

Nr 1.

Ankom till riksdagens kansli den 1 juni 1920 kl. 4 e. m.

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. ävensom i anledning därav väckta motioner.

Närvarande: herrar Pettersson i Södertälje, Lindblad, Johan Nilsson i Skottlands-
hus*, Pers, K. A. Nilsson*, Bergström, Klefbeck, greve Spens, Edward
Larsson, Jespersion*, Lübeck*, Hamrin, Ljungqvist, Vennersten, Jöns-
son i Fridhill*, Johansson i Kullersta*, Leo och Svensson i Betinge-
torp.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Genom en den 13 april 1920 dagtecknad proposition, nr 416, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga här nedan intagna förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. Propositionen har av riksdagen hänvisats till lagutskott samt, tilldelad första lagutskottet, av sistnämnda utskott hänskjutits till sammanstatta stats-, bevilnings- och första lagutskottet, nedan kallat utskottet, vilket jämväl haft att behandla tvenne andra, bostadsfrågan berörande propositioner, nämligen nr 314 angående vissa anslag och lån till främjande av bostadsproduktionen m. m. samt nr 315 med förslag till förordning om hyresvärdestegringsskatt, båda dagtecknade den 12 mars 1920. I samband med propositionen nr 416 har utskottet till behandling

Bihang till riksdagens protokoll 1920. 6 saml. 5 avd. 1 häft. (Nr 1.) 1

förehaft följande i anledning av densamma inom andra kammaren väckta motioner nämligen:

nr 442 av herr *Ljungberg*,

nr 443 av herrar *Johansson* i Stockholm, *Eriksson* i Stockholm, *Hagman* och *Andersson* i Stockholm,

nr 449 av herr *Hage*,

nr 451 av herrar *Lovén*, *Ericsson* i Malnö och *Åkesson*,

nr 452 av herr *Pettersson* i Södertälje,

nr 453 av herr *Nylander* samt

nr 454 av herrar *Hansson* i Gårda, *Bäcklund*, *Fast* och *Jensen*.

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

Vad angår de i ännu väckta motionerna, innehålla de i huvudsak följande:

Herr Petterssons i Södertälje motion. (A. K. nr 452.) Herr Petterssons i Södertälje motion har väckts i anslutning till 6 § 2 mom. i Kungl. Maj:ts föreliggande lagförslag. De i motionen framförda yrkandena beröra emellertid icke detta lagförslag utan åsyfta påläggande av viss extra ordinär skatt å fastighet. Motionen står sålunda närmast i samband med propositionen nr 315 med förslag till förordning om hyresvärdestegringskatt. Då utskottet har att avgiva utlåtande jämväl över sistnämnda proposition, har motionen upptagits till behandling i samband med densamma.

Herr Ljungbergs motion. (A. K. nr 442.) Herr Ljungberg erinrar i sin motion, att Kungl. Maj:t föreslagit å ena sidan i prop. 314, att statens där föreslagna låne- och subventionsverksamhet för bostadsändamål skall begränsas till områden, där lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring m. m. vid viss tidpunkt är gällande, och å andra sidan i nu förevarande proposition, att berörda lagstiftnings tillämplighet ej vidare måtte kunna av Kungl. Maj:t utsträckas till nya områden. Motionären yrkar i anledning härav alternativt, *antingen* att statens berörda låne- och subventionsverksamhet ej måtte på angivet sätt begränsas, *eller ock* att Kungl. Maj:t icke måtte genom bifall till den föreslagna ändringen i hyresstegringslagstiftningen betagas sin hittillsvarande rätt att utsträcka denna lagstiftnings tillämplighet till nya områden.

Herr Johanssons m. fl. motion. (A. K. nr 443.) Herr Johansson m. fl. yrka att föreskrift om medgivande av större hyresstegring för fullgoda eller medelgoda lägenheter än den nu obetingat medgivna bör i lagen lämnas på annat sätt än genom att, såsom Kungl. Maj:t i 6 § 2 mom. föreslagit, generellt höja berörda fria latitud till 50 procent,

att lagstiftningen alltjämt måtte bliva tillämplig jämväl på andra lokaler än bostäder,

att lagstiftningen fortfarande måtte bliva tillämplig jämväl på lägenheter, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrda,

att av hyresnämnd företagen nedsättning av hyra skall äga bestånd, intill dess hyresavtalet uppsagts,

att hyresnämnd måtte uttryckligen tillerkännas befogenhet att vid samtycke till uppsägning av hyresavtal fästa visst villkor, samt

att hyresvärd vid uppsägning i och för hyresreglering skall vara skyldig att inom viss tid fixera sina anspråk på ökad hyra.

Herr Hage yrkar:

»att riksdagen måtte vid behandling av proposition nr 416 med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. bestämma, att den hyresstegringsprocent, som skall anses normerande, icke skall sättas högre än vad som finnes bestämt i nu gällande lag av den 19 juni 1919,

eller,

om någon förhöjning av nämnda procent anses böra åstadkommas, att denna höjning ej måtte sättas högre än vad som bevisligen kan anses motsvara de ökade omkostnaderna för husägaren.»

Herr Lovén m. fl. yrka:

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

Herr Hages
motion.
(A. K. nr
419.)

Herr Lovén
m. fl. motion.
(A. K. nr
451.)

»6 §.

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

8 §.

5. Vill hyresvärd verkställa uppsägning enligt 1 mom. b) har han att skriftligen uppsäga hyresavtalet och i uppsägningshandlingen tillika erbjuda hyresgästen att, utan annan ändring i avtalet än hyrans höjning till visst angivet belopp eller det belopp, hyresnämnden må komma att efter hyresvärdens ansökan bestämma, fortfarande förhyra lägenheten. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas ej mindre hyresvärdens postadress än även den tid, inom vilken, vid äventyr av hyresrättens förlust, hyresgästen har att lämna hyresvärden meddelande, att han antager

ettdera erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som. ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av *detta erbjudande* icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom. Omförmälda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägning sist kan ske.

Har hyresgästen — — — å posten.

15 §.

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

19 §.

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

Vad i första — — — såsom oskäligt.

Övergångsbestämmelserna.

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

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

Vad i denna — — — efter sistnämnda dag.»

Herr Nylanders yrkanden gå ut på,

att en bestämd tid nu fastställs, inom vilken lagstiftningen skall

Herr Ny-
landers mo-
tion.
(A. K. nr
453.)

avvecklas,

att i lagtexten införes en uttrycklig anvisning om, att hyresnämnd vid prövning av skälig hyra skall taga hänsyn till penningvärdets fall,

att undantagsbestämmelserna rörande affärslägenheter m. m., vilka i Kungl. Maj:ts förslag äro intagna i övergångsstadgandets näst sista stycke, måtte införas i själva lagtexten,

att procentsatserna i 6 § 2 mom. av Kungl. Maj:ts förslag, vilka angiva den obetingat fria hyresstegringslatituden, måtte höjas från förslagets resp. 50 och 40 procent till resp. 60 och 50 procent,

att hyresnämnd måtte bemyndigas att enligt 7 § fastställa höjd

ersättning för vissa lämnade värmeförmåner tillsvidare, utan nu gällande tidsbegränsning av högst ett år varje gång,

att hyresgäst på samma sätt som hyresvärd skall vara bunden utöver avtalstiden i sådant fall, som omförmäles i 8 § 2 mom. av Kungl. Maj:ts förslag,

att bestämmelserna i 8 § 3 mom. om viss preklusionstid för ingivande till hyresnämnd av framställning om samtycke till uppsägning måtte givas viss, för hyresvärd mildare formulering än i Kungl. Maj:ts förslag,

att bestämmelserna i 11 § 1 mom. om visst förbud mot sammanslagning av lägenheter måtte uttryckligen begränsas att avse endast bostadslägenheter, samt

att sådan ändring måtte vidtagas, att högre myndighets beslut enligt 14 § om samtycke till rivning av byggnad ej måtte av hyresnämnd kunna förtagas kraft genom vägran från nämnden att lämna begärt samtycke till uppsägning av hyresavtal, som av rivningen skulle beröras.

Herr Hansson i Gårda m. fl. yrka:

»att riksdagen måtte besluta sådan ändring i den kungl. propositionen med förslag till lag om vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen stegring, att i § 6 mom. 2 siffran 50 utbytes mot 35, samt att andra stycket i samma mom. måtte utgå, och

Herr Hansson i Gårda m. fl. motion. (A. K. nr. 454)

att i övergångsstadgandena bestämmelserna om, att annan omöblerad lägenhet än sådan som helt eller delvis uthyrts till bostad skall undantagas från lagens bestämmelser, måtte ur lagen utgå.»

Utskottet anser förslaget om utsträckt giltighetstid för förevarande lagstiftning motiverat av det alltjämt rådande bekymmersamma läget på bostadsmarknaden. Icke heller i någon av de i ämnet väckta motionerna har yrkats, att propositionen måtte avslås, i vad den endast åsyftar lagstiftningens prolongation.

Utskottet.

I sammanhang med att utskottet sålunda tillstyrker Kungl. Maj:ts förslag om utsträckning av lagstiftningens giltighet under ytterligare viss tid, har utskottet ansett sig böra upptaga till behandling frågan om en plan för lagens slutliga avveckling.

Plan för lagens slutliga avveckling.

I ett till chefen för justitiedepartementet den 18 februari 1920 avgivet gemensamt yttrande i frågan, vilket såsom bilaga A. åtföljer propositionen, hava socialstyrelsen och 1918 års bostadssakkunniga (sakkunnigeberedningen) utförligt behandlat vissa skadliga biverkningar, som förevarande lagstiftning i stigande grad synes framkalla på bostadsmarknaden. Om också

Socialstyrelsen och 1918 års bostadssakkunniga.

lagstiftningens giltighetstid enligt sakkunnigeberedningens mening bör utsträckas, har dock ett auktoritativt uttalande om en dylik plan för avvecklingen synts beredningen önskvärt. Härom anföres följande:

Lagstiftningens förlängda giltighetstid.

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

Departementschefen.

Föredragande departementschefen har för sin del icke ansett sig böra ansluta sig till denna beredningens uppfattning och härom till statsrådsprotokollet gjort följande uttalande:

»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 åvägbringas 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.»

Herr Nylanders motion. Utskottets yttrande.

Herr Nylander har i sin motion nr 453 anslutit sig till beredningens uttalande.

Utskottet har i denna punkt icke kunnat dela departementschefens i ämnet uttalade mening. De av sakkunnigeberedningen framförda synpunk-

terna i fråga om lagstiftningens skadliga biverkningar, särskilt i vad de röra uppsägningsbestämmelsernas hinder för uppkomsten av en fri hyresmarknad och den därigenom framkallade skärpningen av bostadsnöden, hava synts utskottet peka på missförhållanden av så allvarlig natur, att man icke längre bör dröja med att utstaka den gräns i fråga om lagstiftningens yttersta giltighetstid, som icke må överskridas, allt givetvis under den förutsättningen, att icke nya, helt oväntade omständigheter bringa frågan i ett väsentligt ändrat läge. Av vikt synes också vara, att den intresserade allmänheten i god tid göres underkunnig om en dylik plan.

Även såtillvida är utskottet av en annan uppfattning än departementschefen, som utskottet anser, att utgångspunkter numera icke saknas för ett visst bedömande av den blivande utvecklingen på bostadsmarknaden. Snart hava tvenne år förflutit, sedan världskriget faktiskt avslutades, och erfarenheten från denna tid giver vid handen, att någon hastigt uppblomstrande byggnadsverksamhet, som med ens skulle förmå fylla det nu åtminstone delvis endast skenbara bostadsunderskottet, icke torde vara att påräkna. Erfarenheter från flera orter synas jämväl utvisa, att även de kraftigaste ansträngningar från det allmännas sida till bostadsnödens lindrande icke åstadkomma den på statistiska och andra grunder beräknade förbättringen å bostadsmarknaden, så länge det statliga ingripandet på området å sin sida bidrager till en konstlad skärpning av knappheten på bostäder samt verkar deprimerande på den privata byggnadsverksamheten.

Gent emot tanken på framläggandet av en dylik plan till lagstiftningens slutliga avveckling kan till äventyrs göras gällande, att den skulle befordra en mindre önskvärd spekulation i fastigheter. Härvid synes emellertid böra erinras, att en dylik spekulation visserligen torde i någon mån hållas tillbaka under lagstiftningens giltighetstid, men att den har sina väsentliga betingelser i ekonomiska faktorer, vilka lagstiftningen icke i längden kan bestämma över. Ifrågavarande lagstiftning har uttryckligen betecknats såsom en tillfällig kristidslag, och vid dess upphävande torde betingelserna för befarad spekulation i allt fall komma att göra sig gällande.

Vad angår den tidsperiod, under vilken avvecklingen skulle försiggå och slutföras, ansluter sig utskottet till den uppfattning, som åtminstone indirekt kommit till synes i socialstyrelsens och bostadsakkunnigas ovan anförda uttalande. Enligt detta skulle avvecklingen vara slutförd den 1

oktober 1923, d. v. s. ungefär fem år efter världskrigets faktiska avslutning. Under den återstående tiden av något över tre år skulle vissa successiva lättnader i lagstiftningen, av vilka flera redan i årets proposition i ämnet blivit föreslagna, kunna i lämplig mån förbereda denna övergång.

Utskottet övergår nu till de särskilda ändringar i den gällande lagen, vilka i samband med lagstiftningens prolongation blivit ifrågasatta. Av dessa äro följande, vilka alla blivit av Kungl. Maj:t föreslagna, av mera vittgående principiell innebörd, nämligen

a) att lagstiftningens tillämplighet icke vidare skulle kunna utsträckas till nya områden;

b) att en utsträckt gräns för fri hyresprisbildning skulle fastställas;

c) att lägenheter i efter viss tid uppförda hus skulle vara undantagna lagstiftningens inskränkande bestämmelser i fråga om hyresreglering och uppsägning, samt

d) att lagstiftningens tillämplighet skulle inskränkas att gälla endast bostadslägenheter med uteslutande av affärslokaler o. d.

I viss mån av principiell innebörd äro jämväl Kungl. Maj:ts förslag om utvidgning av gällande ockerbestämmelser med avseende å de ovan i punkt c) och d) undantagna lägenhetskategorier ävensom vissa förenklingar och lättnader i uppsägningsförfarandet. I sistnämnda hänseende har utskottet funnit sig föranlåtet att i en punkt, nämligen i fråga om uppsägning i samband med rivning av byggnad, föreslå ett tillägg till vad Kungl. Maj:t föreslagit.

*Ej ytterligare
utvidgning av
tillämplighets-
området.*

I 1 § 2 mom. av gällande lag föreskrives, att Konungen under vissa förhållanden äger förordna, att lagen skall tillämpas inom områden, där så icke tidigare skett. I propositionen har Kungl. Maj:t i enlighet med socialstyrelsens och bostadssakkunnigas hemställda utslutit berörda bestämmelse.

Socialstyrelsen och bostadssakkunniga (beredningen) hava på följande sätt motiverat den sålunda ifrågasatta förändringen:

Socialstyrelsen och bostadssakkunniga.

»Beredningen ställer sig över huvud taget tveksam, om lagstiftningen är av den art, att dess tillämpning är påkallad och lämplig å 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 bostadsmark-

naden därstädes, i den mån en verklig sådan över huvud taget kan anses existera å mindre orter, ur social synpunkt vara proportionsvis betydligt mindre än å 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.»

Föredragande departementschefen har i sitt yttrande i ämnet till statsrådsprotokollet anslutit sig till vad beredningen sålunda anfört.

Herr Ljungberg har i sin motion erinrat om det nära samband, som enligt Kungl. Maj:ts propositioner nr 314 och 315 skulle råda mellan frågan om vissa andra ifrågasatta åtgärder till bostadsproduktionens tryggnad inom visst område samt frågan om förevarande lagstiftnings tillämplighet inom motsvarande område. Sålunda skulle bl. a. förslaget ekonomiskt understöd från statens sida till bostadsproduktionen endast utgå å sådana orter, där förevarande lagstiftning tillämpades. Enligt motionärens uppfattning kunde förhållandena jämväl inom andra orter utveckla sig i sådan riktning, att understöd av nyssnämnda art vore påkallat. Under förutsättning av bifall till den av Kungl. Maj:t föreslagna sammankopplingen av frågorna rörande statens låne- och subventionsverksamhet samt förevarande lagstiftnings tillämplighet för visst område har motionären yrkat, att nuvarande 2 mom. i 1 § måtte bibehållas.

De synpunkter, herr Ljungberg sålunda framfört, har utskottet funnit värda beaktande. Utskottet har därför vid behandlingen av propositionerna nr 314 och 315 ansett sig böra förorda tillämpandet av sådana regler, som icke utesluta kommuner, där hyresstegringslagstiftningen ej tillämpas, från möjligheterna att erhålla ekonomiskt stöd för erforderlig bostadsproduktion, och får utskottet hänvisa till vad utskottet i nämnda sammanhang anför i sitt över sistberörda propositioner avgivna utlåtande.

Departementschefen.

Herr Ljungbergs motion.

Utskottet.

Vid bifall till vad utskottet därutinnan föreslår, bortfalla de av motionären anförda skäl för bibehållande av ifrågavarande stadgande i 1 § av hyresregleringslagen.

Vad angår de skäl, som av beredningen anförts för bestämmelsens uteslutande, finner utskottet dem vara av välgående natur. Särskilt må framhållas, att bibehållandet av möjligheterna till en fortsatt utvidgning av lagstiftningens tillämplighetsområde skulle stå i föga överensstämmelse med den hävdade tanken på en samtidigt skeende avveckling.

*Ökad frihet
vid hyrespris-
bildningen.*

I 6 § 2 mom. har föreslagits att så till vida utvidga gränsen för den fria hyresprisbildningen, att hyresnämnd ej skulle vara behörig ingripa mot en hyresstegring, som icke överstege 50 procent av hyra för tid närmast före den 1 oktober 1915.

Motsvarande procentsats i nu gällande lag är 25 procent. I samband med den föreslagna höjningen till 50 procent har föreslagits, att ifrågavarande procentsats ej vidare må av hyresnämnd kunna höjas eller sänkas. Däremot har enligt förslaget socialstyrelsen tillerkänts befogenhet att i viss ordning för visst område fastställa annan lägre procentsats, dock lägst 40 procent.

Socialstyrelsen och bostadssakkunniga, vilkas förslag i denna punkt i allt väsentligt lagts till grund för Kongl. Maj:ts motsvarande förslag, hava härom yttrat följande:

»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 skälighetsstegring, att den anger den minsta hyresstegring, som av hyresnämnd må upptagas till prövning. Därav följer sålunda, att med nu rådande nya prisförhållanden även större hyres-

stegringar 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 förevarande 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 prishöjningarna, som alltmera måste komma till uttryck vid hyresprisbildningen.»

Departementschefen, som i stort sett anslutit sig till vad sålunda anförts, har dock ansett sig böra förorda, dels att socialstyrelsen — icke såsom beredningen föreslagit Kungl. Maj:t — skulle äga sänka procentsatsen i fråga, dels att en mindre jämkning vidtages i syfte att förhindra en alltför snäv tolkning av bestämmelserna rörande möjligheten för hyresnämnd att till hyresgästs förmån göra vissa undantag i fråga om mindervärdiga lägenheter. Rörande förslaget principielle innebörd har departementschefen anført följande:

»Lagstiftningen har hittills övat ett bestämmande, starkt återhållande inflytande på hyresprisbildningen. I likhet med sakkunnigberedningen 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 hyresvärdestegringskatt, som förut omnämnts, skulle förebyggas en oskälig konjunkturvinst för ägare av äldre hus. Det av beredningen i detta avseende framlagda förslaget om höjning av den i 6 § 2 mom. angivna 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

Departementschefen.

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 tillrädligt. I detta sammanhang bör emellertid framhållas, att ifrågavarande latitud, på sätt beredningen betonat, ej utesluter, att även större hyresstegringar kunna finnas skäligen och av hyresnämnderna medgivna. 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 medger 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 påyrkats sådan ändring härutinnan, att hyresnämndens befogenhet i berörda avse-

ende 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»

Ändringen i fråga utgör ett bestämt steg i riktning mot ett frigivande av hyresprisbildningen, och finner utskottet i princip ej något vara att erinra däremot. Måhända kunna delade meningar råda, huruvida den föreslagna procentsatsen är den bäst avvägda. Såsom av den till förslaget fogade motiveringen framgår, har detsamma icke framgått såsom resultat av några fasta beräkningar. Enligt vad departementschefen framhållit, är stadgandet avsett att utgöra en antydan från lagstiftarens sida, att de under och efter världskriget väsentligt ändrade prisetförhållandena numera böra i större mån få komma till uttryck vid hyresprisbildningen. Med hänsyn härtill har utskottet funnit den av Kungl. Maj:t föreslagna procentsatsen väl anpassad. I överensstämmelse med vad sålunda anförts har utskottet icke funnit de i ämnet väckta motionerna, såvitt de angå allmänna regler för hyresnämnds prövning av skälig hyra, föranleda någon särskild utredning eller ytterligare uttalande från utskottets sida.

Utskottet.

Enligt vad utskottet inhämtat, har det förekommit, att hyresnämnd redan reglerat hyra för hyresåret 1 oktober 1920—1 oktober 1921 i stället för att låta med frågans prövning anstå, tills ny lag utfärdats i anledning av förevarande förslag. Om detta förslag varder av riksdagen antaget samt hyresnämnd i fall, som nu antytts, skulle finna skäligt att i anslutning till den nya lagens bestämmelser verkställa jämkning i sitt förut fattade beslut, är nämnden givetvis därtill oförhindrad på grund av 3 § 4 mom. i den nya lagen, som överensstämmer med samma lagrum i den nu gällande lagen.

I detta sammanhang må jämväl framhållas vikten av, att föreliggande förslag, med vissa nedan behandlade ändringar, snarast möjligt upphöjes till lag.

I enlighet med vad sålunda anförts, finner utskottet herr Lovéns *Herr Lovéns m. fl. motion* icke böra bifallas, i vad den går ut på att den nya lagens *m. fl. motion* ikraftträdande skulle uppskjutas till den 1 augusti 1920.

I meranämnda yttrande till chefen för justitiedepartementet hade *Frigivning av nya lägenheter* socialstyrelsen och bostadsakkunniga föreslagit, att hyresavtal om nya *nya lägenheter*.

Socialstyrelsen och bostadsak-kunniga.

lägenheter, närmare bestämt sådana lägenheter, som icke den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagna i bruk, borde undantagas från tillämpligheten av vad i 6 och 8 §§ stadgas men i stället hemfalla under ockerbestämmelserna i 19 §. Efter att hava redogjort för de skäl, som föranledde 1919 års riksdag att besluta sådana åtgärder, varigenom förevarande ditills fria hyresavtal indrogos under lagstiftningens tillämplighetsområde, utvecklar beredningen dels de sedan år 1919 ändrade förutsättningarna för stadgandets bibehållande, dels ock de vådor, som enligt beredningens mening härigenom kunde befaras bliva följden. Ett frigivande borde emellertid icke ske omedelbart, utan borde förmedlas av en viss övergångstid.

Departementschefen.

Föredragande departementschefen har i princip anslutit sig till denna beredningens uppfattning, men beträffande övergången till fria förhållanden förordat vissa jämkningar i sådan riktning, att lagstiftning till viss dag, nämligen intill den 1 oktober 1921, skulle i vad angår såväl hyresreglering som uppsägning vara tillämplig på avtalen i fråga, vilken tillämplighet från och med sagda dagar skulle upphöra. Med anledning av denna jämkning hava i förslaget bestämmelserna i ämnet, sammanförda med vissa andra regler, av lämplighetsskäl förlagts till övergångsstadgandena (näst sista stycket).

Till stöd för förslaget samt till motivering av de från beredningens förslag avvikande jämkningarna av mera lagteknisk natur har departementschefen anfört:

»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 desamma 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, äsyftar beredningens förslag i detta avseende dels att bereda vederbörande hyresgäster ett visst rådrum och dels att undanröja åtskilliga rättsliga svårigheter under övergångstiden.

Jag är fullt ense med beredningen om önskvärheten 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.»

Utskottet.

Utskottet har för egen del funnit den föreslagna ändringen väl motiverad och kan således ej tillstyrka de motionsvis framställda yrkandena om bibehållande av den nu gällande lagens stadganden härutinnan.

Frigivning av affärslokaler m. m.

En av de principiellt mest betydelsefulla ändringar i förevarande lagstiftning, som upptagits i Kungl. Maj:ts förslag, är utan tvivel den, som åsyftar att utesluta andra slag av lokaler än bostadslägenheter från lagens tillämplighet.

Socialstyrelsen och bostadssakkunniga.

Detta spörsmål har utförligt behandlats av socialstyrelsen och bostadssakkunniga. Efter att hava berört ett av svenska stadsförbundets bostadsråd den 13 december 1919 till Kungl. Maj:t ingivet förslag att inskränka lagstiftningens tillämplighet till endast mindre bostadslägenheter (om högst fyra rum och kök) samt vänt sig mot detta förslag, i vad det avsåg att frigöra hyresavtal jämväl om större bostadslägenheter från lagstiftningens inskränkningar i fråga om hyresbildning och uppsägning, anföra styrelsen och de sakkunniga följande:

»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 sasom 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 jämställas 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 till-

lämplighet på andra lägenheter än bostäder, avse endast bestämmelserna i 6 och 8 §§.»

Reservation
av herr
Tengelin.

I denna punkt har en av de inom socialstyrelsen tillkallade sakkunniga, herr H. Tengelin anmält avvikande mening och anfört:

»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 § ockerbestämmelser, i vad angår berörda lägenheter, icke bliva påkallad.»

Departement-
schefen.

Föredragande departementschefen har i huvudsak anslutit sig till den av beredningens majoritet intagna ståndpunkten i frågan och om densamma anfört:

»Enligt sakkunnigeberedningens förslag skulle andra lokaler än bostadslägenheter i samma ordning, som förslagits beträffande nya lägenheter, undantagas från stadgandena om hyresreglering och uppsägning och i stället hemfalla under de särskilda ockerbestämmelserna. Såsom skal 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 obehövt 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 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 butikslokal, går förlustig det värde, som ligger i en viss förvärvad kundkrets. Det synes därför näppeligen 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 lagtekniska utformningen av förevarande ändringsförslag, avviker Kungl. Maj:ts förslag från beredningens på samma sätt i denna punkt som i fråga om nya lägenheter. Hithörande föreskrifter hava sålunda i propositionen framflyttats till övergångsstadgandet och där (i näst sista stycket) sammanförts med motsvarande undantagsbestämmelser, som avse nya lägenheter. Vid bifall till förslaget skulle förevarande lägenhetskategorier från och med den 1 oktober 1921 vara helt undantagna från tillämpligheten av vad i 6 och 8 §§ stadgas. Från och med samma tid skulle de däremot hänfalla under ockerbestämmelserna i 19 §.

Utskottet har genom skrivelser från sammanslutningar av affärsidkare och enskilda samt annorledes fått del av de bekymmer, som detta förslag väckt inom därav berörda kretsar. Om denna oro också synes utskottet vara ganska förklarlig, anser utskottet dock de uttalade farhågorna vara väsentligt överdrivna. Närmast kommer härvid i betraktande, att den verkliga bristen på affärslokaler icke torde vara på långt när så stor, som den nu förefaller att vara. Vidare synes det vara på ett övertygande sätt påvisat, att de farhågor, vilka många affärsidkare hysa mot en åtgärd i antydd riktning, bottna i svårigheter, vilka icke närmast hava med kristidens stagnerade byggnadsverksamhet att skaffa. Då exempelvis en affärsidkare, som inarbetat sin affär i en viss lokalt begränsad kundkrets, återopar skyddet av en tillfällig kristidslag mot uppsägning av sin lokal, må icke förbises, att han städe haft att räkna med enahanda risk, innan denna lagstiftning beredde honom ett extraordinärt och tillfälligt skydd däremot.

Frigivas lägenheterna i fråga, på sätt Kungl. Maj:t föreslagit, först den 1 oktober 1921, beredes innehavarna gott rådruum att träffa nödiga anstalter

Utskottet.

för att eventuellt skaffa sig lägenheter på annat håll. Fara för panikstämmning inför en plötsligt inträdande ny situation torde således icke föreligga.

I förevarande avseende får ej heller förbises, att hyresprisbildningen beträffande lägenheter, som ej upplåtits till bostad, i viss mån följer sina egna lagar samt att härutinnan en mängd omständigheter spela in, vilka icke stå i relation till själva lokalens beskaffenhet. Alla dessa omständigheter bidraga till, å ena sidan att det torde vara nära nog ogörligt för en offentlig myndighet, sådan som hyresnämndsinstitutionen, att på fullt rättvisa och objektiva grunder ingripa reglerande i hyresavtalen, och å andra sidan att hyresvärdarna merendels icke utan skada för sig själva kunna behandla sina hyresgäster med hårdhet.

Det må även erinras, att affärsidkare i små vilkor ofta förhyra butik och bostad gemensamt. Ifrågavarande hyresavtal hemfalla enligt förslaget alltjämt under 6 och 8 §§. I stor utsträckning lära därför dylika mindre affärsidkare erhålla lagens fulla skydd i sina hyresförhållanden.

Framför allt synes det angeläget att nu avveckla lagstiftningen, i den mån dess bibehållande icke är oomtvistligt påkallat till skydd för sociala intressen av grundläggande betydelse. Alltjämt torde detta vara fallet med bostadsbeståndet, men, så vitt utskottet kan finna, äro förhållandena på den övriga hyresmarknaden av sådan art, att efter den föreslagna övergångstiden till den 1 oktober 1921 de föreslagna ockerbestämmelserna (19 §) böra kunna tillgodose kravet på skydd mot verkliga hyresuppskörtningar på ifrågavarande område. Utskottet har därför ansett sig böra förorda bifall till Kungl. Maj:ts förslag i denna punkt.

Utskottet övergår nu till övriga förslag till ändringar i lagtexten, vilka upptagas i samband med varje särskild paragraf. Därvid förbigås sådana ändringsförslag, som endast utgöra en konsekvens av andra, i annat sammanhang behandlade ändringar.

6 § 1 mom.

I 6 § 1 mom. finnes enligt Kungl. Maj:ts förslag inryckt en föreskrift, att hyresnämnd vid prövning av hyra skall bland andra omständigheter taga hänsyn till *det allmänna läget på bostadsmarknaden*. Utskottet finner det lämpligt att genom en dylik, låt vara något svävande anvisning i lagtexten uttryckligen fästa hyresnämndernas uppmärksamhet på det förhållandet, att, såsom en följd av det fallande penningvärdet och den härigenom så småningom ändrade allmänna uppfattningen om hyresvärde, nya prisförhållanden börja allt tydligare framträda på bostadsmarknaden.

Det må nämligen erinras, att prisbildningen på området, om den också indirekt rönt ett starkt inflytande av lagstiftningen, dock i icke ringa omfattning ägt rum utan inblandning av hyresnämnderna. Denna fria hyresprisbildning torde icke böra underskattas såsom en viss mätare på vad som enligt allmän uppfattning numera är att anse såsom skälig hyra.

Utskottet finner, att med berörda ändring hänsyn i vederbörlig grad tagits till penningvärdets fall, vadan en uttrycklig antydning om detta, på sätt herr Nylander i sin motion påyrkat, icke synes böra inflyta i lagtexten.

I momentets sista punkt finnes enligt Kungl. Maj:ts förslag införd en uttrycklig antydning om att ersättning för värme och varmvatten skall av hyresnämnd bestämmas till skäligt belopp.

I motionen nr 451 i andra kammaren hava herr Lovén m. fl. yrkat, att i förevarande moment skulle göras ett tillägg av innehåll, att hyresnämnd vid bestämmande av skälig hyra skall taga hänsyn jämväl till lägenhetens avsedda användning. Denna föreskrift skulle enligt motionärernas motivering framhåva, att hyresregleringen borde av nämnderna så handhavas, att hyresvärdarnas berättigade anspråk på högre hyra av butiks- och kontorslokaler vunnit beaktande. *Herr Lovéns m. fl. motion.*

Enär utskottet anslutit sig till Kungl. Maj:ts förslag att inskränka lagens tillämplighet till endast bostadslokaler, bortfaller själva förutsättningen för detta motionärernas ändringsyrkande. *Utskottet.*

6 § 2 mom.

I samband med den ändrade innebörden av den föreslagna större latituden för den fria hyresprisbildningen ha i detta moment enligt propositionen införts nya föreskrifter, i vad mån och på vad sätt denna latitud må kunna ändras för visst område. Jämväl har Kungl. Maj:t, i viss anslutning till en av herr Tengelin inom sakkunnigeberedningen reservationsvis framförd mening, föreslagit, att ur uttrycket »uppenbart mindervärdiga lägenheter» ordet »uppenbart» skulle utgå. Denna ändring åsyftar att förebygga en alltför snäv tolkning av bestämmelserna om hyresnämnds befogenhet att vid hyresreglering beträffande mindervärdiga lägenheter göra undantag från regeln om den eljest obetingat fria hyresstegringslatituden.

I motionen nr 443 i andra kammaren hava herr Johansson i Stockholm m. fl. yrkat att, därest den fria hyresstegringslatituden fastställes till den av Kungl. Maj:t föreslagna gräns, mindervärdighetsbegreppet måtte givas en ännu vidsträcktare omfattning. *Herr Johanssons m. fl. motion.*

Vad angår motionärernas yrkande i fråga om hyresreglering av lägenheter av mindervärdig beskaffenhet, synes det vara tillfyllest att vid- *Utskottet.*

taga den ändring, som Kungl. Maj:t föreslagit. Brister av något slag torde förekomma i snart sagt alla lägenheter, och åt stadgandet ifråga bör givetvis icke givas en så allmän formulering, att momentets syfte, nämligen att utgöra ett visst direktiv för hyresnämnderna, förvanskas.

6 § 5 mom.

*Herr Johansson
m. fl. motion.*

I nyss nämnda motion nr 443 hava herr Johansson m. fl. påyrkat införandet av en föreskrift, att därest hyresavtal för lägenhet, vars hyra blivit för viss tid av hyresnämnd fastställd, icke bliver i vederbörlig ordning uppsagt att gälla från och med nämnda tids utgång, avtalet skall förnyas på de av hyresnämnden senast fastställda villkoren.

Utskottet.

Ett stadgande av det innehåll, motionärerna sålunda påyrkat, skulle i åtskilliga fall komma att stå i motsättning mot den i 6 § 1 mom. givna regeln, att hyresnämnd vid fall av oskäligen hyresstegring äger fastställa lägre hyra, varje gång för högst ett år. Utskottet får därför avstyrka bifall till motionen i denna del.

7 §.

*Herr Nylander
ders motion.*

Herr Nylander har i motionen nr 453 erinrat, att hyresnämnds beslut, varigenom nämnden föreskriver höjd ersättning för tillhandahållande av värme och varmvatten, ej må avse längre tid än ett år. Då det här städse är fråga endast om fleråriga kontrakt, inträffar ofta, att såväl hyresvärd som hyresgäst förbise denna omständighet och låta den högre ersättningen utgå jämväl sedan den härför av hyresnämnden föreskrivna tiden gått till ända. När sedermera det begångna misstaget upptäcker, uppstå misshälligheter. Motionären yrkar därför, att dylikt beslut måtte gälla tillsvidare.

Utskottet.

Utskottet vill till en början erinra, att det står hyresvärd öppet att göra förnyad framställning om reglering enligt 7 §. Jämväl torde bränslepriserna, som utgöra underlaget för hyresnämnds prövning av ifrågavarande spörsmål, växla eller kunna komma att växla så starkt under loppet av ett år, att det ingalunda synes olämpligt att hithörande ärenden årligen underkastas förnyad prövning från hyresnämnds sida. Visserligen kan s. k. glidande skala tillämpas vid beräkningen av berörda ersättning, men synes det utskottet kunna leda till betänkliga konsekvenser, om en sådan fastställes att obetingat tillämpas vid visst hyresavtal under en längre tid. Hyresgästen skulle därigenom faktiskt bliva betagen honom nu tillkom-

mande rätt att uppsäga avtalet, en rättighet, varav han i händelse av starkt stigande bränslepriser kunde se sig nödsakad att göra bruk.

Utskottet yrkar sålunda avslag å motionen i denna del.

8 § 1 och 5 mom.

I 8 § 1 mom. av Kungl. Maj:ts förslag är införd en ny föreskrift, enligt vilken hyresvärd äger rätt att utan hyresnämnds samtycke med laga verkan uppsäga hyresavtal, för så vitt han, under iakttagande av vissa i 5 mom. föreskrivna formaliteter erbjuder hyresgästen nytt hyresavtal. Det nya avtalet må härvid ej avvika från det gamla, utom i vad rör hyresbeloppet. Föreskriften åsyftar att underlätta det praktiska tillvägagångssättet vid uppsägning i och för hyresreglering och innebär huvudsakligen ett lagfästande och en ytterligare förenkling av redan tillämpad praxis. Genom att lagfästa dessa former vinnas den icke obetydliga fördelen, att hyresnämnderna ej behöva belastas med ett betydande men i själva verket rent formellt arbete.

De formaliteter, vilka hyresvärderna har att iakttaga, därest han vill använda denna form för uppsägning, synas fullt betryggande mot missbruk. Hyresgästen beredes sålunda tillfälle till fullt skäligen rådrom och den av hyresvärderna lämnade skriftliga uppsägningshandlingar skall innehålla klart meddelade uppgifter om hyresgästens rättigheter och skyldigheter. Härvid märkes särskilt en efter erinran från *lagrådet* införd uttrycklig föreskrift, att uppsägningshandlingar skall innehålla påminnelse om hyresgästs rätt att få hyra prövad av hyresnämnd utan hinder därav, att han till äventyrs godtagit erbjudande om avtal mot viss höjt hyresbelopp. Slutligen har hyresgästen enligt förslaget medgivits rätt att med laga verkan kunna godtaga hyresvärdens anbud genom att under den adress, som skall finnas angiven i uppsägningshandlingar, tillställa hyresvärderna vederbörligt meddelande härom i rekommenderat brev. Sådan försändelse må, i överensstämmelse med vad sakkunnigeberedningen och sedermera *lagrådet* förordat, kunna utan äventyr för hyresgästen avlämnas å posten så sent som den dag, då meddelande om godtagande sist kan lämnas hyresvärderna.

Enligt herr Lovéns m. fl. motion nr 451 i andra kammaren borde i *Herr Lovéns m. fl. motion.* första punkten uttrycket »hyresnämnden må komma att bestämma» utbytas mot uttrycket »hyresnämnden må komma att efter hyresvärdens ansökan bestämma» samt i andra punkten uttrycket »att han antager det sålunda gjorda erbjudandet» utbytas mot »att han antager *ettdera* erbjudandet». I samband härmed föreslås motionärerna ytterligare en mindre formell jämk-

ning i samma punkt. Till stöd för berörda ändringsyrkanden anföra motionärerna:

»Av den föreslagna formuleringen av mom. 5 framgår ej fullt klart, att hyresgästen skall vara berättigad att antaga vilketdera han önskar, antingen det vissa, angivna beloppet eller ock det belopp, som hyresnämnden må komma att bestämma, samt att erbjudandet i varje fall icke får sakna det senare alternativet. Skulle förslagets mening däremot vara, att erbjudandet om visst pris eller det pris nämnden bestämmer skall anses som odelbart, kan en sådan ordning ej godkännas. Därav skulle nämligen följa, att det bleve hyresgästen, som finge hos hyresnämnden söka hyresreglering. Det bör emellertid vara hyresvärdens sak, att då han önskar högre hyra, vidtaga de nödiga anstalterna för att få den fastställd. Allt från denna lagstiftnings första tillkomst har det varit klart, att de hyresgäster, som motsätta sig anspråk på oskäligen hyresförhöjningar, måste skyddas mot trakasserier från motpartens sida, på det att ej hela lagstiftningen skall bli till ingen nytta. Det skulle då vara synnerligen olyckligt att nu tvinga de missnöjda hyresgästerna att uppträda som klagande inför nämnderna. Utsikten till att lagen ytterligare avvecklas inom de närmaste åren skulle säkerligen föranleda, att hyresgästerna i stor utsträckning skulle av fruktan för att om kort tid bli uppsagda för avflyttning underlåta att bringa hyresförhöjningen inför nämndens prövning, även där nedsättning hade bort ske genom nämnden. En sådan utveckling skulle i högsta grad föregripa den avvecklingsplan, som justitieministern tänkt sig.»

Utskottet.

Vad angår den av motionärerna föreslagna ändringen i syfte att i visst fall framtvunga, att framställning hos hyresnämnd om fastställande av hyra göres av hyresvärden, synes en sådan ändring varken påkallad eller lämplig. Därav skulle nämligen kunna dragas den slutsatsen, att hyresgästen vore betagen rätten att själv göra sådan framställning.

Vidare synas motionärerna i Kungl. Maj:ts förslag vilja inlägga den innebörden, att hyresvärden obetingat vore skyldig erbjuda hyresgästen hyresavtal, innehållande *såväl* visst angivet belopp *som ock* det belopp, hyresnämnden kan komma att bestämma. Enligt utskottets mening har hyresvärden fullgjort i denna punkt föreskrivna villkor, jämväl om han i uppsägningshandlingen endast angiver den fordrade hyran på ettdera av dessa sätt, nämligen *antingen* till visst belopp, under erinran samtidigt, att hyresgästen genom antagandet av erbjudandet icke betages rätten att få det sålunda fordrade hyresbeloppets skälighet prövad av hyresnämnd, *eller ock* till det belopp hyresnämnden må komma att bestämma. I senare fallet angives i uppsägningshandlingen ingen viss summa. Denna tolkning av Kungl. Maj:ts förslag torde otvetydigt framgå av den följande punkten,

där uttrycket »därest visst belopp fordras» giver vid handen, att angivandet av det förra alternativet ingalunda är ovillkorligt.

Det torde böra erinras, att hyresnämnden härvid kommer att fungera på tvenne olika sätt. I förra fallet reglerar den jämlikt 6 § hyra, som den till äventyrs finner oskäligen. I senare fallet åter fungerar nämnden såsom en av parterna frivilligt anlita skiljenämnd, som med stöd av parternas överenskommelse fritt äger bestämma avtalets innehåll i ett visst avseende, nämligen i vad rör hyresbeloppet.

Denna skillnad saknar icke betydelse. Om hyresnämnden i förra fallet sänker hyran, må denna sänkning enligt 6 § 1 mom. icke avse längre tid än högst ett år. Uppsäges icke avtalet att upphöra efter utgången av denna tid, förlänges det mot det av *hyresvärden fordrade hyresbeloppet*, för så vitt icke nämnden företager ny reglering. I senare fallet åter förlänges under motsvarande förhållanden hyresavtalet mot den av hyresnämnden i dess egenskap av skiljedomare fixerade hyran.

I motionen nr 443 i andra kammaren hava herr Johansson m. fl. be-
 träffande förevarande moment anfört följande.

Herr Johansson m. fl. motion.

»Det nu framlagda lagförslagets formulering synes medgiva hyresvärd rätt att, om han så önskar, först vid hyresnämnds behandling av till densamma hänskjutet hyresregleringsärende fixera hyresbeloppet i nya hyresavtal beträffande de för hyresreglering uppsagda lägenheterna. Detta innebär givetvis för hyresgästerna ett visst osäkerhetstillstånd, vadan en sådan ändring synes vara påkallad, att för hyresvärd fastställes skyldighet att till hyresgäst lämna meddelande angående i dylika fall fordrade hyresbelopp minst tre månader före kontraktstidens utgång.»

Utskottet får med anledning av denna motion till en början hänvisa till vad ovan anförts med anledning av herr Lovéns m. fl. motion i samma punkt. Av det sålunda anförda synes framgå, att hyresvärden enligt Kungl. Maj:ts förslag icke, såsom motionärerna synas förutsätta, är obetingat skyldig att över huvud taget fixera sina anspråk på hyra till visst belopp. Detta synes utskottet också vara med billighet överensstämmande. Fall torde nämligen förekomma, där hyresvärd, som önskar högre hyra, under inga omständigheter vill utsätta sig för risken att av offentlig myndighet få sina anspråk betecknade såsom oskäligen. Han avstår då hellre från varje inflytande på hyressättningen inom sin fastighet och överlåter åt hyresnämnd att fastställa, vad denna finner vara skäligen hyra. Ofta torde ett dylikt förfarande böttna i ett åskådningssätt, som förtjänar att respekteras. Hyresgästen å sin sida äger visserligen, intill dess hyresnämnden avgjort frågan, icke kännedom om det blivande hyresbeloppet, men han har i allt fall full garanti för att detta icke kommer att sättas högre,

Utskottet.

än vad en med hyresförhållandena inom orten förtrogen offentlig myndighet funnit lämpligt. I viss mån råder samma förhållande, jämväl där hyresvärden fordrat visst belopp men därvid, såsom understundom torde vara fallet, fixerat sin fordran så högt, att ett godkännande från hyresnämndens sida utan vidare kan anses uteslutet. I allt fall finner utskottet ett förfaringsätt enligt det förra alternativet mången gång kunna vittna om hovsamhet från hyresvärdens sida och en stark motvilja mot att ens i minsta mån komma i konflikt med offentlig myndighet, vadan utskottet anser det med billighet överensstämmande att möjlighet till sådant tillvägagångssätt bör lämnas öppen.

Utskottet anser sålunda, att Kungl. Maj:ts förslag, i vad avser 8 § 1 och 5 mom. är att föredraga framför de förslag, som framställts i de nämnda motionerna.

8 § 2 mom.

Herr Nylander's motion.

I motionen nr 453 i andra kammaren erinrar herr Nylander om ordalydelsen av näst sista punkten i 8 § 2 mom. såväl i nu gällande lag som i Kungl. Maj:ts förslag, nämligen: »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». Motionären yrkar, att jämväl hyresgästen skall vara i samma ordning bunden av avtalet.

Utskottet.

Utskottet får erinra, att bestämmelsen stadgar berörda påföljd endast för hyresvärd, som underlåtit att fullgöra viss i momentet föreskriven skyldighet. En dylik försumlighet från den ena partens sida bör knappast kunna medföra positiva förpliktelser för den andra parten. Utskottet anser därför, att motionärens förevarande yrkande ej bör bifallas.

8 § 3 mom.

Herr Nylander's motion.

Herr Nylander har beträffande 8 § 3 mom. anfört:

»Det synes icke vara bevisat, att hyresnämnderna i regel hava behov av 30 dagars betänketid för att besluta i frågor rörande uppsägning, så mycket mindre som de nu befrias från alla uppsägningar rörande enbart hyresreglering. Det är av många praktiska skäl önskvärt, att den tid före uppsägningstidens utgång, som nu bestämts för ingivande av ansökan om uppsägning, göres så kort som möjligt. Givet är emellertid, att svårigheter kunna uppkomma för hyresnämnderna, om ansökningarna inkomma för sent. Men det bör i så fall bliva på sökandens risk. Momentet bör därför få den avfattningen, att hyresnämnderna bliva pliktiga att snarast

möjligt meddela utslag i uppsägningsärenden senast 8 dagar efter uppsägningstidens utgång, men icke vara, vid stor anhopning av dylika ärenden, obetingat skyldiga att avkunna beslut över ärenden, som inkommit senare än 20 dagar före ansökningtidens utgång. Visserligen giver momentet i sin nuvarande form rättighet att *medgiva undantag* från momentets tidsbestämmelse, men det ligger fara i att härigenom ett diskussionsämne med partitagande införes, huruvida skäl i varje enstaka fall föreligger att medgiva undantag eller ej.»

Utskottet vill till en början framhålla, att i momentet enligt Kungl. Maj:ts förslag motionärens synpunkter blivit i viss mån beaktade. Hyresnämnd äger sålunda enligt förslaget medgiva undantag från den föreskrivna preklusionstiden för ingivande av framställning om uppsägning, och lärer det ej finnas anledning antaga, att nämnden icke härvidlag skall veta att tillgodose alla billighetens fordringar. Utskottet.

Vidare har i momentets andra stycke föreslagits en ändring, som ålägger nämnden att meddela ifrågavarande beslut två dagar tidigare än för närvarande är föreskrivet. Härigenom beredes också hyresvärden en viss lättnad, såtillvida att han kan verkställa uppsägning efter det nämndens samtycke senast må vara meddelat.

Enligt herr Nylanders förslag skulle dessa juridiskt ömtåliga frågor kunna komma att behandlas med en viss formlöshet, som enligt utskottets mening skulle lända varken hyresvärd eller hyresgäst till båtnad. I flera avseenden skulle förslaget vara ägnat ingiva betänkligheter av rättslig natur.

Utskottet anser därför, att motionen ej bör bifallas. Däremot har utskottet funnit skäl att föreslå en annan ändring i förevarande moment.

Sakkunnigeberedningen som hemställt om uteslutning av första punkten i 4 mom. hade tillika föreslagit, att i 3 mom. skulle uteslutas föreskriften att samtycke till uppsägning skulle 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 utyrningen betingade hyran. Då nu den av beredningen förordade uteslutningen i 4 mom. icke verkställts i förslaget, synes det utskottet lämpligt, att icke heller förenämnda, därmed sammanhängande uteslutning i 3 mom. kommer till stånd, utan att sistnämnda moment i nu antydda avseende bibehålles vid den lydelse momentet äger i den nu gällande lagen.

8 § 8 mom.

I 8 § 8 mom. har Kungl. Maj:t föreslagit en del sakliga lättnader Utskottet.

i vissa fall i fråga om uppsägning från hyresvärdas sida. De föreslagna ändringarna hava icke föranlett något motionsvis framfört ändringsyrkande. I likhet med vad föredragande departementschefen anfört, vill utskottet understryka vikten av att den lojala inackorderingsverksamheten ej måtte menligt påverkas av vissa av de föreslagna ändringarna.

*Uppsägning
i samband
med rivning.*

*Socialstyrelsen
och bostads-
sakkunniga.*

Utskottet har emellertid ansett sig böra påyrka, att ett tillägg göres till momentet, avseende uppsägning i samband med rivning.

Socialstyrelsen och bostads-sakkunniga hade i sitt avgivna förslag fogat till 14 § ett nytt moment (4), innefattande vissa regler rörande överklagande av hyresnämnds beslut i fråga om uppsägning, som ägde samband med rivning. Till stöd för ändringsförslaget anfördes:

»Jämlikt 3 och 4 mom. av 14 § i lagen (resp. 2 och 3 mom. i förslaget) 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 sammanhänka 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 syntts lämpligt att inskränka denna besvärsrätt beträffande beslut om uppsägning endast till sådana beslut, som stå i samband med rivning. Skulle nämligen denna besvärsrätt 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 besvärsrätt i uppsägningsfrågor, som lagstiftaren hittills icke medgivit.»

Departementschefen.

Ifrågavarande av beredningen förordade tillägg har uteslutits ur Kungl. Maj:ts förslag. Skälen för denna åtgärd hava av föredragande departementschefen utvecklats sålunda:

»I avseende å rätten att överklaga hyresnämnds beslut har, som be-

kant, 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 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 före-

slagna 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 medgåves, 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.»

Utskottet.

I likhet med sakkunnigeberedningen finner utskottet nu gällande regler på området icke vara tillfredsställande, så till vida som hyresnämnd kan förtaga högre myndighets beslut om samtycke till rivning dess verkan genom att förvägra samtycke till uppsägning av hyresavtal om lägenheter, vilka av rivningen skulle beröras. Å andra sidan finner utskottet de av departementschefen anförda skälen mot det av sakkunnigeberedningen föreslagna besvär förfarandet vid ifrågavarande uppsägningsärenden i stort sett vara vägande. Dock kan utskottet icke ansluta sig till denna motivering, i den mån den går ut på att fråga om rivning och fråga om uppsägning i dylikt fall måste behandlas ur väsentligt olika synpunkter. Tvärtom finner utskottet det vara påkallat, att prövningsmyndigheten städse vid fråga om rivning behandlar spörsmålet under vederbörligt hänsynstagande till de inom fastigheten boendes intressen och under den förutsättningen, att vid dess beslut om samtycke till rivning hyresnämnd skall såsom en konsekvens härav lämna samtycke jämväl till vederbörlig uppsägning.

Vidare har utskottet funnit, att det av beredningen föreslagna förfarings sättet i vissa fall skulle påkalla nya positiva föreskrifter rörande uppsägning. Man komme härmed att frångå den hittills följda grundsatsen att vid hyresstegringslagstiftningen icke gå utom ramen för nyttjanderättslagens allmänna regler utan endast begränsa deras praktiska tillämplighet.

Utskottet finner sålunda, att man å ena sidan bör betaga hyresnämnd möjlighet att på det av sakkunnigeberedningen angivna sättet förhindra verkställandet utav av prövningsmyndighet medgiven rivning, och å andra sidan att man bör tillämpa ett sådant uppsägningsförfarande, som så vitt möjligt ansluter sig till eljest gällande regler. Härvid har utskottet funnit, att lagakraftätagande beslut från prövningsmyndighetens sida i regel icke lärer föreligga tidigare, än att uppsägningstiden länge sedan utlöpt och sannolikt först under loppet av påföljande hyresperiod. Enligt sakkunnigeberedningens förslag skulle uppsägning ej heller få avse omedelbar avflyttning utan skulle vederbörligt rådrom beredas hyresgästen.

I anslutning till denna tanke finner utskottet, att den sålunda påbörjade nya hyresperioden bör kunna utlöpa, men att hyresvärden skulle medgivas obetingad rätt att i vanlig ordning uppsäga avtalet att upphöra med utgången av denna period. Har sålunda hyresnämnd avslagit framställning om samtycke till dels rivning, och dels uppsägning, och har sedermera prövningsmyndighet lämnat samtycke till rivning, kommer denna i regel att kunna sättas i verkställighet åtminstone ett år senare än vad som blivit fallet om nämnden själv ursprungligen bifallit hyresvärdens framställning. Praktiskt taget torde därför på denna väg uppnås samma resultat, som beredningens förslag åsyftat, varjämte man undgår de rättsliga svårigheter, vilka, enligt vad departementschefen påpekat, äro förenade med ett genomförande av nämnda förslag.

Utskottet anser sålunda, att till 8 § 8 mom. av Kungl. Maj:ts förslag bör fogas ett nytt, andra stycke av följande lydelse:

»Har Konungens befallningshavande jämlikt 14 § 2 mom. genom beslut, som vunnit laga kraft, eller Konungen jämlikt 3 mom. av samma paragraf lämnat samtycke till rivning av byggnad, inrymmande bostadslägenhet, må hyresnämnden icke vägra samtycke till därav föranledd uppsägning angående hyresavtal om lägenhet i byggnaden».

Slutligen hava herr Johansson m. fl. i motionen nr 443 i andra kammaren erinrat, att hyresnämnderna i åtskilliga fall funnit det praktiskt att vid sitt bifall till uppsägning fästa visst villkor. Då emellertid olika åsikter gjorts gällande beträffande lagligheten i nämnda tillvägagångssätt, vore det, enligt motionärernas mening, fördelaktigt, om sagda befogenhet bleve hyresnämnd i lagen uttryckligen tillerkänd.

*Herr Johanssons
m. fl. motion.*

Enligt utskottets mening står det hyresnämnd fritt att vid beslut om samtycke till uppsägning fästa visst villkor, givetvis icke vid annat äventyr för hyresvärden än att samtycke till begärd uppsägning förvägras. Då ett tillägg, sådant motionärerna ifrågasatt, icke lär vara påkallat, yrkar utskottet avslag å motionen, i vad här avses.

Utskottet.

11 § 1 mom.

I motionen nr 453 yrkar herr Nylander, att förbudet i 11 § 1 mom. mot att samman slå lägenheter tydligt utsäges endast gälla bostadslägenheter.

Herr Nylanders motion.

Utskottet finner den nu gällande bestämmelsen, vilken oförändrad upptagits i Kungl. Maj:ts förslag, oförtydligt avse endast sådan sammanlagning, som berör bostadslägenhet, och torde en sådan omformulering, som i motionen avses, således ej vara erforderlig.

Utskottet.

15 §.

*Herr Lovéns
m. fl. motion.*

I motionen nr 451 i andra kammaren hava herr Lovén m. fl. påyrkat, att högsta bötesbelopp, som angives i 15 § 1 och 3 mom., måtte höjas från 1,000 till 10,000 kronor. Obehörigt taget vederlag för uthyrning eller överlåtelse av lägenhet skulle nämligen ofta kunna överstiga 1,000 kronor.

Utskottet.

Utskottet har icke funnit skäl att tillstyrka bifall till det av motionärerna framförda förslaget, i synnerhet som ifrågavarande lagstiftning redan kan sägas vara ställd på avskrivning.

19 §.

Enligt Kungl. Maj:ts förslag skola sådana hyresavtal, vilka genom de föreslagna ändringarna i övergångsbestämmelserna från och med den 1 oktober 1921 undantagas från tillämpligheten av vad i 6 och 8 §§ stadgas, i stället hemfalla under ockerbestämmelserna i 19 §. Jämte härför erforderliga ändringar i paragrafens 1 mom. finnes i förslaget fogat ett nytt stycke, angivande viss inskränkning av tillämpligheten av reglerna i momentets första stycke. Berörda tillägg åsyftar att förebygga, det hyresavtal i vissa fall skulle hemfalla under såväl bestämmelserna om hyresreglering i 6 § som ockerbestämmelserna i förevarande paragraf.

Utskottet har icke funnit anledning till erinran mot Kungl. Maj:ts förslag i denna punkt.

*Reglering av
ersättning för
upplåtelse av
bostad åt per-
sonal inom
statens
affärsdrivan-
de verk.*

Inom statens affärsdrivande verk förekommer i viss utsträckning, att genom statens försorg bostad mot visst avdrag å lönen beredes verkens personal. Från och den 1 juni 1920 äro berörda ersättningar, därest överenskommelse om desamma mellan vederbörande verk och resp. tjänstemän ej kan träffas, föremål för prövning i sista instans genom särskild nämnd, kommunikationsverkens bostadsnämnd. Det har då framförts tanken att genom föreskrifter i förevarande lagstiftning förebygga, att sålunda fastställda ersättningsbelopp till äventyrs skulle av hyresnämnd kunna upptagas till prövning. Emellertid är det rättsförhållande, som vid dylika upplåtelser råder mellan staten, närmast representerat av vederbörande verk, och befattningshavaren, av offentligt-rättslig natur och hemfaller sålunda icke under nyttjanderättslagens regler om hyresavtal. Härav synes utskottet omedelbart följa, att det ej heller kan hemfalla under bestämmelserna i förevarande lagstiftning. Något tillägg i den riktning, som i ovan antydda avseende blivit ifrågasatt, lärer sålunda icke vara pakallat eller ens lämpligt.

På grund av vad sålunda anförts, får utskottet hemställa,

1) att riksdagen, med förklarande, att Kungl. Maj:ts ifrågavarande proposition icke kunnat av riksdagen i oförändrat skick godkännas, måtte för sin del antaga följande

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

Förslag

till

Lag

med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämplighetsområde.

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

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

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, 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 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,

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 hyres sökande, 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 sags 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

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

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, finnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 far-dag, 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 hyresvärdens 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 avtals-tidens 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 nyttjan-derätt 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

såväl om den för lägenheten före den 1 oktober 1915 senast gällande eller be-träffande lägenhet, som först efter nämnda dag uthyrts, den vid första uthyrningen betingade hyran som ock

om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anled-ning till uppsägning, som eljest åberopas.

Beslut över framställning om samtycke till uppsägning skall av hyres-

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

nämnden meddelas snarast möjligt och senast å tjuguförde 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 hyresvärdens 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 hyresvärdens 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 hyresvärdens avsant förklaring, att han antager det gjorda erbjudandet, skall så anses, som om antagandet kommit hyresvärdens 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.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärderna 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.

Har Konungens befallningshavande jämlikt 14 § 2 mom. genom beslut, som vunnit laga kraft, eller Konungen jämlikt 3 mom. av samma paragraf lämnat samtycke till rivning av byggnad, inrymmande bostadslägenhet, kan hyresnämnd icke vägra samtycke till därav föranledd uppsägning angående hyresavtal om lägenhet i byggnaden.

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. Sadan 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 hyresvärderna 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.

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

Ausvarsbestämmelser.

15 §.

1. Hyresvärd, som med vetskap därom, att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp, av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fördrar 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 avfördrar eller mottager av hyresgäst eller hyres-

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

sökande 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 fäld 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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 varå 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 oskälig hyresstegring m. m. och lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig 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 till-

lämpning 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.

2) att väckta motioner i ämnet, i den mån de icke ovan särskilt behandlats samt vunnit beaktande i ovanstående lagförslag, icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda,

Stockholm den 1 juni 1920.

På det sammansatta utskottets vägnar:

JAKOB PETTERSSON.

Reservationer:

av herrar *E. A. Klefbeck, Alb. Bergström, Felix Hamrin, Gustaf Johansson, H. V. Leo* och *S. E. Ljungkvist*, som föreslagit, att utskottets yttrande i motiveringen å sidan 6 berörande frågan om en plan för lagens slutliga avveckling bort utgå och i anslutning till departementschefens uttalande i stället givits följande lydelse:

»Utskottet, som i denna punkt delar departementschefens i ämnet uttalade mening, kan så mycket mindre biträda sakkunnigeberedningens förslag, då det synes utskottet uppenbart, att ett fastställande redan nu av tidpunkten för lagens slutliga avveckling skulle komma att i hög grad öka de osunda spekulationerna på bostadsfastigheternas område.»

av herrar *E. A. Klefbeck, Alb. Bergström* och *H. V. Leo*, som vid 6 § 1 mom. anförde:

»Då vi anse, att införande i lagen av en, som utskottet själv medger, så svävande bestämmelse som att hänsyn till *det allmänna läget på bostadsmarknaden* skall av hyresnämnd beaktas vid fastställande av hyresbelopp skulle komma att i hög grad verka förvirrande och försvärande av hyresnämndernas, uppgift och skapa en långt ifrån önskad ojämnhet på hyresprisbildningen inte bara olika orter emellan utan även inom samma kommuner, där flera än en hyresnämnd finnas, och då redan lagens förutvarande bestämmelser giva tillräcklig möjlighet att vid fastställande av hyresbelopp taga all nödig hänsyn till inverkande omständigheter, ha vi yrkat, att orden 'och det allmänna läget på bostadsmarknaden' i ifrågavarande moment måtte utgå.»

av herrar *E. A. Klefbeck, Alb. Bergström, Felix Hamrin* och *H. V. Leo*, vilka beträffande lagens tillämplighet på affärslokaler o. dyl. anförde:

»Såväl i propositionen som i utskottets utlåtande föreslås, att beträffande andra lägenheter än bostadslägenheter skola lagens bestämmelser om hyresreglering och uppsägning upphöra att gälla den 1 okt. 1921. Vi underkänna icke de skäl, som anförts för den föreslagna åtgärden, och dela utskottets mening, att affärs- och kontorslokaler kunna frigivas med

mindre risk än vad som är fallet ifråga om bostadslägenheter. I den fortsatta avvecklingen av lagen hålla vi det därför troligt, att affärs- och kontorslokaler bliva frigivna före bostadslägenheter. Men att för det förra slaget av lägenheter avveckla lagen redan den 1 okt. nästa år synes oss komma att medföra oväntade och oöverkomliga svårigheter för de hyresgäster, det här gäller. Särskilt skulle det stora antalet av mindre butiks-innehavare komma att i många fall på ett kanske rent av ruinerande sätt drabbas av frigivningen. Riktigare synes oss därför vara, att vid lagens prolongation i år bibehålla samma uppsägningsbestämmelser för alla lägenheter, men att ifråga om kontors- och affärslokaler fastställa en proportionsvis något högre maximigräns, inom vilken den fria hyresprisbildningen kan göra sig gällande beträffande dessa lägenheter. Därmed skulle vinnas en mjukare övergång hän mot den fullständiga avvecklingen av lagen ifråga. Vederbörande hyresgäster komma också därigenom att få en något längre tid för ordnande av sina förhållanden med tanke på lagens slutliga avveckling. Rättmätigt krav från husägares sida att få överenskomma om högre hyra än hitintills har också av oss beaktats på sätt vi här framhålla.

På grund av vad sålunda anförts hava vi yrkat, att nedanstående paragrafer skulle erhålla följande lydelse:

6 § 2 mom.: Överstiger hyra för lägenhet, som helt eller delvis användes till bostad och som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 50 procent, eller för annan lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, den före sagda dag senast gällande hyran med högst 75 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 den för lägenheter, som helt eller delvis användas till bostad, 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. Andring i beslutet må sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till civildepartementet inom trettio dagar från det beslutet kungjordes i allmänna tidningarna.

8 § 4 mom. första stycket: Ej må hyresnämnd vägra samtycke till sådan uppsägning av hyresavtal, då fråga är om lägenhet, som varit ut-

hyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla hyresförhöjning för lägenhet, som helt eller delvis användes till bostad, av högst 50 procent eller annan jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats samt för annan lägenhet av högst 75 procent 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.

8 § 8 mom.: 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 sin verksamhet eller för beredande av bostad för 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 utrymme för viss verksamhet eller bostad för 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.

19 § 1 mom. första stycket: Den som för uthyrning av annan omöblerad lägenhet än sådan, som 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 tjugofem 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.

19 § 1 mom. andra stycket: utgår.

Övergångsstadgordena, andra stycket: Denna lag gäller till och med den 31 december 1921. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall gälla högst till den 1 oktober 1922.)