter, som visserligen i lagens mening icke kunna betecknas såsom mindervärdiga men dock på grund av sin dåliga beskaffenhet måste anses överbetalade med 25 procent förhöjning å 1915 års hyra.

Jag är såtillvida ense med majoriteten, att jag anser en allmän successiv höjning av hyresnivån numera vara påkallad, men jag håller före, att denna höjning så långt möjligt bör begränsas till lägenheter av fullgod beskaffenhet. Skulle därför berörda procentsats i enlighet med majoritetens förslag anses böra fastställas till 50 procent, hemställer jag, att mina här anförda synpunkter måtte beaktas åtminstone såtillvida, att hyresnämnd blir satt i tillfälle att sänka fordrad ökad hyra under ifrågavarande gräns, där lägenheten synbarligen är dålig eller dåligt un-

derhållen utan att dock kunna betecknas såsom uppenbart mindervärdig. Jag föreslår i sådant fall, att orden »lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet» måtte utbytas mot orden »lägenhetens uppenbart dåliga beskaffenhet eller försummade underhåll».

9 §.
2 mom.

Jag har icke ansett mig kunna biträda majoritetens förslag, i vad det går ut på att avskilja andra lokaler än bostadslägenheter från tillämpligheten av 6 och 8 §§. I många fall skulle nämligen enligt min mening affärsidkare i små ekonomiska omständigheter härigenom bliva ställda inför sådana svårigheter, att deras ekonomiska existens helt och hållet äventyrades. Jag får därför förorda sådan ändring i 9 § 2 mom. av förslaget, att jämväl andra lägenheter än bostäder allt fortfarande i samma utsträckning som enligt 1918 års lagedition hemfalla under lagen. Vid bifall härtill skulle den föreslagna ändringen av 19 § ockerbestämmer, i vad angår berörda lägenheter, icke bliva påkallad.

Lag

med vissa ändrade bestämmelser mot
oskäligen hyresstegring m. m.;
den 19 juni 1919.

Förslag

till lag med vissa ändrade bestämmel-
ser mot oskäligen hyresstegring m. m.
den 1920.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

1. Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 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 och 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, för såvitt 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.

1 §.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 19 juni 1919 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 mom. utgår].

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.

Bihang till riksdagens protokoll 1920. 1 saml. 356 häft. (Nr 416.)

Lagen.

Förslaget.

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.

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.

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 hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende 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

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

Lagen.

senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär. *Innefattar nämndens beslut förordnande, som i 6 § 2 mom. sista punkten sägs, skall å nämndens dörr samma dag, granskning skett, göras anslag därom, innefattande jämväl uppgift om vad den har att iakttaga, som är med beslutet missnöjd.*

Förslaget.

senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmåles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnares önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Vederbörande kommun, köping eller municipalsamhälle har att lämna erforderliga medel ej mindre till skäligen gottgörelse åt hyresnämnds ordförande, ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Myndighet som i 2 § 4 mom. sagts äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, *och som den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd*, högre hyra, än den, som enligt för tid före nämnda dag 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

6 §.

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 eller, *där lägenheten före sagda dag varit tagen i bruk men icke uthyrd*, för tid närmast därefter gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, eller där nämnden

Lagen.

det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhets beskaffenhet än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligen samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skäligen. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats antingen, vad angår orter, där lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. varit gällande, senare än å ett-hundratjugo-första dagen före den dag lagen blivit tillämpad inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. enligt Konungen särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, lagen sålunda blivit tillämpligen inom området; i fråga om hyresavtal, som träffats före den dag, då lagen den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten ligger, äge dock hyresnämnden ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd såväl för hyresåret 1917—1918 som för hyresåret 1918—1919. Skall hyresvärd enligt hyresavtal 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 *skäligen*.

Fördras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, men som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, högre hyra än den, som betingats vid första uthyrningen av lägenheten, eller träffas om sådan lägenhet hyresav-

Förslaget.

eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet och det allmänna läget på bostadsmarknaden än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse såsom oskäligen samt att i sådant fall fastställa den lägre hyra, varje gång för högst ett år, som nämnden finner skäligen. Lag samma vare, där hyresavtal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats antingen, vad angår orter, där lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. varit gällande, senare än å ett-hundratjugo-första dagen före den dag lagen blivit tillämpad inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 eller lagen den 19 juni 1919 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, lagen sålunda blivit tillämpligen inom området; i fråga om hyresavtal, som träffats före den dag, då lagen den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten ligger, äge dock hyresnämnden ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd såväl för hyresåret 1917—1918 som för hyresåret 1918—1919. Skall hyresvärd enligt hyresavtal besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma *skäligen ersättning* för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner *lämpligen*.

[1 mom. 2 stycket utgår.]

Lagen.

tal, innefattande höjning av hyran utöver det vid lägenhetens första uthyrning betingade hyresbelopp eller har före denna lags ikraftträdande sådant avtal träffats att gälla för tid från och med den 1 oktober 1919 eller senare, skall i fråga om hyresnämnds prövning vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 25 procent, må sådan hyreshöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför. Finnes nämnden med hänsyn till särskilda förhållanden inom dess verksamhetsområde, att angivna gräns bör fastställas till annan procentsats än 25 procent, äge nämnden därom förordna.

3. Hyresnämnds prövning må ej 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. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där avtal träffats, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än å sista söckendagen före den avtalade hyrestidens början.

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 till det fastställda beloppet.

6. Har enligt denna lag ändring gjorts i hyresavtal, i vad angår redan erlagd hyra, skall vad hyresgästen sålunda betalat för mycket eller för litet i förra fallet till honom av hyresvärden återbetalas och i senare fallet av honom till hyresvärden inbetalas vid den hyresbetalningsdag, som infaller näst efter den dag beslut i ärendet föreligger, dock att i senare fallet vad i 3 kap. 23 § 1 i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas ej skall äga tillämpning, med mindre hyresvärden minst femton dagar före den dag, han sålunda påyrkar beloppets inbetalning, hos motparten styrker sitt krav.

Förslaget.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 50 procent, må sådan hyreshöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.

På framställning av hyresnämnd äger Konungen, där särskilda skäl därtill äro, för nämndens verksamhetsområde eller viss del därav sänka ifrågavarande procenttal, dock icke under 40.

Lagen.

Förslaget.

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 skäligen 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 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 låta avtalet upphöra, eller samtycke till uppsägningen senast den dag, som i 3 mom. sägs, 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.

Vad nu sagts skall äga tillämpning jämväl i fråga om uppsägning, som skett före denna lags ikraftträdande, där uppsägningen avsett hyresavtal om omöblerad lägenhet, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk, samt avtalet uppsagts att upphöra den 30 september 1919 eller senare.

2. Har i fråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att, såvitt angår avtal, vilket avser lägenhet, som ej den 25 maj 1917 eller tidigare varit tagen i bruk, och riket träffats före den

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärd:s sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre

a) hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig uttrycklig försäkran, att han är villig låta avtalet upphöra,

b) eller hyresvärden, på sätt i 5 mom. närmare angives, verkställer uppsägningen med erbjudande till hyresgästen att före viss tid förnya hyresavtalet med ändring allenast av hyresbeloppet,

c) eller samtycke till uppsägningen senast den dag, som i 3 mom. sägs, meddelas av hyresnämnd,

d) 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.

[1 mom. 2 stycket utgår].

2. Har i fråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest sär-

Lagen.

dag, denna lag träder i kraft, inom trettio dagar efter nyssnämnda dag och ifråga om andra avtal inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälle i fråga om uppsägningstidens 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 senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till uppsägning kunna ingivas till hyresnämnden, där fråga är om sådan uppsägning, som avses i 8 § 1 mom. andra stycket, sist å trettionde dagen efter den dag, denna lag trätt i kraft, samt, där fråga är om sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen och som skett efter det lagen trätt i kraft, senast den dag, då uppsägning sist kan ske. Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift såväl om den för lägenheten före den 1 oktober 1915 senast gällande eller beträffande lägenhet, som först efter nämnda dag uthyrts, den vid första uthyrningen betingade hyran som ock om den ändring av hy-

Förslaget.

skilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälle i fråga om uppsägningstidens 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, där hyresnämnd icke finner anledning göra undantag, av nämnden lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till uppsägning kunna ingivas till hyresnämnden, där fråga är om sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen, senast den dag, då uppsägning sist kan ske. Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

Lagen.

resvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

Beslut över framställning om samtycke till uppsägning skall av hyresnämnden meddelas snarast möjligt och senast å *trettionde* dagen efter den dag, då framställningen sist kunnat ingivas till nämnden.

4. *Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 25 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.*

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

Förslaget

Beslut över framställning om samtycke till uppsägning skall av hyresnämnden meddelas snarast möjligt och senast å *tjugoåttonde* dagen efter den dag, då framställningen sist kunnat ingivas till nämnden.

4. *Ej må hyresnämnd vägra samtycke 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. *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 hyresvillkoren än hyrans höjning till visst angivet belopp eller det belopp, hyresnämnden bestämmer, fortfarande förhyra lägenheten; skolande därjämte i uppsägningshandlingen angivas ej mindre hyresvärdens postadress än även den tid, minst femton dagar därefter, intill vilken tid, vid äventyr av hyresrättens förlust, varom erinran skall utsättas i uppsägningshandlingen, står hyresgästen öppet att antaga det sålunda gjorda erbjudandet.*

Har hyresgästen under adress, som upp-

Lagen.

Förslaget.

givits i uppsägningshandlingen, i rekommenderat brev med allmänna posten till hyresvärden avsänt förklaring, att han antager det gjorda erbjudandet, skall så anses, som antagandet kommit hyresvärden tillhanda vid tid, då brevet avlämnades å posten.

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.

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl, såsom att hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogör sig hyresrätten genom lägenhetens uthyrning i andra hand eller att hyresvärd, som före den 25 maj 1917 förvärvat fastighet, har synnerligt behov av lägenhet i densamma för beredande av bostad åt sig eller sin familj, än även huruvida uppsägningen skulle medföra synnerlig svårighet för hyresgästen att erhålla för honom användbar lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts. Har byggnad uppförts i uppenbart syfte att bereda bostadsutrymme åt viss person, visst företags personal eller viss grupp av personer, bör, där så erfordras för tillgodoseende av nämnda syfte, samtycke till uppsägning av hyresnämnd icke förvägras. Lag samma vare där hyresgästen tillgodogör sig hyresrätten utslutande genom uthyrning i andra hand.

9 §.

Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.

9 §.

1. Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.

2. Vad i 6 och 8 §§ stadgats skall ej gälla beträffande annan omöblerad lägenhet än sådan, som enligt hyresavtal helt

*Lagen.**Förslaget.*

eller delvis upplåtits till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, liksom envar hyresgäst eller hyresökande 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. Sådant kallelse, i vilken må ut sättas 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 eller 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 rivras, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn til allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller eljest denna lag trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 eller lagen den 19 juni 1919 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller eljest denna lag trädde i tillämpning inom området, användes till bostad

Lagen.

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 hyresvärderna 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. 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.

Förslaget.

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.

Om skyldighet att anmäla hyresavtals träffande och upphörande.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden anmäla ej mindre hyresavtals träffande och upphörande med angivande vad i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning, 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 § oförmälda 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.

Lagen.

Förslaget.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

14 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 6, 7 eller 8 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling må part, som är med i beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Hyresnämnds beslut om förordnande enligt 6 § 2 mom. sista punkten skall underställas prövning av myndighet, som i 1 mom. sägs; och åligger det nämnden att inom femton dagar från den dag, då protokollet över beslutet granskats, till prövningsmyndigheten insända protokollet och samtliga handlingar i ärendet. Är någon missnöjd med beslutet, äger han att inom tid, som nyss sagts, till prövningsmyndigheten ingiva de påminnelser, han aktar nödiga.

[2 mom. utgår.]

3. (enligt förslaget 2). Över hyresnämnds beslut i fråga som i 11 § 1 och 2 mom. förmäles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

4. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 och 2 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 3 mom. 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.

3. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 2 mom. 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.

4. Vill hyresvärd eller hyresgäst i den ordning, som i 2 eller 3 mom. sägs, föra klagan över beslut i fråga om samtycke till rivning utav byggnad, må han tillika, oberoende av eljest gällande bestämmelser om tid för anförande av besvär, kunna klaga jämväl över beslut i fråga om samtycke till uppsägning av hyresavtal om lägenhet, som beröres av rivningen. Lämnar prövningsmyndigheten

Lagen.

Förslaget.

samttycke till uppsägning av hyresavtalet, vare dock ej på grund härav hyresgäst skyldig avflytta från lägenheten förr än den fardag, som infaller näst efter tre månader, räknat från dagen för beslutet.

Ansvarsbestämmelser.

15 §.

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.

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. 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.

16 §.

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

17 §.

För överträdelse av de i 4 § givna stadgandena vare straffet böter från och med 5 till och med femhundra kronor.

18 §.

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 §.

Lagen.

Förslaget.

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.

19 §.

1. Den som för uthyrning av omöblerad lägenhet, som *icke tidigare varit uthyrd*, eller ock av möblerad lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligen, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägar rätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

2. Fälles någon till straff för brott, som i denna paragraf sägs, må domstolen, efter ty skäligen finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller avtalat vederlag.

20 §.

Förseelser, som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 1 och 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljes 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, så ock vad gärningsmannen enligt 19 § 2 mom. förpliktas utgiva, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

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

Lagen.

Förslaget.

22 §.

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 ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 14 juni 1918 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 gälla. Beträffande förseelse, som begåtts, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring ägde giltighet, och vara påföljd är i densamma bestämd, skall vad därutinnan är i sagda lag stadgat likaledes fortfarande gälla; och skola bestämmelserna i 7 § av *sistnämnda 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 ej mindre enligt lagen den 25 maj 1917 än även enligt lagen den 14 juni 1918 meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i endera av dessa lagar, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Lagen gäller till och med den 31 december 1920, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet högst till den 1 oktober 1921. Beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse,

Denna lag, *med undantag av 9 § 2 mom.*, träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling och upphör därmed lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 19 juni 1919 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 gälla. Beträffande förseelse, som begåtts, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring och *lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring* ägde giltighet, och vara påföljd är i densamma bestämd, skall vad därutinnan är i sagda lagar stadgat, likaledes fortfarande gälla; och skola bestämmelserna i 7 § av *lagen 25 maj 1917* 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 ej mindre enligt lagen den 25 maj 1917 än även enligt lagen den 14 juni 1918 och *lagen den 19 juni 1919* meddelade beslut fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i endera av dessa lagar, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Denna lag gäller till och med den 31 december 1921, men skall vad däri stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., fortfarande äga giltighet. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall äga giltighet

Lagen.

varå påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

Förslaget.

högst till den 1 oktober 1922. Beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, skall vad därutinnan i lagen är stadgat fortfarande gälla.

Vad i 9 § 2 mom. stadgats träder i kraft den 1 oktober 1920. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid, skall, i vad angår annan lägenhet än sådan, som enligt hyresavtal helt eller delvis upplåtits till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, gälla högst till den 1 oktober 1921.

Bilaga B.

Förslag

till

Lag

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 19 juni 1919 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.

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 befallnings-

havande 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 ledamöten 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 delta i överläggningarna men ej i beslutet. 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.

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.

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 hyresnämnd, att dess beslut på grund av förelupet förbiseende eller meddelade oriktiga eller missvisande upplysningar blivit i avsevärd mån felaktigt, eller att omständigheter tillkommit, som bragt ärendet i ett väsentligt ändrat läge, äga 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 granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

De uppgifter, som lämnas hyresnämnd vid handläggning av frågor, om vilka i 6, 7 och 8 §§ förmåles, må ej mot vederbörande uppgiftslämnarens önskan upptagas i nämndens protokoll eller skrivelser i vidare mån, än som för avfattande av nämndens beslut är oundgängligen erforderligt. Ej heller må de i annan mån av nämndens ordförande, ledamöter eller tjänstemän yppas.

5 §.

Vederbörande kommun, köping eller municipalsamhälle har att lämna erforderliga medel ej mindre till skälig gottgörelse åt hyresnämnds ordförande, ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Myndighet som i 2 § 4 mom. sagts äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, och som den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, högre hyra, än den, som enligt för tid före nämnda dag 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 och det allmänna läget på bostadsmarknaden 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 hyresav-

tal träffas om omöblerad lägenhet, innefattande höjning av hyran utöver för tid före den 25 maj 1917 senast gällande hyresbelopp, så ock där sådant avtal träffats antingen, vad angår orter, där lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. varit gällande, senare än å etthundratjuguförsta dagen före den dag lagen blivit tillämplig inom området, eller, vad angår orter, där lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller lagen den 19 juni 1919 enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag, endera av sistnämnda lagar sålunda blivit tillämplig inom området; i fråga om hyresavtal, som träffats före den dag, då lagen den 25 maj 1917 blev gällande för det område, där fastigheten ligger, äge dock hyresnämnd ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd såväl för hyresåret 1917—1918 som för hyresåret 1918—1919. Skall hyresvärd enligt hyresavtal besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma skäligen ersättning för envar sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner lämplig.

Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, men som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, högre hyra än den, som betingats vid första uthyrningen av lägenheten, eller träffas om sådan lägenhet hyresavtal, innefattande höjning av hyran utöver det vid lägenhetens första uthyrning betingade hyresbelopp, skall i fråga om hyresnämnds prövning vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning. Lag samma vare, där avtal, som nyss sagts, träffats, vad angår orter, där lagen den 19 juni 1919 ursprungligen ägt tillämpning, dels före den 22 juni 1919 att gälla för tid från och med den 1 oktober 1919 eller senare, dels ock den 22 juni 1919 eller därefter samt, vad angår orter, där sistnämnda lag enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag lagen sålunda blivit tillämplig inom området.

2. Överstiger hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 50 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.

På framställning av hyresnämnd äger socialstyrelsen, där särskilda skäl därtill äro, för nämndens verksamhetsområde eller viss del därav fastställa angivna gräns till viss lägre procentsats än 50 procent, dock lägst 40 procent. Socialstyrelsens beslut i fråga, som här avses, skall genom

styrelsens försorg ofördröjligen kungöras i allmänna tidningarna samt en eller flere tidningar i orten. Ändring i beslutet må sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom trettio dagar från det beslutet kungjordes i allmänna tidningarna.

3. Hyresnämnds prövning må ej 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. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där avtal träffats, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än å sista söckendagen före den avtalade hyrestidens början.

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 överenskommits till det fastställda beloppet.

6. Har enligt denna lag ändring gjorts i hyresavtal, i vad angår redan erlagd hyra, skall vad hyresgästen sålunda betalat för mycket eller för litet i förra fallet till honom av hyresvärden återbetalas och i senare fallet av honom till hyresvärden inbetalas vid den hyresbetalningsdag, som infaller näst efter den dag beslut i ärendet föreligger, dock att i senare fallet vad i 3 kap. 23 § 1 i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom stadgas ej skall äga tillämpning, med mindre hyresvärden minst femton dagar före den dag, han sålunda påyrkar beloppets inbetalning, hos motparten styrker sitt krav.

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, befinnes 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 pröv-

ning enligt denna paragraf gälla i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

1. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om omöblerad lägenhet vare utan verkan, med mindre

a) hyresgästen efter hyresavtalets ingående avgivit skriftlig uttrycklig försäkran, att han är villig låta avtalet upphöra,

b) eller hyresvärden, på sätt i 5 mom. närmare angives, verkställer uppsägningen med erbjudande till hyresgästen att före viss tid förnya hyresavtalet med ändring allenast av hyresbeloppet,

c) eller samtycke till uppsägningen senast den dag, som i 3 mom. sägs, meddelas av hyresnämnd,

d) 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. Har i fråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälla i fråga om uppsägningstidens 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, där hyresnämnd icke finner anledning medgiva undantag, av nämnden lämnas, endast där hyresvärd ingivit framställning därom senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dock må framställning om samtycke till sådan uppsägning, som avses i 133 § utsökningslagen, kunna ingivas till hyresnämnden senast den dag, då uppsägning sist kan ske. Varje framställning om samtycke till uppsägning bör innehålla uppgift om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

Beslut över framställning om samtycke till uppsägning skall av hy-

resnämnden meddelas snarast möjligt och senast å tjuguaåttonde dagen efter den dag, då framställningen sist kunnat ingivas till nämnden.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 50 procent eller annan jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens 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.

I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå, att nämnden funnit, att samtycke till uppsägningen jämlikt första stycket icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor 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. 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 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 hyresvärden meddelande, att han antager det sålunda gjorda erbjudandet; och skall erinran om berörda äventyr intagas i uppsägningshandlingen. Omförmälda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägning sist kan ske.

Har hyresgästen under adress, som uppgivits i uppsägningshandlingen, från postanstalt inom riket i rekommenderat brev till hyresvärden avsänt förklaring, att han antager det gjorda erbjudandet, skall så anses, som om antagandet kommit hyresvärden tillhanda dagen efter den, då brevet avlämnades å posten.

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 belöande hyran.

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärdens för uppsägningen anförda skäl, såsom att hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogör sig hyresrätten huvudsakligen genom lägenhetens uthyrning i andra hand eller att hyresvärd, som före den 25 maj 1917 förvärvat fastighet, har synnerligt behov av lägenhet i densamma för beredande av bostad åt sig eller sin familj, än även huruvida uppsägningen skulle medföra synnerlig svårighet för hyresgästen att erhålla tjänlig lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts. Har byggnad uppförts i uppenbart syfte att bereda bostadsutrymme åt viss person, visst företags personal eller viss grupp av personer, bör, där så erfordras för tillgodoseende av nämnda syfte, samtycke till uppsägning av hyresnämnd icke förvägras. Lag samma vare, där hyresgästen tillgodogör sig hyresrätten uteslutande genom uthyrning i andra hand.

9 §.

Med lägenhet avses i denna lag varje utrymme inom byggnad.

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds bud.

10 §.

1. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, liksom 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 hyresvärdens eller hyresgästens hållas tillgängliga för nämnden.

3. Ägare eller förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktiga att, då hyresnämnd det begär, i den ord-

ning 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 rivras, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller äsyftar 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 lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller lagen i samma ämne den 19 juni 1919 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 tjänliga bostäder.

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 hyresavtals träffande och upphörande.

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, är pliktig att hos nämnden an-

måla ej mindre hyresavtals träffande och upphörande med angivande av i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning, 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.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

14 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 6, 7 eller 8 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Över hyresnämnds beslut i fråga, som i 11 § 1 och 2 mom. förmåles, må klagan föras hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

3. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 2 mom. 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.

15 §.

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.

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. 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.

16 §.

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

17 §.

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

18 §.

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 emott 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.

19 §.

1. Den som för uthyrning av annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrts till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, eller ock av möblerad lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket stadgas skall ej äga tillämpning i fall, då hyresnämnd enligt denna lag äger pröva, huruvida vederlag, som nyss sagts, är att anse såsom oskäligt.

2. Fälles någon till straff för brott, som i denna paragraf sägs, må domstolen, efter ty skäligt finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller avtalat vederlag.

20 §.

Förseelser, som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 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, så ock vad gärningsmannen enligt 19 § 2 mom. förpliktas utgiva, 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 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 ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 19 juni 1919 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och varå påföljd är i densamma beständ, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla. Vad i övergångsbestämmelserna till samma lag stadgas om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. och lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. skall likaledes fortfarande gälla. Därjämte skola beslut, som av hyresnämnd meddelats ej mindre enligt endera av sistnämnda två lagar än även enligt lagen den 19 juni 1919 fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i någon av dessa tre lagar anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Denna lag gäller till och med den 31 december 1921. Dock skall beträffande annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrts till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, vad i 6 och 8 §§ stadgas ej gälla längre än till den 1 oktober 1921, och skola stadgandena i 8 § ej heller äga tillämpning i fall, då hyresvärd uppsäger hyresavtal om dylik lägenhet att upphöra den 1 oktober 1921 eller senare dag. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid, skall i fråga om lägenhet, som nyss sagts, gälla högst till den 1 oktober 1921 och beträffande annan lägenhet högst till den 1 oktober 1922. Beslut, som av nämnden i berörda avseende meddelats jämlikt 7 §, skall gälla högst till sistnämnda dag.

Vad i denna lag stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., skall äga giltighet jämväl efter den 31 december 1921, och skall beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är beständ, vad därutinnan i lagen är stadgat jämväl gälla efter sistnämnda dag.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd fredagen
den 9 april 1920.*

Närvarande:

Justitieråden AMÉEN,
friherre LEIJONHUFVUD,
EDELSTAM,
Regeringsrådet LINNÉR.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 12 mars 1920, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, assessorn Thor Sjöfors.

Lagrådet yttrade: Med de i 8 § 5 mom. upptagna stadgandena, jämförda med 1 mom. b) i samma paragraf, åsyftas att införa en förenklad procedur med avseende å uppsägning av hyresavtal, då uppsägningen sker endast för vinnande av ändring i hyresbeloppet. Denna förenkling synes fördelaktig och väl ansluta sig till den praxis, som i sådant hänseende utvecklats hos hyresnämnderna. I den uppsägningshandling, som hyresvärden skall hava att tillställa hyresgästen, torde emellertid icke böra saknas en antydning därom, att hyresgästen, om husvärden fordrar ökad hyra med visst belopp, icke genom godtagandet av anbudet att fortfarande hyra lägenheten går miste om rätten att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden. Det kan befaras att i brist på dylik upplysning mången om lagens innehåll mindre kunnig hyresgäst kan

komma att tro sig genom anbudets accepterande bliva ovillkorligen bunden att utgiva det fordrade hyresbeloppet. Det förefaller därför lämpligt, att hyresvärden åläggas att, därest han fordrar visst hyresbelopp, i oförmälda handling även giva till känna, att hyresgästen genom antagande av erbjudandet icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom.

Enligt det av sakkunnigberedningen upprättade förslag, som ligger till grund för det remitterade förslaget, skall av hyresgästen med posten avsänd skriftlig förklaring, att han antager erbjudandet om fortsatt förhyrande av lägenheten, anses hava kommit hyresvärden tillhanda den dag, då förklaringen avlämnades å posten. Sistnämnda förslag stadgar därutinnan, att förklaringen anses vara kommen hyresvärden tillhanda dagen efter avlämnandet. Enär betydelsen av detta stadgande väl kan tänkas bliva missuppfattad, synes beredningens förslag vara att föredraga.

Ur protokollet:

Erik Ölander.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å
Stockholms slott den 13 april 1920.*

Närvarande:

Hans excellens herr statsministern BRANTING,
Statsråden: UNDÉN,
THORSSON,
OLSSON,
SANDLER,
NILSON,
ERIKSSON,
SVENSSON,
HANSSON.

Efter gemensam beredning med chefen för civildepartementet och chefen för finansdepartementet anmälde chefen för justitiedepartementet statsrådet Undén lagrådets den 9 innevarande månad avgivna utlåtande över det den 12 mars 1920 till lagrådet remitterade förslaget till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Föredraganden redogjorde för utlåtandets innehåll samt anförde därefter:

»Stadgandet i 8 § 5 mom. första stycket av förslaget torde redan enligt sin nuvarande avfattning få anses uttala, att, därest hyresvärd i samband med uppsägning erbjuder hyresgästen att mot viss till beloppet angiven högre hyra kvarbo i lägenheten, hyresvärden är skyldig att i uppsägningshandlingen tillika upptaga såsom alternativ det hyresbelopp, som hyresnämnden må komma att bestämma. Då emellertid stadgandets innebörd i berörda avseende ej i förslaget erhållit ett fullt otvetydigt uttryck, torde,

i anslutning till vad lagrådet härutinnan erinrat, i förevarande stycke höra införas en uttrycklig bestämmelse att hyresvärden under angiven förutsättning skall i uppsägningshandlingen intaga erinran därom, att hyresgästen genom antagande av erbjudandet icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom.

Enligt 8 § 5 mom. andra stycket i sakkunnigeberedningens förslag skulle av hyresgästen med posten avsänd skriftlig förklaring, att han antog hyresvärdens erbjudande om lägenhetens fortsatta förhyrning, anses hava kommit denne tillhanda vid tid, då brevet avlämnades å posten. För att bringa denna bestämmelse i närmare överensstämmelse med allmänna regler om slutande av avtal ändrades densamma i det remitterade förslaget därhän, att förklaringen skulle anses hava kommit hyresvärden till handa först dagen efter dess avlämnande å posten, vid vilken tid brevet i regel måste antagas hava framkommit till adressaten. Då emellertid lagrådet ansett beredningens förslag i förevarande avseende vara att föredraga samt detta förslag ur rent praktisk synpunkt synes erbjuda vissa fördelar framför det remitterade förslaget, torde förevarande bestämmelse böra återföras till sitt ursprungliga innehåll enligt beredningens förslag.

Vid den omarbetning av det remitterade förslaget, som i enlighet med vad jag nu anfört verkställts inom justitiedepartementet, hava jämval vissa jämkningar av formell natur vidtagits.»

Föredraganden uppläste härefter det sålunda överarbetade lagförslaget samt hemställde, med åberopande av § 54 riksdagsordningen, att berörda förslag måtte genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan tacktes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten förordna, att till riksdagen skulle avlätas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Ivar Brynolf.