

Nr 352.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.; given Stockholms slott den 15 april 1921.

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

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

GUSTAF ADOLF.

Birger Ekeberg

Förslag

till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 30 juni 1920 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

Om hyresnämnd.

2 §.

1. För område, där denna lag äger tillämpning, skall finnas en hyresnämnd. Den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, äge dock bestämma, att inom området skola inrättas flera hyresnämnder, envar för viss del av området.

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

3. Ordförande och suppleant för honom, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten och minst en suppleant särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseende 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 tillhandaga hyresnämnd med det tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

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

2. Hyresnämnd är beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Som beslut gälle i övrigt den mening, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan, eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

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

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

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

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

5 §.

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

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägare 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 sägs äga motsvarande tillämpning. Lag samma vare, där om dylik lägenhet avtal, som nyss sagts, träffats, vad angår orter, där lagen den 19 juni 1919 ursprungligen ägt tillämpning, dels före den 22 juni 1919 att gälla för tid från och med den 1 oktober 1919 eller senare, dels ock den 22 juni 1919 eller därefter samt, vad angår orter, där sistnämnda lag enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag lagen sålunda blivit tillämplig inom området.

2. I den mån hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, icke överstiger den före sagda dag senast gällande hyran med mer än 50 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden; dock äge nämnden utan hinder av vad nu sagts pröva fråga om hyresförhöjning beträffande lägenhet, vars nödortfoga underhåll försumrats av hyresvärden eller som eljest är av särdeles dålig beskaffenhet.

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 ofördörligen kungöras i allmänna tidningarna samt i en eller flera tidningar i orten. Ändring i beslutet må sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara in-

komna till socialdepartementet 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 hyresbeloppet helt eller delvis till betalning förfallit tidigare än åtta dagar efter den dag, då avtalet träffats.

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

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

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

7 §.

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

8 §.

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

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 anges, verkställer uppsägningen med erbjudande till hyresgästen att före viss tid förnya hyresavtalet med ändring allenast av hyresbeloppet,

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

d) eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

2. Har i fråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälla i fråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

På framställning av hyresvärd äger hyresnämnd medgiva, att skriftligt hyresavtal om viss lägenhet må träffas att utan uppsägning upphöra å av nämnden angiven dag. Vad i första stycket stadgas skall icke äga tillämpning i fråga om sålunda träffat hyresavtal.

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 beträffande 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 anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

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

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla hyresförhöjning och omständigheterna äro sådana, att hyresförhöjningen enligt 6 § 2 mom. ej må av nämnden till prövning upptagas. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

I varje fall, där hyresnämnds samtycke till uppsägningen grundas allenast därpå att nämnden funnit, att samtycke till uppsägningen jämlikt första stycket icke kunnat förvägras, eller att hyresvärdens anspråk på högre hyra eller eljest förbättrade hyresvillkor bör upptagas till prövning, skall vid samtycket fästas det villkor, att innehavaren av lägenheten beredes tillfälle att, inom viss av hyresnämnden förelagd kortare tid, träffa avtal om lägenhetens fortsatta förhyrning

med den ändring av hyresvillkoren, som jämlikt 6 § 2 mom. inträtt eller av nämnden fastställts eller må kunna komma att fastställas.

5. Vill hyresvärd verkställa uppsägning enligt 1 mom. b), har han att skriftligen uppsäga hyresavtalet och i uppsägningshandlingen tillika erbjuda hyresgästen att, utan annan ändring i avtalet än hyrans höjning till visst angivet belopp eller det belopp, hyresnämnden må komma att bestämma, fortfarande förhyra lägenheten. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas ej mindre hyresvärdens postadress än även den tid, inom vilken, vid äventyr av hyresrättens förlust, hyresgästen har att lämna hyresvärden meddelande, att han antager det sålunda gjorda erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av erbjudandet icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom. Omförmälda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägning sist kan ske.

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

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

7. Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl, såsom att hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogör sig hyresrätten huvudsakligen genom lägenhetens uthyrning i andra hand eller att hyresvärd, som före den 25 maj 1917 förvärvat fastighet, har synnerligt behov av lägenhet i densamma för beredande av bostad åt sig eller sin familj, än även huruvida uppsägningen skulle medföra synnerlig svarighet 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. Sådant kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

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

3. Ägare eller förutvarande ägare av fastighet inom hyresnämnds verksamhetsområde vare pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden anger lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

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

11 §.

1. Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller lagen i samma ämne den 19 juni 1919 trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad, må ej utan hyresnämndens medgivande tagas i bruk för annat ändamål; ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.

3. Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärden för åtgärdens företagande anförda skäl, till åtgärdens inverkan på hyresförhållandena i allmänhet i orten samt till svårigheterna för vederbörande hyresgäster att erhålla andra tjänliga bostäder.

4. På ansökan av hyresnämnd äge överexekutor meddela handräckning till återställande av olagligen rubbat förhållande, varom i denna paragraf förmales; 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, där bostadsförmedling i enlighet med 13 § är anordnad, för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, vilken helt eller delvis är avsedd till bostad, är beträffande sådan lägenhet pliktig att hos nämnden anmäla hyresavtals träffande och upphörande med angivande, där så ske kan, av hyresanspråk för förnyad uthyrning. Om tiden och sättet för sådan anmälan, som här sagts, förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

1. Inom stad, där denna lag äger tillämpning, och vars mantalsskrivna folkmängd vid 1921 års ingång uppgick till minst 15,000, skall med ledning av de i 12 § omnämnda anmälningarna genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som 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.

3. På framställning av stadsfullmäktige äger Konungen medgiva undantag från vad i 1 mom. stadgas.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

14 §.

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

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

3. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 2 mom. må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till socialdepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

Ansvarsbestämmelser.

15 §.

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

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

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

16 §.

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

17 §.

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

18 §.

1. Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

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

3. Har någon i dylik anmälan eller eljest inför hyresnämnd emot bättre vetande lämnat oriktig uppgift, vare straffet böter från och med femtio till och med ettusen kronor; dock att straff, som här stadgas, ej må tillämpas, där förseelsen enligt allmänna strafflagen bör beläggas med strängare straff.

19 §.

1. Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet fordrar eller mottager vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart

oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

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

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

20 §.

Förseelser, som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 1 och 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de övriga vid allmän domstol.

21 §.

1. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, så ock vad gärningsmannen enligt 19 § 2 mom. förpliktas utgiva, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

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

22 §.

De närmare föreskrifter, som erfordras för tillämpning av denna lag, rörande hyresnämnds verksamhet eller eljest, meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling, och upphör därmed lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. den 30 juni 1920 att gälla. Dock skall beträffande förseelse, som begåtts under tiden för sistnämnda lags giltighet och vara påföljd är i densamma bestämd, vad därutinnan är i sagda lag stadgat fortfarande gälla. Vad i övergångsbestämmelserna till samma lag stadgas om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. och lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m. samt lagen i samma ämne den 19 juni 1919 skall likaledes fortfarande gälla. Därjämte skola beslut, som av hyresnämnd meddelats ej mindre enligt någondera av sistnämnda tre lagar än även enligt lagen den 30 juni 1920 fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i någon av dessa fyra lagar, anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Denna lag gäller till och med den 30 september 1923. Dock skall beträffande annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrts till bo-

stad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, vad i 6 och 8 §§ stadgas ej gälla längre än till den 1 oktober 1921, och skola stadgandena i 8 § ej heller äga tillämpning i fall, då hyresvärd uppsäger hyresavtal om dylik lägenhet att upphöra den 1 oktober 1921 eller senare dag. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid, skall i fråga om lägenhet, som nyss sagts, gälla högst till den 1 oktober 1921 och beträffande annan lägenhet högst till den 1 oktober 1923. Beslut, som av nämnden i berörda avseende meddelats jämlikt 7 §, skall gälla högst till sistnämnda dag. Stadgandena i 8 § skola ej i något fall äga tillämpning, där hyresvärd efter den 1 juli 1922 uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare dag.

Vad ovan stadgats om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i äldre lagar skall äga giltighet jämväl efter den 30 september 1923, och skall beträffande sådan i denna lag omförd, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vara påföljd i lagen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat jämväl gälla efter sistnämnda dag.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 1 april 1921.

Närvarande:

Statsministern VON SYDOW, ministern för utrikes ärendena greve WRANGEL, statsråden ERICSSON, DAHLBERG, MURRAY, ELMQUIST, MALM, BERGQVIST, HAMMARSKJÖLD, EKEBERG, HANSSON, BESKOW.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anförde chefen för justitiedepartementet statsrådet Ekeberg:

»Den 31 december innevarande år utgår giltighetstiden för lagen den 30 juni 1920 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. Med anledning härav har chefen för socialdepartementet den 19 oktober 1920 anmodat dels överståthållareämbetet och samtliga länsstyrelser att efter hörande av vederbörande hyresnämnder ävensom i visst avseende allmänna åklagare avgiva yttrande i fråga om lämpligheten av ändringar i berörda lagstiftning, dels ock socialstyrelsen att i samma avseende inkomma med utlåtande. De från överståthållareämbetet och länsstyrelserna inkomna yttrandena hava därefter överlämnats till socialstyrelsen att tagas i övervägande vid avgivande av styrelsens utlåtande. Till socialstyrelsen hava därjämte överlämnats åtskilliga från enskilda personer och sammanslutningar hos Kungl. Maj:t gjorda framställningar i förevarande ämne.

Socialstyrelsen, vilken vid ärendets behandling biträtts av vissa särskilt tillkallade sakkunniga, har numera inkommit med utlåtande i ämnet, och anhåller jag nu få anmäla detta utlåtande.»

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

Lagstiftningens prolongation och tiden för dess avveckling.

»Då bestämmelser mot oskäligen hyresstegringslag år 1917 infördes i svensk lagstiftning, hade världskrigets inverkan på våra samhällsekonomiska förhållanden redan framtvungit en följd av vittgående statliga ingripanden på områden, inom vilka eljes obunden avtalsfrihet varit råddande. Oaktat hyresstegringslagen i viktiga hänseenden innebar en avvikelse från allmänt vedertagna principer inom privaträtten, genomfördes densamma utan väsentlig meningsskiljaktighet. Den alltmer omfattande bostadsnöden framstod såsom en allvarlig samhällsfara, vilken måste mötas med verksamma medel. Förebilder från våra närmaste grannländer anvisade den riktning, i vilken åtgärder för detta ändamål närmast borde gå. Genom de tidigare tillkomna förfoganderätts- och maximiprislagarna var ock i den allmänna uppfattningen vägen beredd för en tvångslagstiftning i syfte att söka motverka vissa missförhållanden på bostadsmarknadens område. Med styrka framhölls också denna lags samhörighet med övriga s. k. kristidslagar. I likhet med dessa erhöi lagen allenast provisorisk karaktär, och redan vid dess tillkomst uttalades såsom angeläget, att densamma icke komme att äga bestånd under längre tid än tvingande nödvändighet kunde påkalla.

Under vart och ett av de följande åren har därefter frågan om hyresstegringslagens fortsatta giltighet varit föremål för omprövning. Undersökningen har hittills varje gång givit till resultat, att med ett återvändande till full avtalsfrihet på hyresområdet fortfarande måst anstå. På andra områden har efter hand genom ökad tillgång av livsmedel och råvaror en lättnad inträtt, men på hyresmarknaden har läget blivit väsentligen oförändrat. Byggnadsverksamhetens tillbakagång har under hela denna tidsperiod utgjort ett avgörande hinder för återställande av ett gynnsammare tillstånd i detta hänseende. Allmänt har också erkänts, att så länge bostadstillgången under dessa prövande tidsförhållanden icke ens närmelsevis motsvarar behov och efterfrågan, det allmänna har rätt och plikt att genom en tvångsreglering söka förebygga de svårigheter, som otvivelaktigt måste inställa sig vid den fria prisbildningens återinträde på hyresmarknaden. Under det att sålunda det nuvarande lagprovisoriet upprätthållande såsom en nödfallsutväg under ännu någon tid icke torde framkalla betänkligheter av principiell natur, har emellertid från helt andra utgångspunkter lagen blivit föremål för starka och ofta återkommande angrepp. Under de senare årens ihärdiga strävanden till en lösning av det alltmer bekymmersamma bostadsproblemet har från olika håll framhållits såsom en bestämd uppfattning, att hyresstegringslagen i väsentlig grad försvårat försöken att främja den eftersatta, men under närvarande förhållanden oeftergivligt nödvändiga nyproduktio-

nen av bostäder. Den mening har ock gjorts gällande, att den långvariga stagnationen inom den privata byggnadsverksamheten kan väntas bli hävd först sedan denna tvångslagstiftning upphört att verka. Av skäl i övrigt, för vilka socialstyrelsen i sitt utlåtande närmare redogjort, har därför en snabb avveckling av denna lagstiftning framställts såsom ett trängande önskemål. Särskilt har därvid framhållits den ogynnsamma verkan lagen utövat så till vida, att den förhindrat en fri, efter den enskildes behov avpassad omflyttning och därigenom bidragit till att skärpa bostadsnöden.

Vid fjolårets riksdag förelåg särskild anledning att vid hyresstegringslagens behandling ägna senast anförda synpunkter ett noggrant övervägande. Lagen i dess då föreslagna reviderade form ingick nämligen i en stort anlagd plan för fullföljande av statens bostadspolitik, och bland åtgärder i detta syfte kom ett kraftigt understödjande av bostadsproduktionen i ett av de främsta rummen. I det sammanhang, vari lagfrågan sålunda ställdes, måste helt naturligt lagens föregående verkningar just med avseende å förutsättningarna för en ökad bostadsproduktion bli av den största betydelse för spörsmålet om dess fortsatta tillämpning. Om ett omedelbart upphävande av lagen kunde med hänsyn till den i stort sett oförminskade bostadsnöden visserligen ej vara tal, men ett steg i riktning mot lagens avveckling togs genom en ganska avsevärd utsträckning av den fria hyreslatituden i fråga om bostadslägenheter samt genom frigivandet av hyresbildningen och uppsägningsrätten från och med den 1 oktober 1921 beträffande andra lägenheter än bostäder. För ett uttryckligt uttalande om lagstiftningens slutliga avveckling inom en bestämd tidsperiod, eller till den 1 oktober 1923, kunde däremot icke vinnas samstämmighet mellan riksdagens kamrar.

Genom det nu föreliggande, av socialstyrelsen avgivna utlåtandet har frågan om definitiv avveckling av denna lagstiftning blivit fullt aktuell. Styrelsen har väl uttalat, att vid jämförelse med förhållandena under fjolåret det nuvarande läget på bostadsmarknaden näppeligen kan anses förbättrat och att därför ur denna synpunkt ett upphävande av hyresstegringslagen icke utan våda kan äga rum. I den numera inträdda depressionen inom näringslivet har styrelsen emellertid velat se en faktor av avgörande inflytande på bostadsmarknaden. Om utvecklingen kommer att gå i den riktning, styrelsen anser vara den sannolika, skulle med tilltagande arbetslöshet komma att följa en omfattande utflyttning från städerna till landsbygden. I förening med en av den ekonomiska depressionen framkallad inskränkning av bostadsstandarden skulle en dylik utflyttning från städerna medföra den verkan, att det nuvarande bostadsbeståndet

med tillskott från den s. k. allmännyttiga bostadsproduktionen kunde nödtorftigt tillgodose det förefintliga bostadsbehovet. Den ifrågavarande lagstiftningen hade därmed i mycket förlorat sin hittillsvarande uppgift att förmedla en successiv övergång till den högre hyresnivå, som vore betingad av de stegrade produktionskostnaderna. Lagens fortbestånd kunde tvärtom befaras komma att i viss mån fördölja den ändrade situationen och sålunda bidra till en större allmän hyresökning än vad en öppen hyresmarknad skulle medgiva. Inför en sådan situation vore lagens upphävande uppenbarligen nödvändigt. Vid övervägande av det i mer än ett avseende ovissa läget har styrelsen, om ock ej utan tvekan, ansett sig böra förorda, att lagstiftningens giltighet utsträcker under ytterligare viss tid, men tillika ansett tiden nu vara inne att definitivt fastslå den yttersta gränsen för denna giltighetstid. Styrelsen har funnit det vara av synnerlig vikt, att tiden för lagstiftningens upphävande ej längre lämnas oviss, utan att allmänheten redan nu lämnas rådrum för att inrätta sig efter den nya situation, som uppkommer genom den fria prisbildningens återinträde. Styrelsen har i sådant hänseende stannat vid att föreslå, att lagens giltighet icke måtte utsträckas längre än att dess verkningar upphöra den 1 oktober 1923. I det av styrelsen formulerade förslaget till reviderad lag i ämnet har denna ståndpunkt kommit till uttryck på det sätt, att enligt lagens övergångsbestämmelser de rörande uppsägning av hyresavtal i 8 § givna stadgandena förklaras skola icke i något fall äga tillämpning, där hyresvärd uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare dag. Enligt detta förslag skall följaktligen uppsägning till nämnda dag kunna med laga verkan äga rum omedelbart efter den nya lagens ikraftträdande.

Uti en till mig överlämnad skrift från ordförande i hyresnämnder i Stockholm hava med anledning av socialstyrelsens berörda förslag uttalats betänkligheter mot att redan vid innevarande års riksdag tidpunkten för lagens upphävande skulle definitivt fixeras genom ett positivt beslut. I skrivelsen har i detta hänseende anförts: Det syntes obetingat riktigt, att hyresstegringslagen, såsom en kristidslag, icke under några förhållanden erhöle längre varaktighet än som vore av behovet påkallat, och, på sätt socialstyrelsen framhållit, syntes alla tecken tyda på att lagen borde och kunde avvecklas till den 1 oktober 1923. Men å andra sidan syntes det vara av lika vikt, att lagens fortbestånd icke avklippes vid en tidpunkt, som i sinom tid, efter förhållandenas utveckling, kunde visa sig vara för tidig, så att man funne sig nödsakad att ändra ett redan fattat positivt beslut och ytterligare förlänga lagen. Blev detta fallet, syntes ännu större olägenheter ur flera synpunkter uppstå, än om man under de onek-

ligen synnerligen ovissa och obestämbara förhållanden, som vore rådande på bostadsmarknaden och därmed sammanhörande områden, icke vid innevarande års riksdag fastställde lagens slutliga utgångspunkt utan i stället, med en tydlig och klar motivering i anslutning till vad socialstyrelsen uttalat, i likhet med vad som skett under föregående år, allenast fastställde lagens giltighet för ett år framåt.

I dessa på sakkunskap och praktisk erfarenhet om lagens tillämpning grundade uttalanden har sålunda samstämmigt framhållits önskvärdheten av att hyresstegringslagens återstående tillämpning må kunna begränsas till en bestämt angiven avvecklingsperiod. För min del ansluter jag mig till den uppfattning, som sålunda kommit till uttryck beträffande frågans allmänna läge. För de skäl, som åberopats till stöd för denna ståndpunkt, torde ock numera hos den stora allmänheten finnas större mottaglighet än vid föregående behandling av frågan. Det förändrade tidsläget har redan medfört en nära nog fullständig avskrivning av den övriga s. k. kristidslagstiftningen, och inom allt vidsträcktare kretsar synes man hava gjort sig förtrogen med den uppfattningen, att vad av denna lagstiftning ännu återstår endast av särskilda, rent övergående orsaker bör hållas vid makt. Vad särskilt angår hyresstegringslagen, har, såsom socialstyrelsen erinrat, avvecklingen redan under någon tid fortgått i och med den under lagens medverkan stegvis genomförda förhöjningen av den allmänna hyresnivån. Vägen synes därför vara jämnad för en varsam och under lämpligt tidsrum förmedlad återgång till fri hyresmarknad. Under förutsättning att utvecklingen kommer att gå i den riktning, man nu anser sig äga anledning förvänta, vill det ock förefalla, som om den av socialstyrelsen förordade slutterminen för lagens giltighet skulle vara ur olika synpunkter väl avvägd.

Om jag sålunda anser lagens avveckling inom angiven tid utgöra det mål, som vid frågans behandling denna gång främst bör hållas i sikte, har jag därmed dock icke kunnat biträda socialstyrelsens mening om lämpligheten av att redan nu slutgiltigt fastställa en sådan tidsgräns. Praktiskt sett innebär styrelsens förslag i denna del ett uppgivande av möjligheten att under nästkommande år pröva behovet av en fortsatt hyresreglering. Har nämligen lagen uttryckligen medgivit fastighetsägare rätt att omedelbart uppsäga hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1923, lär det icke — åtminstone för andra än vissa mera ovanliga fall — böra ifrågasättas, att den rättsliga verkan av dylik i enlighet med lagen skedd uppsägning skulle kunna upphävas genom en senare lagstiftningsåtgärd. Frånsett de allvarliga principiella betänkligheter, som måste anföras mot ett dylikt tillvägagående, torde olägenheterna av ett sådant vacklande

mellan motsatta ståndpunkter vara alltför uppenbara för att det skulle vara nödigt att här närmare beröra dem. Ett godkännande i oförändrat skick av socialstyrelsens förslag kan därför enligt min mening tillstyrkas blott under förutsättning, att man med utgångspunkt endast från det närvarande läget tilltror sig med säkerhet förklara, att efter den bestämda tidens förlopp en statlig reglering av hyresförhållandena ej längre är påkallad av ett verkligt behov. För min del är jag icke beredd att medverka till ett beslut av denna innebörd. Åtskilliga omständigheter synas mig nämligen mana till att i detta hänseende framgå med försiktighet.

Såsom jag redan erinrat, har socialstyrelsen såsom grund för sitt ifrågavarande förslag i främsta rummet hänvisat till de verkningar, den nu inträdda depressionen i vårt ekonomiska liv förmodas komma att medföra för läget på hyresmarknaden. Även om de av styrelsen härutinnan åberopade skälen må äga sannolikhetens stöd, måste det dock fasthållas, att man tillsvidare här bygger endast på antaganden. Ännu lärer det icke vara möjligt att tillräckligt klart skönja den vändning, krisen kan komma att taga, för att med ledning därav binda sig vid ett viktigt avgörande för mer än två år framåt. Särskilt torde böra uppmärksammas, att den omfattande utflyttning från städerna till landsbygden, vilken enligt styrelsens framställning skulle utgöra ett av huvudvillkoren för en lättnad i den nuvarande svåra bostadsbristen, knappast ännu tagit sin början. Även i övrigt synes mig erfarenheten från de gångna krisåren innebära en varning mot att låta förhandsberäkningar över utvecklingens sannolika gång i alltför hög grad verka bestämmande på åtgärder, som äro avsedda att möta just de av säregna och hastigt växlande tidsförhållanden framkallade svårigheterna. Icke minst på bostadspolitikens område har vanskligheten av ett dylikt förutseende trätt i dagen. Den bostadsknapphet, som på sin tid föranledde den första hyresstegringslagen, kvarstår i huvudsak oförändrad. I allt fall synes man böra avvakta ytterligare resultat av den s. k. allmännyttiga byggnadsverksamheten, vars lyckliga bedrivande utgör en av förutsättningarna för bedömning av frågan om förevarande lagstiftnings fortbestånd. Att under sådana förhållanden avstå från varje ytterligare rådtrum, innan denna lagstiftning definitivt ställes på avskrivning, kan enligt min mening icke vara välbetänkt.

Då jag således å ena sidan finner önskligt, att redan nu en fast avsikt om avveckling av hyresstegringslagen kommer till uttryck i så bestämd form som möjligt, men jag å andra sidan anser ett dylikt uttalande icke böra ovillkorligt utgöra det sista ordet i frågan, har jag trott dessa båda synpunkter kunna på det sätt förenas, att i lagen hyresvärd medgives rätt att *efter den 1 juli 1922 uppsäga hyres-*

avtal till upphörande den 1 oktober 1923 eller senare dag. En dylik bestämmelse skulle enligt min mening klart utmärka, att, så vida icke förhållandena inom det närmaste året utveckla sig i en nu oförutsedd riktning, allmänheten har att inrätta sig med hänsyn till hyresregleringens upphörande den 1 oktober 1923. Om åter anledning därtill skulle givas, föreligger möjlighet att genom beslut vid 1922 års riksdag ändra lagen på sådant sätt, att dess giltighetstid utsträcker över den nu tilltänkta sluttermen. Under förutsättning att någon dylik ändring icke kommer att företagas, skulle alltså uppsägningsrätten börja löpa ett och ett fjärdedels år före lagens upphävande. Även med beaktande av de skäl, som av socialstyrelsen anförts för en ännu mer rymligt utmätt avvecklingsperiod, synes mig den tid, jag således föreslår, böra innefatta ett fullt tillräckligt rådrum för ordnande av övergången till fri hyresmarknad.

I förgrunden bland de spörsmål, för vilka uppmärksamhet påkallas i samband med en revision av hyresstegringslagen, står den av socialstyrelsen väckta frågan om utvidgning av den fria hyresstegringslatituden.

Enligt den nu gällande hyresstegringslagen omfattar den fria hyreslatituden en förhöjning med femtio procent å den hyra, som betingats för tiden närmast före den 1 oktober 1915. I fråga om bostadslägenheter, vilka icke varit uthyrda före nämnda dag men väl före den 25 maj 1917, kan varje krav på hyresökning underställas hyresnämnds prövning. Hyreslägenheter, vilka tillkommit efter sistnämnda dag, äro från och med den 1 oktober detta år helt undantagna från bestämmelserna om hyresreglering och uppsägning.

I förevarande avseende föreslår nu socialstyrelsen den betydelsefulla förändring, att vid beräkning av den fria hyresstegringslatituden skall såsom utgångshyra anses senaste årets hyra samt att å denna hyra skall kunna fritt avtalas en förhöjning med tio procent. Då det av styrelsen framlagda lagförslaget är avsett att gälla för tiden till den 1 oktober 1923, kommer följaktligen den medgivna fria hyresökningen under det senare av dessa båda hyresår att motsvara mer än tjugu procent av hyran för hyresåret 1 oktober 1920—30 september 1921. Till de föreslagna nya bestämmelserna i 6 § har därjämte fogats ett stadgande av innehåll, att vid tillämpning av samma bestämmelser icke skall tagas hänsyn till sådan del av hyran, som angives eller skäligen är att anse såsom ersättning för lägenhetens uppvärmning eller för tillhandahållande av varmvatten till densamma. — Såsom av styrelsens utlåtande framgår, hava vid behandlingen av denna fråga skilda meningar framträtt. I en reservation har påyrkats, att procentsatsen för medgiven fri hyresförhöjning måtte bestämmas till femton i stället för

*Den fria
hyressteg-
ringslati-
tuden.*

av styrelsen föreslagna tio procent. I fyra särskilda yttranden har uttalats den mening, att hyresökning fortfarande såsom hittills bör beräknas med utgångspunkt från 1914—1915 års hyra. En av dessa reservanter har velat bestämma den fria hyresstegringslatituden för vardera av de två hyresår, under vilka den nya lagen skall gälla, till sextio resp. sjuttio procent å sistnämnda hyra. Övriga tre reservanter hava uttalat sig emot fastställande i lagen av annan generell procentsats än den nu gällande.

I förenämnda av hyresnämndsordförande i Stockholm ingivna skrift har uttalats anslutning till de reservationer, i vilka hemställts om bibehållande såväl av nuvarande grund för bestämmande av hyresökning som av den för närvarande gällande procentsatsen.

Vad först angår frågan om sättet för hyresstegringslatitudens bestämmande har jag icke kunnat biträda socialstyrelsens förslag att under den nya lagens tillämpning till grund för medgiven fri hyresökning för vardera hyresåret lägga nästföregående års hyra. Övertygande skäl synas mig av förut nämnda reservanter inom styrelsen vara anförda för den mening, att man i detta avseende bör kvarstå på den nuvarande lagens ståndpunkt. Jag anser således 1914—1915 års hyra fortfarande böra vara normerande för beräkningen av fri hyresförhöjning under de båda kommande hyresåren.

Jämväl i fråga om den fria latitudens storlek intager jag en annan ståndpunkt än majoriteten inom socialstyrelsen. Ett godkännande av styrelsens förslag om fastställande av en ny procentsats, högre än den nu gällande, skulle utan tvivel omedelbart medföra en generell hyresförhöjning. Såsom av utlåtandet framgår, betraktas en dylik åtgärd av styrelsen såsom ett nödvändigt steg i riktning mot återställande av fri hyresmarknad och följaktligen såsom ett led i den fortgående avvecklingen av den lagbestämda hyresregleringen. Den uppfattning, vilken ligger till grund för detta förslag och för vilken vissa av reservanterna ingalunda ställa sig helt främmande, torde i mycket vara befogad. Det lär nämligen icke kunna fränkommas, att, i allmänhet taget, någon ytterligare höjning av medelhyresnivån måste äga rum för att på detta område ett normalt tillstånd skall kunna återinföras. Ett medgivande härav innebär emellertid icke, att en dylik förhöjning bör genomföras schematiskt och utan hänsyn till föreliggande omständigheter i enskilda fall. Den icke obetydliga hyresökning, som kunnat genomföras inom den hittills gällande lagstiftningens ram, torde kunna antagas hava i åtskilliga fall kommit en efter normal skälighetsberäkning avpassad hyra åtminstone mycket nära. Då härtill kommer, att på grund av penningvärdets stigande en redan fastställd hyra efter hand erhåller ett högre realvärde, kan jag för min del icke

undgå att i en generell utvidgning av den fria latituden se en fara för ett oskäligt uppdrivande av vissa hyresbelopp. Betänksamheten i detta avseende ökas med hänsyn till den allmänna ekonomiska depressionen och de följder densamma kan medföra för många hyresgästers förmåga att bära alltför starkt stigande bördor. Under nuvarande bostadsbrist, då det endast undantagsvis är möjligt att utbyta en större bostad mot en mindre och billigare, kan denna synpunkt icke lämnas ur räkningen. För att befordra en övergång till en normal hyresnivå kan en åtgärd av nu föreslagen art, även om den för det stora flertalet fall måhända skulle vara väl på sin plats, ej heller anses nödvändig. Redan enligt gällande lag ligger det inom hyresnämnds befogenhet att medgiva varje hyresförhöjning, som kan anses rimlig och rättvis. I närvarande situation synes mig denna utväg erbjuda den bästa garantien för att utvecklingen på hyresområdet skall ledas i rätt riktning och för att de motsatta intressena skola komma att behörigen vägas mot varandra.

Under det meningsutbyte, som förekommit i denna fråga, hava särskilt framhållits vissa omständigheter, vilka åberopats såsom skäl för en tämligen genomgående hyresförhöjning. I främsta rummet kommer härvid i betraktande den under den senaste tiden ganska allmänt inträdda höjningen av räntan å in-teckningslån, även om betydelsen av denna faktor i någon mån synes hava överskattats. Det synes emellertid icke böra vara föremål för tvekan, att där en fastighetsägare av nu nämnd anledning verkligen får vidkännas en ökad utgift för sin fastighet, han också kan vara berättigad att söka vinna skäligen ökning av hyresavkastningen. Givetvis bör i dylikt fall vid bedömande av anspråk på hyresförhöjning såvitt möjligt tillses, att de stegrade ränteutgifterna verkligen hänföra sig till lån för fastighetens behov och icke härröra av fastighetens användande såsom kreditobjekt för ändamål, som icke stå i något naturligt samband med densamma. Då nu gällande lag får anses innefatta möjlighet för hyresnämnd att vid sin prövning taga behörig hänsyn till fastighetens in-teckningsförhållanden, torde någon anledning ej föreligga till antagande, att fastighetsägarens intresse icke även i detta avseende skall kunna vinna skäligen beaktande. Enahanda är förhållandet med det anspråk på hyresförhöjning, som kan grundas på kostnader, nedlagda för reparation och underhåll av fastigheten. Sedan numera dylika kostnader börjat spela en större roll än under de egentliga kris-åren, då med hänsyn förnämligast till materialbrist reparationer utfördes i mycket ringa utsträckning, har därmed tillkommit en omständighet, som i åtskilliga fall kan anses skäligen böra inverka på hyresregleringen till fastighetsägarens förmån.

Med hänsyn till vad jag nu anfört föranlåtes jag hemställa, att ifrågavarande bestämmelse i nuvarande lag (6 § 2 mom.) måtte med ett härutinnan i sak oförändrat innehåll upptagas i den nya lagen.

*Uppsäg-
ningsrätten
i fråga om
lägenheter,
vilka dispo-
neras av
skolor m. fl.*

sitt utlåtande har socialstyrelsen jämväl behandlat den i vissa fall uppkomna frågan, huruvida särskilt skydd mot uppsägning av hyresavtal kunde anses påkallat beträffande lägenheter, vilka förhyrts av vissa undervisningsanstalter. Uppmärksamhet för detta spörsmål har ytterligare påkallats genom trenne till Kungl. Maj:t inkomna skrivelser från skolöverstyrelsen.

I den första av dessa skrivelser, dagtecknad den 9 februari 1921, har överstyrelsen överlämnat en från rektorn vid folkskoleseminariet i Umeå inkommen framställning, därvid denne dels anmält, att Västerbottens läns hushållningssällskaps förvaltningsutskott hos vederbörande hyresnämnd ansökt om nämndens medgivande att uppsäga seminariet till avflyttning den 1 oktober 1921 från de lokaler i sällskapets fastighet, som seminariet därstädes förhyrde, dels ock hemställt om överstyrelsens medverkan till sådan ändring i hyresstegringslagens bestämmelser, att skolor i likhet med bostadslägenheter skulle vara undantagna från den hyresvärd medgivna rätten till uppsägning av avtal utan hyresgästs eller hyresnämnds samtycke. Efter att hava återgivit framställningens innehåll har överstyrelsen för egen del anfört: Enligt bestämmelse i slutstadgandet till hyresstegringslagen vore sådana lägenheter, vilka icke helt eller delvis uthyrts till bostad, undantagna från de stadganden, som i lagens 8 § givits angående verkan av uppsägning av hyresavtal. Häri låge en stor fara för de skolor, som för sin verksamhet vore hänvisade att helt eller delvis begagna sig av förhyrda lokaler. Såsom i förenämnda skrivelse framhållits, hotade denna fara i första hand enskilda läroanstalter. Men även statens skolor hade på grund av de förhållanden, som under de senaste åren varit rådande på byggnadsmarknaden, nödgats av brist på tillräckliga egna lokaler i icke ringa utsträckning begagna sig av förhyrda sådana. Därest det i lagen givna medgivandet att uppsäga lägenhet, varom här vore fråga, skulle komma att i någon större utsträckning begagnas, skulle detta för landets undervisningsväsende kunna medföra vådor, som enligt överstyrelsens mening icke borde underskattas. En lagändring i det syfte, som av bemälde rektor angivits, syntes därför överstyrelsen önskvärd. Överstyrelsen hemställde alltså, att Kungl. Maj:t täcktes vidtaga åtgärder i syfte att beträffande sådana lägenheter, vilka förhyrts av statens eller statsunderstödda enskilda läroanstalter att användas till lokaler för meddelande av undervisning, måtte i fråga om uppsägning av hyresavtal meddelas ena-

handa bestämmelser, vilka för närvarande voro gällande beträffande lägenheter, vilka helt eller delvis uthyrts till bostad.

Med skrivelse den 24 februari 1921 har överstyrelsen ytterligare överlämnat en framställning från åtskilliga privatläroverk i Stockholm, däri anförts huvudsakligen följande: Då lokaler, vilka icke huvudsakligen användes till bostäder, undantagits från hyresstegringslagens skydd, hade åtskilliga inrättningar av allmännyttig art råkat i ett synnerligen bekymmersamt läge. Detta gällde framför allt skolor av olika slag, vilka bedreve sin verksamhet i förhyrda lokaler. Det vore tydligt att dessa i händelse av uppsägning under nu rådande bostadsbrist knappast ägde möjlighet att på annat håll förhyra lokaler, i synnerhet som det erforderliga utrymmet ofta vore avsevärt stort, samt på grund av skolarbetets art, dyrbara omändrings- och inredningsarbeten i de flesta fall måste vidtagas, innan lokalerna bleve för ändamålet användbara. En uppsägning under sådana förhållanden måste sålunda i regel vara liktydig med skolverksamhetens nedläggande och alltså bereda avsevärda svårigheter ej blott för lärarepersonalen utan framför allt för allmänheten, då ju redan nu bristen på skollokaler och trängseln inom de nu befintliga skolorna ofta påtalats. Skulle åter hyran för skollokaler avsevärt höjas, medförde detta med nödvändighet en stegring av terminsavgifterna. På grund härav hemställdes om åtgärder i syfte att lokaler, avsedda för allmännyttig verksamhet, måtte komma i åtnjutande av laga skydd mot uppsägning utan anvisande av annan likvärdig lokal samt mot oskäligen hyresstegring.

Berörda skrivelser och framställningar hava remitterats till socialstyrelsen för att tagas i övervägande vid fullgörandet av det styrelsen förut meddelade uppdraget att avgiva utlåtande angående lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring. I utlåtande, dagtecknat den 8 mars 1921, har styrelsen, under hänvisning till vad i detta ämne anförts uti styrelsens förut omförmälda utlåtande den 18 februari 1921, yttrat följande: I sistnämnda utlåtande hade styrelsen behandlat frågan, huruvida stadgandena i 6 och 8 §§ i hyresstegringslagen, vilka stadganden från och med den 1 oktober 1921 inskränkts att gälla endast beträffande bostadslägenheter, vid en eventuell revision av denna lagstiftnings allmänna regler åter borde göras tillämpliga å skollokaler. Under hänvisning till de betänkligheter, styrelsen i sitt föregående utlåtande yppat mot en dylik åtgärd, hade styrelsen funnit vad i de remitterade handlingarna anförts icke vara av beskaffenhet att rubba styrelsens förut uttryckta mening. Den ifrågavarande för skolor påkallade lagstiftningsåtgärden skulle med lika mycket skäl kunna påfordras för en del andra allmännyttiga institutioner, såsom exempelvis sjukvårds- och uppfostringsanstalter, och skulle sålunda

måhända kunna giva anledning till en avsevärd utvidgning av lagens tillämpning, vilket nu, då lagen vore ställd på avskrivning, vore mindre lämpligt. Skollokalerna hade vanligen nödvändiggjort dyrbara inredningsarbeten och betingade bland annat på denna grund oftast en hyra, överstigande den, som utginge för bostadslägenheter med motsvarande utrymme. En hyresvärd torde därför, om han uppsade en skola till avflyttning i syfte att uthyra lokalerna för bostadsändamål, i regel ådraga sig förlust i form av kostnad för ändrings- och reparationsarbeten samt minskad hyresinkomst. Att åter uppsäga en skola i syfte att uthyra lokalerna för annat ändamål än det nyss nämnda, exempelvis till kontor, syntes under nu rådande konjunkturen ej heller annat än rent undantagsvis kunna ifrågakomma. Risken för uppsägning syntes sålunda ej kunna vara så särdeles stor. Även kunde erinras, att hyresvärdarna beträffande ifrågavarande lägenheter ej kunde driva sina hyresanspråk hur långt som helst, enär dessa lägenheter vore inbegripna under det skydd, som bestämmelserna mot hyresocker i lagens 19 § avsåge att lämna. Slutligen kunde väl även förväntas, att den allmänna opinionen, som ej torde underlåta att kraftigt reagera mot oskäligen hyresförhöjningar för allmännyttiga institutioner, skulle verka i viss mån återhållande på tendenser i denna riktning.

Sedan socialstyrelsens sistberörda utlåtande avgivits, har skolöverstyrelsen den 10 mars 1921 med eget yttrande till Kungl. Maj:t överlämnat en framställning i nu förevarande ämne från vikarierande rektorn vid högre lärarinneseminariet i Stockholm, därvid överstyrelsen upprepat sin hemställan om vidtagande av åtgärder i det syfte, som angivits i överstyrelsens förut omförmälda skrivelse den 24 februari 1921.

På sätt socialstyrelsen erinrat, är den situation, som för vissa undervisningsanstalter uppstått på grund av nyligen skedda uppsägningar, en följd av fjolårets beslut om medgivande av fri uppsägningsrätt beträffande andra hyreslägenheter än sådana, som äro avsedda till bostäder. Den kategori av hyresgäster, vilken beröres av den då vidtagna ändringen i hyresstegringslagen, är således mycket talrik. Skulle detta beslut, sedan det börjat verka i praktiken, nu i viss utsträckning återkallas, lära konsekvens och billighet fordra, att en dylik åtgärd erhåller avseende å alla sådana fall, i vilka svårigheter av liknande slag kunna påvisas. Socialstyrelsen har påpekat vissa sådana fall, och till dem skulle för visso kunna läggas ytterligare andra. Allmänt torde medgivas, att mot en lagstiftningsåtgärd av nu ifrågasatt innebörd möta starka principiella betänkligheter, vilka givetvis måste vinna i styrka i samma mån åtgärden erhåller en större praktisk räckvidd. Efter min mening med rätta har därför social-

styrelsen framhållit, att ett dylikt steg icke kan försvaras med andra än synnerligt vägande skäl. Men å andra sidan lärer det icke kunna förnekas att under särskilda omständigheter det kan vara befogat, att trots dessa betänkligheter statsmakterna ingripa med lagstiftningsåtgärder till skydd för de intressen, om vilka här är fråga. Innan dylika mått och steg tillitas, torde dock icke någon möjlighet böra lämnas oförsökt att på annan väg vinna uppgörelse. Om med hänsyn härtill förslag till särskild bestämmelse i hyresstegringslagen i nämnda syfte icke nu framlägges, behöver tanken på dylika åtgärder icke härmed anses definitivt uppgiven.

En annan fråga, vilken på åtskilliga håll tilldragit sig uppmärksamhet, avser införande i hyresstegringslagen av bestämmelser i syfte att framtinga utbudande till uthyrning av lägenheter, vilka, ehuru lämpliga till bostäder, stå oanvända. Ett stadgande, som riktade sig mot ett dylikt missförhållande, förekom i 5 § 1 mom. andra stycket i 1918 års förfoganderättslag, i det att däri var föreskriven skyldighet för ägare eller innehavare av byggnad att, där det funnes oundgängligen erforderligt för beredande av bostad för husvilla, till kronan mot ersättning i vissa fall upplåta byggnaden eller del därav. Sedan nämnda lag med utgången av februari månad detta år upphört att gälla, saknas direkt rättslig möjlighet till ingripande från det allmännas sida i sådana fall, där bostadslägenheter utan antagliga skäl undandragas hyresmarknaden.

*Oanvända
lägenheter.*

Till den utredande framställning, socialstyrelsen lämnat i denna fråga, har jag för min del icke något att tillägga. Styrelsens utlåtande är visserligen avgivet, innan frågan om prolongation av förfoganderättslagen ännu var avgjord, men av utlåtandet framgår, att styrelsen ansett anledning ej föreligga att bibehålla nyssnämnda stadgande, vilket för övrigt aldrig erhållit någon praktisk tillämpning, eller eventuellt att i hyresstegringslagen upptaga en bestämmelse av motsvarande innehåll. Däremot synas, såsom styrelsen framhållit, de föreslagna ändringarna i 8 § 2 mom. och 19 § kunna i vissa avseenden befordra det ifrågavarande syftet. Vid sådant förhållande och på de skäl, styrelsen anfört, finner jag mig icke böra i nu förevarande hänseende tillstyrka andra ändringar i hyresstegringslagen än som innefattas i styrelsens förslag.

Enligt vad chefen för socialdepartementet meddelat mig, har han under övervägande vissa åtgärder i syfte att främja en frivillig uppdelning av större lägenheter i mindre sådana. Det är icke uteslutet, att vid sådana lägenhetsklyvningar vissa spörsmål rörande lagens tillämplighet å dylika fall kunna uppstå. Det synes emellertid vara mindre lämpligt att

*Åtgärder till
befordrande
av uppdel-
ning av
lägenheter.*

på förhand, innan de sålunda ifrågasatta åtgärderna erhållit mera fast form, vidtagna ändringar i lagen med hänsyn till de olika fall, som härvid kunna tänkas uppkomma. Vissa föreskrifter i sådant hänseende torde kunna av Kungl. Maj:tt utfärdas med stöd av stadgandet i lagens 22 §. På denna väg torde det närmaste behovet av sådana bestämmelser, som efter vunen praktiskt erfarenhet må finnas påkallade, kunna tillgodoses.

Övriga frågor.

Med avseende å övriga i socialstyrelsens utlåtande behandlade spörsmål finner jag särskilt uttalande utöver vad jag vid vissa av förslagets paragrafer har att anföra icke vara från min sida erforderligt, då jag därutinnan i allt väsentligt biträder styrelsens framställning.

Redogörelse för ändringsförslag

Jag övergår nu till att redogöra för de ändringar, som föreslås beträffande vissa av hyresstegringslagens bestämmelser.

6 §.

I fråga om 6 § har socialstyrelsen föreslagit ändring i 2 och 3 mom.

Beträffande det förra momentet har jag redan angivit de skäl, vilka föranleda mig att icke biträda ändringsförslaget, såvitt det avser utvidgning av den fria hyresstegringslatituden. Då emellertid nuvarande formulering icke ansetts med full tydlighet utmärka, att hyresnämnd har att ingå i prövning av hyresanspråk endast *i den mån* detsamma går utom den medgivna latituden, har — därutinnan i anslutning till styrelsens förslag — i det förslag, jag framlägger, avfattningen jämkats i syfte att förebygga misstolkning i berörda hänseende.

Styrelsens såsom sista stycke till 2 mom. upptagna förslag till bestämmelse om hyresreglering beträffande lägenheter, vilkas nödtorftiga underhåll försummats av hyresvärden eller vilka eljest äro av särdeles dålig beskaffenhet, innebär, såsom styrelsen framhållit, en skärpning av nuvarande regel i fråga om sådana lägenheter, vilka enligt lagens terminologi äro av mindervärdig beskaffenhet. Denna skärpning har av styrelsen motiverats särskilt med den icke obetydliga lättnad i fråga om hyresprisbildningen, som av styrelsen förordats. Ehuru jag icke kunnat biträda styrelsens förslag i sistnämnda hänseende, finner jag icke någon betänklighet emot att prövningen av lägenhets beskaffenhet sker efter den något strängare måttstock, den av styrelsen föreslagna lydelsen utmärker. Jag hemställer för den skull, att 6 § 2 mom. måtte i nu berörda avseende avfattas i enlighet med styrelsens förslag.

Socialstyrelsen har ytterligare föreslagit, att den styrelsen i 6 § 2 mom. andra stycket medgivna befogenhet att i vissa fall nedsätta det fast-

ställda procenttalet (50 %) måtte upphöra. Denna ändring har motiverats väsentligen därmed, att efter den utvidgning av den fria latituden, varom styrelsen hemställt, en dylik befogenhet saklöst kunde bortfalla. Då enligt mitt förslag nuvarande bestämmelser om hyresstegringslatituden lämnas orubbade, synes någon anledning att vidtaga ändring i här berörda bestämmelse icke vara för handen.

Med avseende å 3 mom. har socialstyrelsen framhållit, att den nuvarande lydelsen icke utesluter missbruk i visst avseende. En hyresvärd kan, utan att fixera sitt hyresanspråk, utfästa sig att uthyra en lägenhet mot villkor att hyran helt eller delvis erlägges i förskott samt därefter framskjuta det formliga avslutandet av hyresavtal till en dag efter sålunda bestämd förfallotid. Då därvid anspråket framställs, har hyresgästen ej längre möjlighet att draga detsamma under hyresnämndens prövning. I syfte att förhindra lagens kringgående på detta sätt har styrelsen föreslagit sådan ändring av sista punkten i 3 mom., att där hyresbeloppet helt eller delvis till betalning förfallit tidigare än åtta dagar efter den dag, då avtalet träffades, hyresnämnden skall vara oförhindrad att upptaga fråga om hyresbeloppets bestämmande. Då ändringen synes vara välgrundad, hemställer jag, att 3 mom. måtte i den nya lagen avfattas på sätt styrelsen föreslagit.

Socialstyrelsen har föreslagit, att till 8 § 2 mom. måtte fogas ett nytt stycke av innehåll, att hyresnämnd skall kunna redan före ett avtals ingående lämna samtycke till att avtalet efter viss tid skall utan uppsägning upphöra att gälla. Beträffande de skäl, som ligga till grund för detta förslag, får jag hänvisa till styrelsens utlåtande. Mot att hyresnämnd tillägges en dylik befogenhet finner jag så mycket mindre något att erinra som, på sätt styrelsen framhållit, därigenom i viss mån torde kunna motverkas det överklagade missförhållandet, att lägenheter stå oanvända. Jag hemställer förty om godkännande av styrelsens förslag. 8 § 2 mom.

Socialstyrelsens förslag till ändrad lydelse av 8 § 4 mom. står väsentligen i sammanhang med vad styrelsen vid 6 § 2 mom. hemställt i fråga om den fria hyresstegringslatitudens bestämmande. Därtill kommer frågan om ändrade bestämmelser om hyresreglering beträffande lägenheter av mindervärdig beskaffenhet. Under hänvisning till vad jag förut i detta hänseende anfört, tillstyrker jag beträffande 8 § 4 mom. den ändring i avfattningen, som påkallas för att vinna överensstämmelse med den av mig föreslagna lydelsen av 6 § 2 mom. 8 § 4 mom.

12 §. Beträffande de i 12 § meddelade bestämmelserna angående skyldighet att anmäla hyresavtals träffande och upphörande ansluter jag mig till vad socialstyrelsen yttrat och hemställer sålunda, att paragrafen måtte erhålla den ändrade avfattning, styrelsen föreslagit.

13 §. Även i fråga om de i 13 § upptagna bestämmelserna om bostadsförmedling finner jag socialstyrelsens ändringsförslag vara tillfredsställande motiverat och tillstyrker alltså, att i den nya lagen paragrafen avfattas i enlighet med samma förslag, samtidigt som jag anser mig böra uttala, att den av styrelsen i detta sammanhang framförda tanken på mera bestående föreskrifter om bostadsförmedling i en eller annan form framdeles torde påkalla uppmärksamhet.

15 och 19 §§. De mot ocker i form av möbelköp och vissa andra illojala manipulationer riktade nya bestämmelser, vilka socialstyrelsen ansett böra införas i hyresstegringslagen, torde allmänt uppfattas såsom synnerligen önskvärda. Då jag, efter en mindre redaktionell jämkning, icke funnit någon anmärkning mot den formulering, styrelsen i nämnda syfte givit åt 19 § 1 mom., samt därav betingad ändring i 15 §, anser jag styrelsens förslag i denna del böra godkännas.

Övergångsbestämmelser. Beträffande övergångsbestämmelserna ansluter jag mig till socialstyrelsens förslag med den ändring, som följer av vad jag förut anfört i fråga om lagens prolongation och tiden för denna lagstiftnings avvecklande.

I enlighet med vad jag nu anfört har jag låtit inom justitiedepartementet på grundval av socialstyrelsens förslag utarbeta ett förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.»

Föredraganden uppläste härefter sistberörda förslag, av den lydelse, bilaga B vid detta protokoll utvisar, samt hemställde, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan täcktes Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten bifalla.

Ur protokollet:

N. Cervin.

Bilaga A.

Stockholm den 18 februari 1921.

Till

Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Socialdepartementet.

I skrivelse den 19 oktober 1920 har statsrådet och chefen för socialdepartementet anmodat socialstyrelsen att skyndsammast och senast den 15 januari 1921 inkomma med utlåtande, huruvida de regler, som innefattas i lagen den 30 juni 1920 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., vilken lag gäller till och med den 31 december 1921, borde i huvudsak erhålla förlängd giltighet, samt huruvida de i sådant fall borde göras till föremål för revision. I senare hänseendet borde särskilt uppmärksammas, huruvida bestämmelserna i 11 § 1 och 2 mom., 12 och 16 §§, 18 § 2 mom. samt 19 § i berörda lag motsvarade sin uppgift, enkannerligen i vad de avsåge att förhindra tagandet av oskäligt vederlag vid uthyrning av möblerade lägenheter samt uthyrande utan hyresnämnds samtycke av lägenhet möblerad, vilken icke tidigare vid viss tidpunkt varit uthyrd i sådant skick, ävensom i vad mån nya lagbestämmelser kunde anses påkallade i syfte att förhindra dels att såsom villkor för upplåtande eller överlåtande av bostadslägenhet krävdes övertagande av möbler eller annan egendom mot oskäligen

köpeskilling, dels ock att lägenheter, som med fördel kunde användas såsom bostad, utan trängande skäl stode oanvända.

Vidare har statsrådet och chefen för socialdepartementet i cirkulärskrivelse samma dag anmodat överståthållarämbetet och samtliga länsstyrelser att efter vederbörande hyresnämnders hörande inkomma med utlåtande i samma ämne i vad rör en eventuell revision av reglerna i förevarande lag. Jämlikt Kungl Maj:ts beslut hava med anledning härav avgivna utlåtanden och yttranden överlämnats till styrelsen att tagas under överbägande vid avgivande av styrelsens utlåtande. Vidare hava till styrelsen överlämnats vissa hos Kungl. Maj:t av enskilda personer och korporationer gjorda framställningar i ämnet, nämligen av medelklassens riksförbund, av Västerås hyresgästförening, av Eskilstuna hyresgästförening, av rektorn P. Th. Björstedt samt av Sveriges fastighetsägareförbund.

Med återställande av sålunda överlämnade handlingar får styrelsen till en början anmäla, att styrelsen vid avgivande av det infortrade utlåtandet biträts av särskilt tillkallade sakkunniga, nämligen extra föredraganden i socialdepartementet K. Bergström, byråchefen i lantbruksstyrelsen E. Bjurstedt, ledamoten av Stockholms stads andra hyresnämnd, överstelöjtnanten C. A. Nyström, ledamoten av riksdagens andra kammare, borgmästaren J. Pettersson och ledamoten av Stockholms stads sjätte hyresnämnd, tjänstemannen H. Tengelin, vilka samtliga inom styrelsen tidigare medverkat vid avgivande av förslag rörande lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring, samt sekreteraren i svenska stadsförbundet H. Karlson.

Till fullgörande av det styrelsen meddelade uppdraget får styrelsen överlämna närlagda förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., uppställt tillsammans med nu gällande lag i ämnet, samt anföra följande.

Lagstiftningens
prolongation.

I de tidigare utlåtanden i förevarande ämne, vid vilkas avgivande styrelsen medverkat, har redan från början framhållits, att lagstiftningen mot oskäligen hyresstegring m. m. vore att hänföra till de mera tillfälliga s. k. kristidslagar, som världskriget gjort nödvändiga. Lagstiftningens syfte vore att under en tid, då utomordentliga förhållanden på bostadsmarknaden lämnade rum för allehanda samhällsvådliga företeelser, närmast i form av oskäligt ekonomiskt utnyttjande av läget på hyresmarknaden, erbjuda ett tillfälligt skydd, så länge dessa förhållanden varade. Räddningen ur dessa vore närmast att söka i en nyproduktion av bostäder, som förmådde fylla behovet. Med lagstiftningen borde man, un-

der aktgivande på den allmänna betalningsförmågans anpassning efter det av kristiden rubbade penningvärdet, söka förmedla en successiv övergång till den med all sannolikhet högre liggande hyresnivå, som medgäve förräntning av kapital, investerat i nyproducerade bostäder. Dock betecknades byggnadskostnaderna i viss mån såsom abnormt uppdrivna och det ansågs icke osannolikt, att ett prisfall på området komme att inträffa om ock ej i sådan omfattning, att icke en betydande stegring av gängse hyror bleve oundviklig. Så snart hyror och byggnadskostnader någorlunda bringats i harmoni med varandra och på grund därav en återuppvaknande byggnadsverksamhet kunde förmodas bliva i stånd att utjämna disproportionen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden, borde lagstiftningen, vars skadliga biverkningar ingalunda förbises, sättas ur funktion. Avvecklingen borde emellertid ske successivt, om ock hela tiden med ögonsikte på angivna mål.

Dessa principer torde få anses hava vunnit lagstiftarens godkännande och kommo år 1920 tydligast till uttryck i bestämmelserna om en ganska ansenlig utvidgning av den latitud, inom vilken ökad hyra fritt finge avtalas.

Om man uteslutande ur nu berörda synpunkter jämför det nu rådande läget på bostadsmarknaden med det vid samma tid i fjol, kan det ej fördöljas, att någon förbättring knappast inträtt. Om också den allmänna hyresnivån under tiden stigit icke obetydligt, synes denna stegring icke förmått att ens tillnärmelsevis avlösa den starka spänningen mellan byggnadskostnader och gängse hyror. Tvärtom synas de förra hava ytterligare stegrats i snabbare tempo än de senare, även om man tager hänsyn till det icke obetydliga prisfall, som under den senare tiden ägt rum på byggnadsmaterialmarknaden. Vidare må erinras, att den långvariga arbetskonflikten inom byggnadsfacket under år 1920 i stort sett gäckade det allmännas ansträngningar att genom ekonomisk understödsverksamhet bispringa den under de närmast föregående åren ingalunda utan framgång bedrivna så kallade allmännyttiga bostadsproduktionen. Ur angivna synpunkter kan alltså icke göras gällande, att man kommit närmare den tidpunkt, då lagen utan våda skulle kunna upphävas.

Emellertid föreligger numera en ny faktor att taga i betraktande, vilken tidigare ej ägt aktuell betydelse för bedömandet av spörmålet om hyresstegringslagens giltighet. Styrelsen syftar härvid på den inträdda depressionen inom näringslivet. Det är icke uteslutet, att denna depression kan bliva än mer djupgående och få en lång varaktighet. Komma dessa farhågor att besannas, torde förhållandena på bostadsmarknaden röna ett avgörande inflytande därav. Den vikande konjunkturen inom

näringslivet har redan på många håll tagit sig uttryck bland annat i inskränkningar i eller rentav nedläggning av driften vid industriella och andra företag. Under den arbetslöshet, som härigenom framkallats, kommer säkerligen inflyttningen till städerna att upphöra och förbytas i utflyttning till landsbygden. En sådan utflyttning skulle utan tvivel kunna bli va nog så omfattande i ett land som vårt, där dels det från lantmannahåll klagas över brist på arbetskraft inom jordbruket, dels det personliga sambandet mellan stads- och landsbefolkning genom släktförbindelser ännu torde vara starkt. En dylik utflyttning i förening med en av depressionen tillika framkallad inskränkning av bostadsstandarden skulle kunna medföra en betydande förändring på bostadsmarknaden i städerna. Under sådana förhållanden skulle det nuvarande bostadsbeståndet med de tillskott, den från ekonomiska betingelser till en viss grad frigjorda s. k. allmännyttiga byggnadsverksamheten kan lämna, måhända kunna komma att nödtorftigt tillgodose det förefintliga bostadsbehovet.

Bleve krisen inom näringslivet djupgående, skulle man icke, såsom antytts, behöva avvakta någon större nyproduktion av bostäder, åtminstone icke någon ekonomiskt lönande sådan, för uppnående av ökad tillgång på lägenheter. Men därmed brötes också sambandet mellan byggnadsindustriens produktionskostnader och den hyresnivå, som eljest bör anses såsom den normala. Det behövde då icke längre bli va tal om att med lagstiftningen förmedla en successiv övergång till den högre hyresnivå, som vore betingad av produktionskostnaderna. Lagens fortbestånd kunde tvärtom befaras komma att i viss mån fördölja den ändrade situationen och sålunda bidra till en större allmän hyresökning, än vad en öppen hyresmarknad skulle medgiva. Att inför en sådan situation lagen ovillkorligen borde upphävas ligger i öppen dag.

Ehuru det är ytterligt vanskligt att söka bedöma framtidsutsikterna på näringslivets område, ger dock det nuvarande läget onekligen anledning till farhågor och skäl synas sålunda kunna anföras för att lagstiftningens faktiska giltighet icke bör ytterligare utsträckas utöver nu därför gällande begränsning eller den 30 september 1922.

Emellertid vill styrelsen erinra, att förhållandena på bostadsmarknaden icke omedelbart återspegla förhållandena inom näringslivet och det ekonomiska livet i övrigt. Självfallet har den ekonomiska krisen ännu icke berört hyresmarknaden, då denna alltjämt är fastlåst vid de för innevarande hyresår löpande hyresavtalen. Men det torde visa sig, att hyresmarknaden även framdeles med dröjande steg kommer att följa en eventuellt fortsatt vikande konjunktur. Flera skäl tala för ett sådant antagande. Det är föga sannolikt, att den enskilde skall förmå att be-

döma, när betingelserna på hyresmarknaden undergått en förändring och att han därför med utgångspunkt från det hittills rådande nödläget en tid framåt kommer att med oförändrad intensitet deltaga i och därmed bidra till att uppehålla den abnorma konkurrensen på området. Vidare torde under det tidigare skedet av en arbetslöshetsperiod den enskilde söka att så länge som möjligt bibehålla hemmet i orubbat skick i förhoppning, att depressionen skall visa sig vara av snart övergående natur. Och om också den arbetslöse för egen del kommer att söka sin utkomst utom städerna, lär han dock i det längsta söka bibehålla familjen kvar i den gamla bostaden i avsikt att själv dit återvända, så snart han tror sig kunna erhålla sin utkomst inom sitt gamla fack.

Slutligen må erinras, hurusom hyresstegringslagens föreskrifter på att alldeles särskilt sätt torde hava ingått i det allmänna medvetandet hos stadsbefolkningen. Snart sagt alla mellanhavanden mellan hyresvärd och hyresgäst bedömas ur synvinkeln av lagens tillvaro. Ett upphävande av lagen torde därför förorsaka en fullständig omvälvning i det allmänna föreställningssättet, vad rör bostadsförhållandena. Det synes utomordentligt angeläget, att en dylik omvälvning icke försiggår så brådstörtat, att avvecklingen kommer att ske under trycket av en därigenom framkallad allmän panikstämning. Om den vikande konjunkturen skulle taga sig uttryck i ett nämnvärt minskat bostadsbehov, lär insikten om det därigenom ändrade läget på bostadsmarknaden sålunda icke komma att vinna insteg hos allmänheten så hastigt, att lagen skulle kunna utan våda upphävas så tidigt, att dess verkningar upphörde redan den 1 oktober 1922.

Med anledning av det anförda anser sig styrelsen visserligen, ehuru ej utan tvekan, böra förorda, att lagstiftningens giltighet utsträcker under ytterligare viss tid, men anser styrelsen tillika tidpunkten nu vara inne att definitivt fastslå den yttersta gränsen för denna giltighetstid. Redan i det utlåtande i ämnet, vid vars avgivande styrelsen under förra året medverkade, framfördes ett sådant önskemål, och styrelsen finner utvecklingen under den tid, som sedan dess förflutit, tydligt peka på att detta önskemål nu bör realiseras genom ett positivt beslut. De skadliga biverkningarna av lagstiftningen, som redan då påvisades, bliva alltmera i ögonen fallande och det kan på allvar befaras, att om giltighetstiden utsträcker alltför länge, lagen i en ganska snar framtid, långt ifrån att gagna de boende, skulle visa sig bliva genomgående till skada för dem. Vidare må framhållas, att frigivandet från och med den 1 oktober 1921 av hyresbildningen och uppsägningsrätten beträffande andra lokaler än bostäder ingalunda synes leda till den katastrof, som under förra året

befarades, särskilt bland affärlivets målsmän, och numera lär emotses utan större oro. Först och sist synes det angeläget, att allmänheten icke längre behöver sväva i ovisshet om den tidpunkt, då lagstiftningen kommer att definitivt upphävas, utan redan innevarande år, sålunda i god tid i förväg, erhåller klart besked härom. Endast genom det rådrum, som härigenom beredes, torde det bliva möjligt att undvika den panikstämning, som — låt vara på sakliga grunder antagligen helt opåkallad — eljest med sannolikhet kunde förväntas uppstå inför den nya situationen. I enlighet med den tanke, som mera antydningssvis berördes i nyssnämnda utlåtande under år 1920 men vars riktighet enligt styrelsens mening allt tydligare bekräftas, får styrelsen därför nu i bestämd form föreslå, att lagens giltighet icke måtte utsträckas längre, än att dess verkningar upphöra den 1 oktober 1923.

Lagens
revision.
Allmänna
synpunkter.

Styrelsen övergår nu till frågan, i vad mån i gällande lag meddelade regler vid eventuell prolongation lämpligen böra göras till föremål för revision. Styrelsen har behandlat denna fråga ur synvinkeln av lagens snara avveckling. Det kan icke förnekas, att mindre ändringar i lagen skulle kunna förebygga enstaka, mera sporadiskt framträdande missförhållanden, som icke äro tilltalande, men synes syftet med en revision, särskilt ur nyss anförda synpunkt, icke vara att till varje pris utfinna regler, som medgiva ett stävjande av varje tänkbart missbruk. Där enstaka företeelser blotta luckor i lagstiftningen, som kunna leda till principiellt betänkliga följder, torde man dock böra söka åvägbringa rättelse.

I enlighet med det sagda ställer sig styrelsen särskilt tveksam inför både behovet och lämpligheten av lagens skärpning eller av utvidgningar i fråga om dess tillämplighet. Endast om synnerliga skäl tala därför, torde sådana skärpningar och utvidgningar böra komma till stånd. Däremot synas alla de lättnader i lagen böra vidtagas, som, utan att medföra sociala vådor, kunna bidra till att förbereda avvecklingen.

I sammanhang härmed må framhållas, att från fastighetsägarhåll påyrkats ett frigivande snarast möjligt av uppsägningsrätten såsom ett steg mot lagens avveckling. Då emellertid, såsom styrelsen tidigare, då fråga varit om hyresstegringslagens prolongation och revision, framhållit, hela det individuella hyresregleringsförfarandets effektivitet är beroende därpå, att uppsägningsrätten är underkastad hyresnämndernas prövning, kan något förslag i angivna riktning icke av styrelsen förordas. Ej heller lär det vara möjligt att på samma sätt som i fråga om hyresprisbildningen medgiva successiva lättnader i fråga om uppsägnings-

rätten, något som vid fjolårets behandling av lagen torde hava tydligt uppvisats.

Under de återstående tvenne hyresåren, 1921—1922 och 1922—1923, synes man böra fortsätta på den väg, man en gång beträtt för lagens avveckling nämligen att genom årliga utökningar i latituden för den fria hyresprisbildningen mer och mer minska språnget upp till den hyresnivå, som kan antagas bliva gällande, då någorlunda normala förhållanden åter bliva rådande på denna marknad. Detta viktiga spörsmål är det, som i det följande först upptages till närmare behandling.

Den fria hyresstegringslatitud, som alltsedan 1918 års lag varit medgiven, har oavbrutet beräknats med utgångspunkt från den hyra, som senast gällde för tiden före den 1 oktober 1915, det vill säga i allmänhet den hyra, som utgick under hyresåret 1914—1915. Anledningen till att denna utgångshyra valdes, var att densamma i regel avtalades redan före världskrigets utbrott och sålunda kunde sägas giva uttryck åt en efter dåvarande förhållanden så att säga naturlig värdesättning av olika lägenheters verkliga hyresvärde. Under den följande tiden utsattes hyresmarknaden till följd av världskriget för så starka extraordinära konjunkturväxlingar, att en icke ringa disproportion mellan betalad hyra och verkligt hyresvärde torde hava uppstått. Även om 1914—1915 års hyror icke alltid utgjorde någon fullt tillförlitlig mätare för lägenheternas hyresvärde vid denna tid, lämpade sig dock dessa hyror bättre än de under de närmast följande åren utgående att tjäna som utgångspunkt vid beräkningen av ifrågavarande fria latitud.

Verkningarna av hyresstegringslagen, som numera övat ett bestämmande inflytande på hyresprisbildningen under fyra hyresår, nämligen 1917—1921, torde, särskilt vad de sista tvenne hyresåren beträffar, hava gått i den riktningen, att hyressättningen för likvärdiga lägenheter blivit alltmera enhetlig. Särskilt gäller detta sämre och medelgoda lägenheter. Visserligen hava endast en del (cirka en fjärdedel) av samtliga lägenheter varit direkt underkastad reglering, men man torde hava grundad anledning antaga, att, därest för lägenheter av nyssnämnda slag begärts en oskäligt stor hyra, hyresgästen i allmänhet icke försummat att göra framställning hos vederbörande hyresnämnd om reglering av hyran. Något annorlunda torde förhållandet möjligen vara beträffande större lägenheter och lyxlägenheter, där hyresgästen icke på samma sätt torde hava sökt att hos hyresnämnd tillvarataga sina intressen och där sålunda hyresprisbildningen kan hava blivit i någon mån irrationell. Hyresprisbildningen beträffande sistnämnda lägenheter torde emellertid icke böra tillmätas någon större betydelse i nu förevarande avseende. Redan omförmälda standardisering

Den fria
hyressteg-
ringslati-
tuden. (6 § 2
mom.)

av hyrorna torde tala för att man vid beräkningen av ifrågavarande fria latitud bör såsom utgångspunkt välja hyrorna under ett senare år. Riktigast torde därvid vara att för hyresförhöjningen under ett visst hyresår såsom utgångspunkt taga det närmast föregående årets hyra. Självfallet borde i sådant fall den procentsats, efter vilken latituden beräknas, sättas vida lägre än den nuvarande.

Med nuvarande beräkningsgrund torde latituden ifråga i själva verket erbjuda en obetingad avtalsfrihet endast för sämre lägenheter. Så länge dessa bestämmelser tillämpats, torde nämligen hyresnämnderna för väl underhållna och i övrigt goda lägenheter redan på förhand godtagit en hyresstegring, som motsvarade denna latitud (år 1918: 15 %, år 1919: 25 % och år 1920: 50 %). Någon latitud för den fria hyresprisbildningen kan därför med nuvarande utgångspunkt för beräkning av hyresförhöjningarna praktiskt taget anses förefinnas endast beträffande de sämre lägenheterna men däremot icke beträffande de bättre. I fråga om sistnämnda lägenheter hava stadgandena i fråga därför knappast kunnat uppfattas såsom en successivt ökad lättnad av lagens tryck. Om man åter valde närmast föregående års hyror som utgångspunkt för beräkningarna, komme det att framstå som en lättnad för samtliga lägenheter. Den fria latituden bleve visserligen på detta sätt proportionsvis större, ju mera hyrorna ökats under kristiden. Men detta behöver i och för sig ingalunda innebära någon orättvisa. I allmänhet torde hyresstegringarna varit störst i fråga om stora samt utav hyresvärdarna väl underhållna lägenheter, under det att hyresnämnderna beträffande smålägenheter och dåligt underhållna lägenheter i allmänhet torde hava medgivit endast den hyresstegring, som i lagen förutsatts såsom oangriplig. En ytterligare differentiering mellan sämre och bättre lägenheter skulle komma att automatiskt inträda genom den ifrågasatta omläggningen av beräkningen utav den fria latituden, vilket sannolikt skulle innebära, att lagstiftningen, vad angår hyresreglering, skulle på ett smidigt och omärkligt sätt praktiskt taget upphöra att gälla i fråga om s. k. lyxlägenheter, en förändring, som vid flera tillfällen påyrkats och torde hava åtskilliga skäl för sig men som är synnerligen svår att få direkt uttryckt i lagen.

Mot berörda förslag kan göras gällande, att vissa hyresgäster som i det längsta undvikit att anlita hyresnämnds mellankomst — dessa hyresgäster torde huvudsakligen vara att finna i de ekonomiskt bättre situerade befolkningsklasserna — men som i händelse av ytterligare hyresuppskrivningar ej längre ville underlåta att påkalla lagens skydd häremot, plötsligt skulle bliva till en viss grad berövade detta skydd. En hyresgäst kan exempelvis hava funnit sig i en hyresökning från 1,000 till 2,000

kronor men skulle finna en ytterligare höjning av 200 kronor oskäligen. Härvid vill styrelsen emellertid erinra, att, då en ny lag i ämnet torde utfärdas före den 1 juli i år, det står en hyresgäst fritt att i ett dylikt fall få hyran för sista kvartalet innevarande hyresår prövad av hyresnämnd och därigenom förebygga, att utgångshyran utginge med så högt belopp, att den, ytterligare påökad, skulle framstå som verkligt oskäligen.

Vidare tala starka praktiska skäl för ett sådant utbyte av utgångshyran. Beträffande storleken av hyror under nämnda tidigare hyresår råder i många fall osäkerhet och det kan i de fall, då både fastigheten bytt ägare och en lägenhet däri bytt hyresgäst, vara nära nog omöjligt, särskilt i landsortsstäderna, att erhålla tillförlitlig uppgift om hyran under det tidigare hyresåret. Svårigheterna härvidlag ökas självfallet med varje år, och det må erinras, att enligt nu gällande bestämmelser hyror för hyresåret 1921—1922 kunna bliva beroende av de motsvarande hyror, som utgingo icke mindre än sju år tidigare, nämligen under hyresåret 1914—1915.

Ytterligare måste det anses mindre tilltalande att så att säga framtinga, att de hyror särskilt kvarhållas i minnet, som under väsentligt olika prisbetingelser tidigare utgingo. Den i och för sig oundvikliga övergången till en av ändrade prisetförhållanden nödvändiggjord högre hyresnivå måste ovillkorligen mötas med kraftigare reaktion i det allmänna föreställningssättet, om man ständigt har osökt anledning att anställa jämförelser med tidigare hyror, utan att man samtidigt måhända äger förutsättningar att bedöma de invecklade ekonomiska processer, som kommit till uttryck i såväl den allmänna prisfördyringen som den allmänna inkomstökningen. Alltjämt understiger hyresutgiftens relativa andel i hushållsbudgeten vida motsvarande andel vid tiden före världskriget.

Slutligen må anmärkas, att den fria hyresstegringslatituden hittills endast gällt beträffande hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, under det att varje hyresstegring för lägenhet, som varit första gången uthyrd för tid mellan nämnda dag och den 25 maj 1917, kunnat utan inskränkning underkastas hyresnämnds reglering. För ifrågavarande lägenheter, vilkas antal icke är så obetydligt, har hittills någon fri hyresstegringslatitud över huvud icke existerat. Genom en framflyttning av tiden för utgångshyran skulle även denna olägenhet bortfalla.

På grund av vad ovan framhållits, får styrelsen alltså föreslå, att såsom utgångshyra vid beräkningen av den i 6 § 2 mom. angivna fria hyresstegringslatituden måtte bestämmas ifråga om hyresåret den 1 oktober 1921—30 september 1922 den närmast före förstnämnda dag gällande

hyran och ifråga om hyresåret den 1 oktober 1922—30 september 1923 den närmast före den 1 oktober 1922 gällande hyran. För den händelse att hyresnämnderna i förekommande fall skulle hava reglerat hyra för det nu löpande hyresåret i enlighet med bestämmelserna i 1919 års lag, hava emellertid även nu gällande bestämmelser om sättet för beräkning av den fria latituden upptagits i förslaget.

Att i de fall, där hyresnämnd beslutat om nedsättning av hyra, det sålunda nedsatta beloppet skall tjäna som utgångspunkt i angiven bemärkelse, synes på sakliga grunder riktigt. Att så skall ske lärers också med tydlighet framgå av stadgandet i 6 § 5 mom., vilket föreslås oförändrat bibehållet, varför någon ytterligare antydan härom i lagen torde vara överflödig. Har hyresvärd att besörja lägenhets uppvärmning eller att tillhandahålla varmvatten till densamma, bör givetvis endast själva hyran, med bortseende från ersättningen för berörda skyldigheter, få tjäna som underlag vid förevarande nya beräkningar. En särskild föreskrift härom har ansetts böra inflyta i lagen.

Vad angår valet av procentsats för beräkningen av den fria hyresstegringslatituden har styrelsen ansett sig böra föreslå tio (10) procent. Det ligger emellertid i sakens natur, att inga exakta sifferberäkningar kunna framläggas till stöd för detta förslag, som måste bedömas såsom en lämplighetsfråga. Styrelsen vill dock framhålla, att man i detta sammanhang ej bör förglömma den under år 1920 beslutade extraordinära så kallade byggnadsskatten, vilken under både innevarande och nästkommande år skall utgå och som huvudsakligen kommer att drabba just de fastighetsägare, som beröras av förevarande lagstiftning. Tillika må erinras, att utgifterna för fastigheter torde hava ytterligare stegrats under det gångna året beträffande en vanligen mycket betydelsefull post, nämligen inteckningsräntan. Sedan den 17 september 1920 håller riksbanken det osedvanligt höga diskontot av 7 $\frac{1}{2}$ procent, vilket föranlett bankerna att höja den allmänna låneräntan till ej mindre än 8 à 8 $\frac{1}{2}$ procent. Nu giver en av bostadskommissionen på sin tid verkställd utredning rörande belåning av bostadsfastigheter i Sverige vid handen, att fastighetsägare till övervägande del laborera med lån, som äro underkastade räntefotens omedelbara växlingar, ett förhållande, som knappast torde hava undergått någon förändring från den tid, undersökningen avser. Om också endast inteckningslån i bank, vilka blott utgöra en mindre del av den totala i bostadsfastigheter intecknade gälden, gjorts till föremål för räntestegring upp till 8 eller 8 $\frac{1}{2}$ procent och även om enskilda personer torde betinga sig t. o. m. högre ränta, lärers den genomsnittliga inteckningsräntan visserligen icke hava stigit till denna extraordinärt höga nivå,

men den torde i allt fall ej hava undgått att röna ett starkt inflytande av den allmänna räntestegringen.

Enligt nu gällande lag äger socialstyrelsen rätt att i vissa fall nedsätta ifrågavarande nu gällande procenttal (50 %), dock till lägst 40 procent. Denna rätt synes numera, då ytterligare utvidgningar av den fria latituden föreslås, kunna saklöst bortfalla beträffande den bibehållna femtioprocentgränsen, så mycket hellre som styrelsen icke i något fall funnit det påkallat att sänka gränsen ifråga. Någon liknande rätt att sänka de ovan föreslagna tioprocentgränserna synes icke böra medgivas.

Ytterligare har i förslaget vidtagits sådan ändring, att hyresnämnd otvetydigt skall vara skyldig att respektera vederbörande fria latitud, även där hyresstegringen gått utanför dess ram och nämnden sålunda är behörig att över huvud taget ingripa reglerande.

Slutligen må erinras, att den ifrågasatta ändringen skulle påkalla vissa jämkningar i 8 § 4 mom., vilka i förslaget också bliva vidtagna.

Den i det föregående behandlade fria hyresstegringslatituden gäller icke obetingat beträffande mindervärdiga lägenheter. Redan tidigare har det gjorts gällande, att den fortgående hyresstegringen visserligen vore oundviklig såsom en allmän företeelse, men att den i allt fall icke i samma grad borde få komma till uttryck beträffande sämre lägenheter. Ett visst erkännande gavs åt denna synpunkt vid lagens revision under år 1920, då det tidigare uttrycket »lägenhetens uppenbart mindervärdiga beskaffenhet» i detta sammanhang, med uteslutande av ordet »uppenbart», mildrades till endast »lägenhetens mindervärdiga beskaffenhet». Det råder knappast något tvivel om att lägenheter mera sällan av hyresnämnderna bliva stämplade såsom rent mindervärdiga. Men däremot torde det icke vara ovanligt, att hyresvärdar taga hyresstegringslagens tillvaro till intäkt för att försumma lägenheternas underhåll. Tidigare under kristiden, då vissa för reparationer erforderliga materialier, exempelvis zinkplåt och linolja, voro nära nog omöjliga att uppbringa och i allt fall betingade rent abnormt uppdrivna priser, kunde en dylik försumlighet understundom vara ursäktlig. Numera kan åtminstone ej något sådant skäl åberopas till försvar för dylik försumlighet. Vidare torde det förekomma, att lägenheter, utan att vara direkt mindervärdiga, äro av så dålig beskaffenhet, att de endast till följd av rådande knapphet på bostäder betalas med hyror, som nämnvärt överstiga 1914 års hyror. Beträffande hyror för dylika särskilt dåliga lägenheter torde man kunna antaga, att de icke skola nämnvärt influera på den hyresnivå, som en gång kommer att öva inflytande på nyproduktionens ekonomiska betingelser.

Samtidigt med de icke obetydliga lättnader i fråga om hyrespris-

Mindervärdiga lägenheter.

bildningen, som styrelsen i det föregående föreslagit, får styrelsen därför förorda en skärpning av hithörande regel. Styrelsen föreslår sålunda en ändring av 6 § 2 mom. av innehåll, att hyresnämnd skall äga befogenhet att till prövning upptaga mindre hyresstegring än den eljest obetingat medgivna, då nämnden finner lägenhetens nödtorftiga underhåll vara av hyresvärden försummat eller att lägenheten eljest är av särdeles dålig beskaffenhet.

Om också den föreslagna formuleringen torde innebära en tydlig skärpning av den gällande, lärer den dock icke av hyresgäster kunna åberopas för att nu framtinga allehanda reparationsarbeten, som utan verklig olägenhet väl kunna anstå. Det är också ur bostadsproduktionens synpunkt av vikt att icke med sådana arbeten onödigtvis binda den yrkes-skickliga arbetskraften.

Ersättning för
värme och
varmvatten.

Enligt 6 § 1 mom. första stycket sista punkten och enligt 7 § äger hyresnämnd att i vissa fall, där hyresvärden enligt hyresavtalet har att besörja lägenhetens uppvärmning eller att tillhandahålla varmvatten, besluta om den ersättning, som skall utgå för sådana förmåner. Vid bestämmandet härav torde hyresnämnderna visserligen hava tillämpat olika beräkningsmetoder, men torde dessa alla hava avsett att tillerkänna hyresvärden en ersättning, som under förutsättning av klok ekonomi och omtanke motsvarat hans verkliga utgifter för ändamålet. Till följd av tidigare oupphörliga stegringar av bränslepriserna blev det nödvändigt att i vissa fall tillämpa en s. k. glidande skala. Nu inträffade emellertid, att läget och den blivande utvecklingen på bränslemarknaden sistlidna höst på grund av åtskilliga samverkande faktorer i allmänhet helt och hållet felbedömdes. Tvärt emot vad då befarades, har särskilt kolmarknaden under senare tid på ett överraskande sätt kännetecknats av riklig tillgång och starkt fallande priser. Denna utan tvivel mycket förklarliga felbedömning föranledde åtskilliga fastighetsägare att i god tid på hösten, medan priserna voro vida högre än nu, tillförsäkra sig det för vintern erforderliga bränslet. Det har då från visst håll framhållits, att om hyresnämnderna med tillämpning av glidande skalor fastställde förevarande ersättningar till belopp, som betingades av de under varje del av eldningssäsongen gällande bränslepriserna, skulle de hyresvärdar, som inköpt bränsle under hösten, kunna tillskyndas betydande förluster. Till förebyggande härav borde lämpliga föreskrifter inflyta i lagen.

För egen del måste styrelsen biträda denna uppfattning så till vida, att en hyresvärd, som hösten 1920 av påtaglig omsorg för sina hyresgästers bästa och i syfte att kunna fullgöra sina förpliktelser mot dessa ansåg sig böra inköpa bränsle, icke bör tillskyndas förlust till följd av

sin sålunda ådagalagda omsikt. Detta lär emellertid få anses framgå av berörda stadganden, att ersättningen ifråga skall fastställas till skäligt belopp. Om styrelsen sålunda ansett sig böra behandla den framkastade synpunkten, har dock ett inskräpande av berörda billighetshänsyn icke ansetts behöva komma till uttryck i själva lagtexten.

I avgivna yttranden hava Stockholms hyresnämnder i likalydande form gjort ett påpekande beträffande föreskrifterna i 6 § 3 mom. Efter att hava redogjort för föreskrifternas innehåll anföra nämnderna följande:

Inskränkning i hyresnämnds behörighet i fråga om förfallen hyra.

(6 § 3 mom.)

»Det har nämligen hänt, att en värd uppskjutit träffande av hyresavtal till dagen efter den, då hyran överenskommit vara förfallen till betalning, samt såsom villkor för avtalets träffande fordrat, att hela hyresbeloppet betalades i förskott, vanligtvis hela årshyran. Angående hyresbeloppets storlek har värden tidigare icke velat yttra sig, varigenom hyresgästen i fråga betagits möjligheten att i tid vända sig till nämnden för att få den begärda hyrans skälighet prövad.

Hyresnämnden hemställer därför, att sista punkten i 6 § 3 mom. i ny lag ändras syfte att förebygga nyssberörda olägenhet.»

Utan tvive erbjuder den nuvarande formuleringen av ifrågavarande stadgande en möjlighet för hyresvärd att undandraga hyresbelopp hyresnämnds prövning på sätt, som icke torde vara åsyftat eller tidigare förutsett. Denna möjlighet att kringgå lagen torde kunna få allmänare betydelse, då fråga är om uthyrning till hyressökande och ej endast om förlängning av redan stående hyresavtal. Styrelsen har med hänsyn därtill föreslagit en ändring i förevarande bestämmelse i syfte att förhindra lagens kringgående på ovan antytt sätt.

I 8 § 2 mom. meddelas vissa regler angående en tvångsvis införd uppsägningsskyldighet beträffande avtal, som träffats att utan uppsägning upphöra å viss dag. Stadgandet har till syfte att förebygga ett träffande av dylika avtal i syfte att kringgå den nuvarande lagens grundläggande bestämmelser i fråga om inskränkningar i uppsägningsrätten. Enligt avgivna utlåtanden har det emellertid inträffat, att hyresvärd, som av giltig anledning önskat efter viss tid disponera över lägenhet, föredragit att låta denna stå outhyrd under mellantider hellre än att riskera, att han, då han en gång behöver lägenheten, ej skulle kunna frigöra den från däri upplåten hyresrätt. Det göres gällande, att man häri skulle hava att finna en av anledningarna till det påtalade missförhållandet, att lägenheter stå oanvända. Bestämmelser, som medgäve hyresnämnd att redan före ett avtals träffande lämna samtycke till att detsamma efter viss tid, utan skedd uppsägning, upphörde att gälla, borde därför meddelas.

Uppsägning av hyresavtal på viss tid. (8 § 2 mom.)

För egen del finner styrelsen de återgivna synpunkterna värda be-

aktande och har i sitt förslag till momentet fogat ett nytt stycke, enligt vilket den ifrågasatta behörigheten skulle tillerkännas hyresnämnderna.

Anmälan
angående
hyresavtal.
(12 §.)

I 12 § stadgas en omfattande anmälningsplikt beträffande hyresavtals träffande och upphörande. Ifrågavarande anmälningskyldighet torde i första hand få anses äsyfta att förskaffa det nödiga uppgiftsmaterialet för anordnande av den bostadsförmedling, varom i 13 § föreskrives. Vidare lär syftet vara att hålla hyresnämnd underkunnig om sådana formellt frivilliga överenskommelser om oskäligt höjd hyra, där man kan misstänka, att hyresgästen av en eller annan anledning icke vill göra anmälan till hyresnämnd, men där nämndens ingripande utan sådan anmälan vore påkallad. Stadgandet i andra punkten torde endast avse att bereda hyresnämnd tillgång till de uppgifter om hyra för tid före den 1 oktober 1915, som erfordras för tillämpningen av 6 § 2 mom.

I flera avgivna utlåtanden ifrågasättes, om icke hela 12 § kunde saklöst utgå ur lagen. Såsom exempel må anföras hyresnämndens i Uppsala yttrande härom, i vilket nämnden i expressiv form gör sig till tolk för denna uppfattning. Nämnden yttrar sålunda:

»Vad åter angår 12 § så måste det erkännas, att dess bestämmelser så gott som icke alls efterlevas. Att genom massåtal söka få ändring häri skulle säkerligen uppfattas som en mycket förhatlig åtgärd, och då hyresnämnden icke kan finna, att något nyttigt ändamål kan vinnas genom anmälningspliktens fullgörande, anser nämnden, att dessa bestämmelser och således även motsvarande straffbestämmelser i 18 § 2 mom. saklöst kunde ur lagen uteslutas.»

Styrelsen kan ej undgå att uttala sin anslutning i vissa delar till det anförda yttrandet. Att stadgandet icke allmänt efterlevs torde vara uppenbart, och säkerligen gäller detta i första hand beträffande sådana hyresavtal, som främst borde komma till hyresnämndens kännedom, nämligen sådana, som innefatta överenskommelser om oskälig hyra. Redan en sådan allmänt bristande efterlevnad talar för stadgandets upphävande. Än mera sällsynt torde det vara, att hyresnämnd, på grund av sålunda ingiven anmälan om hyresavtals träffande, på eget initiativ ingriper och reglerar hyran. Däremot torde mera samvetsgranna och hovsamma hyresvärdar verkställa föreskrivna anmälningar och därvid erfara en besvärande känsla av att i sina mellanhavanden med sina hyresgäster vara beroende av en lagstiftning, som egentligen icke är avsedd att drabba dem. Det här anförda gäller närmast första punktens andra del, nämligen orden: »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». Dessa ord synas, med vidtagande av en mindre omredigering av punktens förra del, kunna under

alla förhållanden saklöst utgå ur lagen. Detsamma gäller även de ord i första punkten, som syfta på skyldigheten att meddela uppgift om viss, tidigare gällande hyra.

Stadgandet i första punktens förra del utgör till viss del underlaget för den bostadsförmedling, som jämlikt 13 § skall anordnas i de städer, där lagen äger tillämpning, och får styrelsen härtill återkomma vid behandlingen av sistnämnda paragraf. Här må endast framhållas, att då tillämpligheten av 6 och 8 §§ från och med den 1 oktober inskränkes till bostadslägenheter, så bör också denna anmälningsplikt i allt fall inskränkas till samma lägenhetskategorier.

Vad slutligen angår andra punkten i paragrafen synes den, vid bifall till styrelsens ovan framlagda förslag till omläggning av 6 § 2 mom., komma att få så ringa praktisk betydelse, att den bör kunna ur lagen utgå.

I 13 § föreskrives, att kommunal bostadsförmedling skall anordnas i städer, där lagen äger tillämpning. Det torde vara överflödigt att utveckla det behjärtansvärda syftet med denna bestämmelse, som i viss mån kan sägas hava förverkligat ett länge närt önskemål inom bostadsintresserade kretsar.

Bostadsförmedling.
(13 §.)

Emellertid kan det ifrågasättas, om icke de meddelade föreskrifterna erhållit ett alltför vidsträckt tillämplighetsområde. Enligt dessa skall bostadsförmedling anordnas i alla städer, där förevarande lag äger tillämpning, sålunda i regel i alla städer, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1916 års ingång översteg 5,000. Men det torde i själva verket vara opåkallat att vidtaga dylika åtgärder i orter, som äro så små, att ett sammanförande av den uthyrande hyresvärden och den hyressökande hyresgästen med lätthet ordnas under hand. Bostadsförmedling i egentlig mening lär knappast kunna bedrivas till verkligt gagn, så framt icke utbud och efterfrågan samlas under i någon mån så att säga börsmässiga former. Denna omständighet synes tala för att ifrågavarande bestämmelses tillämplighetsområde inskränkes till städer med mera betydande folkmängd.

Jämväl för de större städernas vidkommande har den nuvarande abnorma disproportionen mellan tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden verkat förryckande på ifrågavarande institution. Emellertid torde dessa förhållanden bliva väsentligt förändrade, så snart uppsägningsrätten frigives.

Inför övervägande av förslag om lämpliga lättnader i bestämmelserna har styrelsen i första hand ansett sig böra föreslå, att bestämmelserna ifråga icke måtte äga tillämpning i mindre städer, förslagsvis

sådana, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1921 års ingång ej uppgick till 15,000. Ytterligare har styrelsen ansett sig böra taga fasta på en tanke, som framkommit i länsstyrelsens i Göteborgs och Bohus län utlåtande om lagstiftningen, nämligen att göra tillämpligheten av stadgandet i förevarande paragraf och därmed också av stadgandet i 12 §, sådant det lyder enligt styrelsens förslag, till viss grad beroende av kommunens beslut. Det ligger nämligen i sakens natur, att hithörande fråga är att betrakta som en väsentligen kommunal angelägenhet.

Styrelsen föreslår sålunda, att stadgandet i och med lagens utfärdande upphör att gälla för städer, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1921 års ingång icke uppgick till 15,000 men att det fortfar att gälla för större städer, där lagen över huvud taget tillämpas. Tillika inrymmes rätt för Kungl. Maj:t att, på därom av stadsfullmäktige gjord framställning, medgiva undantag från stadgandets tillämpning även i städer med minst 15,000 invånare.

Ocker i form
av möbelköp
m. m.

I och med en dylik inskränkning i fråga om förevarande stadgandens tillämplighetsområde har det emellertid ansetts lämpligt att giva en mera generell form åt bostadsförmedlingsverksamheten. Den bör sålunda enligt styrelsens uppfattning icke längre omfatta endast smärre lägenheter utan anordnas såsom en allmän så att säga bostadsbörs, där så vitt möjligt ortens hela bostadsmarknad i fråga om såväl utbud som efterfrågan bör samlas. I förslaget har därför den inskränkande bestämmelsen, att bostadsförmedlingen skall avse endast lägenheter om högst tre rum och kök, uteslutits.

Styrelsen har vidare att yttra sig i frågan, huruvida särskilda lagbestämmelser kunna anses påkallade i syfte att förebygga, att såsom villkor för upplåtelse eller överlåtelse av bostadslägenhet kräves övertagande av möbler eller annan egendom mot oskäligen köpeskillning. I stor utsträckning hava såväl länsstyrelser som hyresnämnder förordat införande av bestämmelser mot ocker i dylik form, som, åtminstone vad större orter angår, förefaller vara icke ovanligt. Från vissa håll göres gällande, att ocker i denna form skulle kunna drabbas av den nu gällande lagens bestämmelser i antingen 6 § 1 mom., jämfört med samma paragraf 4 mom., eller i 19 §. Häremot må emellertid erinras, att i båda dessa lagrum endast omnämnas fall, där vid *uthyrning* av vissa lägenheter fordras oskäligen vederlag. I allmänhet bedrivs emellertid dylikt ocker icke i samband med uthyrning utan vid *överlåtelse* av hyresrätt till lägenhet, varvid nämnda lagrum icke torde vara tillämpliga. I 19 § föreskrives visserligen, att 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. Även om denna föreskrift ej oväsenligt utvidgar gränsen för straffbart ocker på bostadsmarknaden, inbegriper den dock icke straff mot ocker i förevarande form.

Införandet av särskilda bestämmelser mot ocker i den formen, att oskäligen köpeskilling för övertagande av möbler eller annan egendom avfordras den, som önskar övertaga hyresrätten till en lägenhet, anser sig styrelsen böra tillstyrka. Närmast kommer härvid i betraktande, att sådant ocker torde bedrivas i icke ringa omfattning och ofta under stötande former. Särskilt motbjudande är dylikt ocker, därför att det utgör den form, varigenom innehavet av en lägenhet, med tillhjälp av en ekonomisk kristidslagstiftning, som utfärdats för att skydda hyresgäster mot sociala vådor, just av dessa göres till föremål för ekonomiskt utbyte. De, som åtnjuta skydd mot hyresocker, begagna detta skydd för att själva driva liknande ocker. Säkert är, att överlåtelse av möbler mot en mer eller mindre oskäligen köpeskilling utgör en form, under vilken hyresrätten till en lägenhet kan av innehavaren på ett otillbörligt sätt utnyttjas till vinning. Varje sådan möjlighet torde främja den osunda spekulatjonen på bostadsmarknaden, som på ett så olyckligt sätt bidrager till skärpande av bostadsnöden. Styrelsen anser därför, att eventuella nya ockerbestämmelser i ämnet böra inbegripa varje form av vederlag för överlåtelse av hyresrätt till lägenhet. Tillika må erinras, att sådana bestämmelser knappast kunna anses såsom något principiellt nytt i lagen. De äro snarare att anse som en komplettering av de likartade, nu gällande reglerna i 19 §, ehuru de rikta sig mot former av ocker, som hittills lämnats obeivrade.

De nya bestämmelser mot ocker i form av möbelköp m. m., som styrelsen sålunda vill förorda, synas böra få sin plats i 19 §, som innefattar hittills gällande bestämmelser mot ocker. Styrelsen anser sig i detta sammanhang böra ytterligare något beröra föreskrifterna i denna paragraf.

Allmänna
ockerbestäm-
melser.
(19 §.)

Formuleringen av första momentets första punkt torde åsyfta, att stadgandet skall gälla samtliga de lägenhetskategorier, som icke hemfalla under 6 §. Härvid må emellertid framhållas, att av lagens ordalydelse icke tydligt framgår, huruvida samma inskränkning skall gälla stadgandet i momentets andra punkt eller icke. Gäller en sådan inskränkning, skulle exempelvis tagande av oskäligt vederlag i fråga om s. k. köp av lägenheter, vilka blivit tagna i bruk första gången den 25 maj 1917 eller senare, hemfalla under lagen, under det att sådana lägenheter, som blivit tagna i bruk tidigare, icke hemfölla under lagen. Då s. k.

lägenhetsköp beträffande äldre lägenheter icke hemfalla under 6 §, lären ingen anledning föreligga, att de skulle undantagas från tillämpligheten av 19 §. Denna oklarhet skulle undanröjas, om åt stadgandet i första stycket gäves den formen, att det generellt omfattade alla lägenheter; den nu svärfattligt formulerade inskränkningen, som inbegripes i orden »annan lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrts till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk», torde i allt fall med full tydlighet framgå av momentets andra stycke. Dessa ord synas därför böra utgå. I stället bör tydligt inskärpas, att stadgandet avser såväl möblerad som omöblerad lägenhet. Stycket skulle alltså börja med endast följande ord: »Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, fordrar eller mottager etc.»

Med den föreslagna omformuleringen av 19 § böra straffbestämmelserna i 15 §, i vad de avse överlåtelse av hyresrätt till omöblerad lägenhet, utgå ur lagen.

Åklagares andel i böter och viten m. m. (21 §.)

I 21 § stadgas, att böter och viten m. m., vilka kunna utgå enligt denna lag, skola tillfalla vederbörande samhälle. Det har såsom en åtgärd i syfte att åstadkomma lagens strängare efterlevnad i vissa punkter ifrågasatts att föreskriva, att allmänna åklagaren, på vilken det ankommer att väcka åtal för förseelser mot lagen, skulle erhålla viss andel i sådana böter och viten m. m. I tidigare omförmälda cirkulärskrivelse till Kungl. Maj:ts befallninghavande anmodades dessa, bland annat, att beträffande tiden efter den 1 januari 1919 införskaffa upplysning i huru många fall anmälan hos allmän åklagare om förseelse mot ifrågavarande lag ägt rum samt i huru många fall åtal för sådan förseelse blivit anställt. Av de med anledning härav meddelade upplysningar synes icke framgå, att allmänna åklagaren skulle eftersatt sin skyldighet att i förekommande fall anställa åtal för förseelse mot lagen.

I princip måste det anses oriktigt att göra efterlevnaden av en lag, som berör det för närvarande synnerligen grannliga och ömtåliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst eller hyressökande beroende av åklagarens ekonomiska intresse. Ett inkopplande av ett sådant intresse kunde till och med tänkas leda till provokation av det mest förhatliga slag.

Med anledning härav avstyrker styrelsen varje ändring i lagen i syfte att bereda allmän åklagare andel i böter och viten m. m.

Av liknande skäl anser sig styrelsen ej heller kunna förorda ett framkastat förslag till sådan ändring av 21 §, att vad gärningsmannen enligt ockerbestämmelserna 19 § 2 mom. kan förpliktas utgiva, skulle

tillfalla den, som till den straffällde erlagt det såsom oskäligt befunna vederlaget.

Ytterligare har styrelsen att yttra sig i frågan, huruvida bestämmelser kunna anses påkallade i syfte att förhindra, att lägenheter, som med fördel kunna användas till bostad, utan trängande skäl stå oanvända. Till en början må erinras, att hithörande spörsmål tidigare varit föremål för uppmärksamhet. I samband med avlåtandet av 1918 års proposition (nr 213) rörande hyresstegringslagen avstyrkte föredragande departementschefen i sitt yttrande till statsrådsprotokollet, att dylika bestämmelser inflöte i nämnda lag och hänvisade därvid till då föreliggande förslag till ändring i förfoganderättslagens 5 §.

Oanvända
lägenheter.

För egen del får styrelsen anföra följande. Man torde kunna utgå ifrån att under nu rådande bostadsnöd alla lägenheter, som över huvud taget kunna brukas såsom bostad, med ytterst sällsynta undantag verkligen kunna komma till användning för sådant ändamål. När så icke sker, torde man sålunda alltid hava att söka alldeles speciella orsaker därtill. Såsom i annat sammanhang framhållits, kan det härvid vara fråga om motiv, som ej utan vidare kunna stämplas såsom illojala, nämligen i de fall, där en person, som av olika anledningar mera tillfälligtvis icke behöver disponera sin lägenhet, låter denna stå oanvänd under mellantiden. I den mån verkliga missförhållanden härav kunna uppstå, torde de förebyggas genom det föreslagna tillägget till 8 § 2 mom. och synas därför ej påkalla ytterligare uppmärksamhet.

Eljest torde förekomsten av oanvända lägenheter bero på spekulation i en eller annan form eller måhända någon enstaka gång på tredska hos en hyresvärd, när hyresnämnden förvägrat honom samtycke till att upplåta en bostadslägenhet till annat ändamål, exempelvis till kontorslokaler. Det är i huvudsak sådana fall, där företeelsen bottnar i spekulationsintressen, vid vilka styrelsen i det följande ämnar uppehålla sig.

Till en början bör framhållas, att det ingalunda är enbart hyresvärdar, som använda outnyttjade bostadslägenheter såsom spekulationsobjekt. Det är måhända ännu vanligare, att hyresgäster söka använda hyresrätten till lägenheter, som de icke själva behöva, till ekonomiskt utbyte, vanligen i den formen, att såsom villkor för överlåtelse av hyresrätten kräves avtal om allehanda köp mot oskäligt vederlag. Dylik spekulation har redan i det föregående berörts, och till dess stävjande har föreslagits en viss omläggning av ockerbestämmelserna i 19 §.

I den mån liknande spekulation bedrives från hyresvärdars sida, torde den vanligen gå ut på att tvinga den hyressökande att mot oskäligt vederlag förvärva hela fastigheten eller ock delägarrätt i samman-

slutning — bolag eller förening — som äger fastigheten. Redan med nu gällande formulering av 19 § är ocker i den senare formen i vissa fall otvetydigt straffbelagt, och styrelsen har ovan föreslagit sådan utvidgning av dessa bestämmelser, att allt ocker, som bedrivs under dylika former, skulle kunna drabbas av berörda bestämmelser.

Det kan emellertid icke förnekas, att hittills gällande ockerbestämmelser knappast visat sig effektiva och att s. k. lägenhetsköp mången gång kunnat bedrivas ostraffat, ehuru det avtalade vederlaget måst anses oskäligt. Man torde på detta område möta svårigheter, som äro gemensamma för all ockerlagstiftning, och som icke torde låta sig övervinna endast med ofta förordade »smidigare och mera effektiva bestämmelser».

Emellertid föreligga numera i flera avseenden ändrade förhållanden, som alltmer torde komma att spela ifrågavarande spekulanter vinsten ur händerna och därmed också automatiskt förhindra ett dylikt förfaringsätt. Till en början må sålunda erinras, att den fortgående stegringen av den allmänna hyresnivån bidrager att göra hyresförlusten på en outhyrd lägenhet allt större. Vidare torde den vikande ekonomiska konjunkturen bidra till att de, som kunna och vilja till snart sagt varje pris förvärva en fastighet eller delägarrätt till en sådan för att komma i besittning av en lägenhet, bliva alltmer sällsynta. Slutligen torde en eventuell köpare alltid räkna med den tidrymd, under vilken han kan betrakta innehavet av den dyrt förvärvade lägenheten såsom en särskild vinst, d. v. s. den tidrymd, under vilken han ej på annat sätt än genom extraordinär ekonomisk uppoffring anser sig kunna komma i besittning av en lägenhet. Denna vinst minskas givetvis för varje dag, i den mån man nalkas den tid, då tillgången skall svara mot behovet, eller åtminstone då hyresstegringslagens upphävande ökar utsikterna att kunna förhyra en lägenhet. Härvid kommer säkerligen en viss optimism att verka ytterligare återhållande på köplusten; så snart nybyggnader här och där uppstå, torde framtidsutsikterna bedömas väsentligt ljusare. Man saknar icke alldeles stöd i erfarenheten för sådana antaganden. Det är i viss mån samma företeelse, då egnahemsbyggare nu synas ställa sig avvaktande inför hoppet om fallande byggnadskostnader; man uthärdar hellre ögonblickets otrevnad än att riskera att gå miste om den vinst i form av minskade utgifter, som priset kunde medföra. Liknande erfarenheter kunna även hämtas från livsmedelsmarknaden under kristidens senare skede; medan ännu varubristen var tryckande, upphörde dock det florerande ockret i och med att förhoppningar om rikligare tillgång började göra sig gällande.

Styrelsen har emellertid med hänsyn dels till den påtalade företeelsens utan tvivel motbjudande natur, dels ock till den omständig-

heten, att så pass allmänt som skett förordats införande i lagen av bestämmelser till stävjande av förfaringssättet, ansett sig böra närmare undersöka, huru sådana bestämmelser eventuellt skulle kunna utformas.

Till en början må erinras, att bostadslägenheter för närvarande jämlikt 5 § i lagen den 26 april 1918 om förfogande över viss egendom under utomordentliga av krig föranledda förhållanden kunna göras till föremål för statsbeslag. Om nämnda lag, som upphör att gälla den 28 februari innevarande år, icke ytterligare i tiden utsträcker till sin giltighet, kunde, med därifrån hämtade mönster, liknande bestämmelser införas i hyresstegringslagen. Ett sådant tillvägagångssätt vore så till vida lämpligt, som man därigenom icke beträdde helt nya vägar utan kunde bibehålla rättsregler, vilka i viss mån, ehuru på andra områden, kunna anses prövade. Även med bortseende från förfoganderättslagens i påfallande grad exceptionella beskaffenhet, måste emellertid gentemot en sådan tanke resas starka betänkligheter av närmast ekonomisk och praktisk natur. Sålunda skulle kronan vid beslag av bostadslägenheter bliva direkt ekonomiskt ansvarig för de ersättningar, som därvid behövde utbetalas. Med hänsyn till att förfaringssättet, i viss mån med avsteg från vanliga rättsregler, innebure ett våldsamt ingrepp i enskild mans rätt, torde dessa ersättningar behöva utmätas med så pass rundliga belopp, att kronan vid upplåtande av beslagtagna lägenheter knappast kunde betinga sig motsvarande gottgörelse. Statsverket kunde härigenom åsamkas betydande förluster. Vidare kunde beslagtagandet, i och med att det skedde för kronans räkning, knappast överlätas åt någon underordnad myndighet, utan måste i varje särskilt fall göras till föremål för Kungl. Maj:ts prövning och beslut. Det torde ej behöva närmare uppvisas, att hela prövningsförfarandet härvid skulle bliva till ytterlighet omständligt. Det bör också framhållas, att styrelsen veterligt, förfoganderättslagen aldrig tillämpats i syfte att bereda enskild person bostad. Om också tidsperioderna för nämnda lags giltighet torde hava varit i bidragande orsak härtill — den tid, för vilken en lägenhet skulle kunna beslagtagas, sammanfaller ej med brukliga hyrestermener — kan det ej betvivlas, att procedurens ovighet utgjort ett bestämt hinder för förfoganderättslagens tillämpning beträffande bostadslägenheter. På anförda skäl finner styrelsen den antydda möjligheten praktiskt utesluten.

Det har från vissa håll framkastats, att hyresnämnderna eller Kungl. Maj:ts befallningshavande borde erhålla rätt att för hyressökandes räkning förfoga över oanvända lägenheter. Då det, såsom nyss anförts, härvid knappast kunde bliva tal om det allmänna såsom ekonomiskt ansvarig part vid det sålunda uppkomna rättsförhållandet, måste man tänka

sig ett förfaringssätt under den formen, att vederbörande myndighet tvångsvis införde ett hyresavtal mellan tvenne enskilda personer. Måhända vore denna utväg icke alldeles otänkbar, ehuru den i civilrättsligt hänseende utan tvivel skulle möta betydande svårigheter, bland annat i fråga om själva betingelsen för vederbörande myndighets ingripande. Då dessa svårigheter återkomma jämväl i det tredje alternativ, vilket styrelsen i det följande ämnar närmare undersöka, och då sistnämnda alternativ i övrigt synes vara det, som, relativt sett, lättast kunde komma till utförande, behandlas de i samband med detta.

Denna tredje utväg, som förordats i flera avgivna utlåtanden, är att tillerkänna hyresnämnderna, eventuellt Kungl. Maj:ts befallningshavande, befogenhet att, under vissa villkor, genom vitesförelägganden söka förmå vederbörande att träffa anstalter för lämplig användning av outnyttjade bostadsutrymmen.

I första hand måste man självfallet fastställa, vad som borde åsyftas med att ett bostadsutrymme stode outnyttjat på sätt, som kunde medföra befogenhet för hyresnämnd att begagna sig av ett vitesföreläggande. Härvid hade man att taga ståndpunkt till frågan, huruvida den rättsliga eller den faktiska dispositionen av en lägenhet, eller med andra ord frågan, huruvida en lägenhet vore outhyrd eller oanvänd, skulle vara avgörande i detta hänseende. I förra fallet måste till en början givetvis göras inskränkningar för sådana fall, där lägenhet vore fritt upplåten eller av ägaren själv begagnad. Bestämmelser i enlighet med detta alternativ skulle emellertid med all sannolikhet alltför lätt kunna kringgås. Sålunda skulle en hyresvärd, sedan förslag i ämnet blivit framlagt och eventuellt blivit av riksdagen godkänt, alltid hava tillräckligt råderum att före en ny lags utfärdande hinna träffa skenkontrakt om lägenhetens uthyrning. Ett vitesföreläggande vore därmed uteslutet och husägaren kunde på det sätt, som nu påtalas, använda den tomma lägenheten som spekulationsobjekt.

Skulle man åter fästa huvudvikten vid att lägenheten faktiskt stode oanvänd, inställde sig likaledes svårigheter av såväl praktisk som rättslig art. Det skulle nämligen vara ytterst vanskligt att i det individuella fallet avgöra, huruvida en lägenhet stode oanvänd eller icke. Hyresvärden kunde exempelvis låta lägenheten undergå reparation och därvid uttänja arbetet härmed under snart sagt vilken tid som helst, så mycket lättare som de hittills rådande arbetsförhållandena inom byggnadsfacket osökt inbjuda till allehanda undanflykter i sådan riktning. Vidare kunde hyresvärden göra gällande, att lägenheten i viss grad disponerades av honom själv.

Än större svårigheter skulle inträda i de fall, där hyresgäst hade avtalad dispositionsrätt till lägenhet men läte denna stå obegagnad. Vitesföreläggandet kunde då knappast drabba hyresvärden, som genom avtalet frånhänt sig rätten att förfoga över lägenheten. Men i sådant fall kunde man ej heller utan vidare rikta vitesföreläggandet mot hyresgästen, som ingalunda har obetingad rätt att uthyra en förhyrd lägenhet till annan person. Sålunda må erinras om stadgandet i 3 kap. 7 § i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom, vilket lyder:

»Vill hyresgästen till annan överläta lägenheten, inhänte förut hyresvärdens samtycke till överlåtelsen. Vägras samtycke utan skälig anledning, eller lämnas ej inom en vecka efter det framställningen gjordes hyresgästen besked, äge han, ändå att avtalet innefattar annat förbehåll, uppsäga avtalet. Samtycker hyresvärden till överlåtelsen, svare ändock hyresgästen till de skyldigheter, avtalet ålägger honom, utan så är att hyresvärden tager den andre för god i hyresgästens ställe.»

Äläggandet gentemot en hyresgäst skulle sålunda innebära, att han vid äventyr av visst vite och under förutsättning, att hyresvärden godkände annan föreslagen hyresgäst, uthyrde lägenheten till denne. Härvid inträffade emellertid det betänkliga, att hyresgästen jämlikt berörda stadgande bleve skyldig att gentemot hyresvärden svara för att honom enligt avtalet åvilande förpliktelser fullgjordes. Han skulle sålunda, i händelse av ställföreträdarens insolvens, kunna åläggas utgifter för en hyresrätt, som han i viss mån tvångsvis förhindrats att tillgodogöra sig på sätt, han själv funnit lämpligt.

Därest hyresvärden vägrar att godtaga föreslagen ställföreträdare, äger hyresgästen enligt nämnda lagrum rätt att uppsäga avtalet. Om hyresgästen begagnade sig av denna rättighet, varigenom lägenheten frigjordes från den upplåtna hyresrätten, kunde hyresnämnden rikta sitt vitesföreläggande mot hyresvärden. Visserligen skulle härav vållas åtskillig tidsutdräkt, men förfaringssättet läte sig dock konsekvent genomföra. Nu är det ej uteslutet, att man hade att räkna med att ett rent skenkontrakt föreläge. Hyresgästen kunde då i samförstånd med hyresvärden vägra att för sin del uppsäga hyresavtalet. Även andra, mindre illojala skäl till sådan vägran kunde förebäras. Om man ville förebygga ett kringgående av det ifrågasatta stadgandet, behövde detta sålunda innefatta rätt för hyresnämnden att, om hyresvärden vägrade att lämna samtycke till lägenhetens uthyrning i andra hand, vid enahanda vite förelägga hyresgästen att uppsäga hyresavtalet. Det förefaller styrelsen, som om införande i lagen av sådan rätt för hyresnämnd skulle innebära en så utomordentlig skärpning av hithörande lagstiftning och ett så tydligt avsteg från de allmänna grundsatser, som varit vägledande vid dess

utformning, att synnerliga skäl måste kunna anföras till stöd för ett sådant stadgande som det nyss ifrågasatta. Såsom i det föregående närmare utvecklats, torde emellertid den påtalade företeelsen icke vara av den art, att bärande skäl för en dylik skärpning kunna anses förefinnas, så mycket mera som lagstiftningen, enligt vad styrelsen i annat sammanhang utvecklat, i sin helhet bör anses vara ställd på avskrivning.

Det må slutligen framhållas, att här påvisade svårigheter, vilka skulle göra sig gällande i fråga om vitesbestämmelser, i viss mån skulle framträda, även om fråga vore om förfoganderättsregler.

Med anledning av det anförda har styrelsen ej ansett sig böra förorda lagstiftningens komplettering med regler, som hava till syfte att tvångsvis bekämpa företeelsen, att lägenheter, som med fördel kunna användas till bostad, stå oanvända.

Möblerade
lägenheter.

Det har från flera håll uttalats ett önskemål, att uthyrning av möblerade rum skulle hemfalla under bestämmelserna i 6 §. Tagandet av oskäligt vederlag vid sådan uthyrning, vilket enligt bestämmelserna i 19 § kan beivras såsom ocker, skulle sålunda kunna göras till föremål för hyresnämnds reglerande verksamhet. Ehuru detta spörsmål tidigare vid flera tillfällen varit under behandling, har styrelsen ansett sig böra ånyo i korthet beröra detsamma.

Till en början må erinras om redan tidigare påvisade svårigheter att tvångsvis reglera ersättning för upplåtelse av möblerade rum. Denna ersättning inbegriper gottgörelse ej blott för själva upplåtelsen av rummet utan vanligen tillika för vissa extra förmåner i form av lyse, värme, städning och kosthåll m. m., som tillkomma hyresgästen. I allt fall måste nyttjanderätten till möblerna alltid vara att anse som en dylik extra förmån. Det ligger i öppen dag, att, om hyresnämndernas reglerande verksamhet icke utsträcktes till att omfatta ersättningen, i vad den avsåge jämväl dylika extra förmåner, densamma skulle bliva utan verkan. Lika uppenbart synes det vara, att synnerliga svårigheter skulle möta för en hyresnämnd att objektivt värdesätta sådana förmåner.

Vidare bör framhållas, att en individuell reglering av såväl hyror som inackorderingsavgifter blir praktiskt verkningslös, så länge bestämmelser till skydd mot uppsägning saknas. Skulle alltså bestämmelserna i 6 § göras tillämpliga beträffande uthyrning av möblerade rum, så vore den givna konsekvensen, att man på motsvarande sätt måste utvidga tillämpligheten av stadgandena i 8 §. Detta skulle emellertid medföra egendomliga följder, som exempelvis skulle kunna göra hotellrörelse till ytterlighet svår och tungrodd. Om man åter skulle göra sådana undantag beträffande tillfällig uthyrning, att exempelvis upplåtandet av hotell-

rum icke drabbades av reglerna om uppsägning, vore det alltför lätt att kringgå lagstiftningen genom att låta upplåtelse av möblerat rum ske under formen av en sådan tillfällig uthyrning. Man löpte sålunda fara att med dylika lagstiftningsåtgärder ej blott skapa verkningslösa bestämmelser utan även att på området framlocka sådana former för hyresavtal, som rent av skulle innebära en försämring av vederbörande hyresgästers ställning.

Slutligen synes utbudet av möblerade rum numera av skilda orsaker vara så pass rikligt, att betingelserna för ocker vid uthyrning av sådana rum redan till en viss grad bortfallit.

Med anledning av det anförda anser styrelsen, att en utvidgning av tillämpligheten av vare sig 6 eller 8 § till möblerade rum icke vara lämplig eller av behovet påkallad.

Då bestämmelserna i 6 och 8 §§ år 1920 inskränktes till att från och med den 1 oktober 1921 gälla endast sådana lägenheter, som helt eller delvis uthyrts till bostad, blev härigenom hyresprisbildningen såväl som uppsägningsrätten från och med samma datum fri beträffande bland annat skollokaler. Styrelsen har nu fått sin uppmärksamhet riktad på frågan, huruvida en ändring i lagen kunde anses påkallad i syfte att under lagens återstående giltighetstid bereda samma skydd i fråga om skollokaler som beträffande bostadslägenheter.

Böra skollokaler åter hemfalla under 6 och 8 §§?

Det torde icke kunna förnekas, att vissa skolor med fog skulle kunna göra anspråk på att få åtnjuta dylikt skydd. Med hänsyn både till lärarpersonalens existens och till lärjungarnas fortlöpande undervisning kunde tillgodoseendet av ett sådant krav vara av ett allmänt intresse. Närmast bleve det härvid fråga om att förebygga, att en sådan skolas existens äventyrades genom uppsägning till avflyttning.

Emellertid må framhållas, att en hyresvärd för närvarande utan hinder av hyresstegringslagens föreskrifter ej blott kan med laga verkan uppsäga ett hyresavtal om en skollokal till att upphöra den 1 oktober 1921 eller senare utan också äger rätt att i sådant fall uthyra samma lokal till annan hyresgäst. Om man ville bereda den nuvarande hyresgästen effektivt skydd, behövde alltså inskränkningarna i uppsägningsrätten erhålla tillbakaverkande kraft, vilket särskilt med hänsyn till tredje mans, d. v. s. den eventuella nye hyresgästens rätt, måste ingiva synnerliga betänkligheter. Dock må erinras, att liknande betänkligheter vid ett tidigare tillfälle ansetts böra få vika inför en allvarlig situation, nämligen då, efter motion i riksdagen, i 1919 års lag infördes retroaktiva bestämmelser i fråga om uppsägningsrätten till vissa lägenhetskategorier. Men det bör kunna förebringas utomordentligt starka skäl till försvar

för sådana ytterlighetsåtgärder. Styrelsen har ansett sig böra undersöka, huruvida sådana skäl verkligen föreligga.

Givetvis finge man ifråga om dylika extraordinära skyddsföreskrifter begränsa sig till skolor, vilkas verksamhet ägde betydelse för den allmänna undervisningen, så att lagen ej bleve tillämplig beträffande lokaler, avsedda för allehanda verksamhet, så snart denna i dagligt tal rubricerades som skola (dansskolor, hushållsskolor m. m.). Redan uppdragandet av en sådan gräns vore förenat med vissa svårigheter, då ju självfallet även specialskolor av det mest mångskiftande slag kunna äga stor betydelse.

Vidare må erinras, att de skolor, vilkas verksamhet helt och hållet bekostas av allmänna medel, endast i undantagsfall torde vara hänvisade till förhyrda lokaler. Vad åter angår privatskolor, torde dessa, i den mån deras verksamhet är av nämnvärd betydelse för vårt skolväsen, i regel åtnjuta bidrag av statsmedel. Det synes då hava legat närmast till hands, att dessa, därest de såge sin verksamhet äventyras till följd av hyresuppsägning, skulle framlägga sina bekymmer hos den statliga uppsiktsmyndigheten för skolväsendet. Enligt vad styrelsen under hand inhämtat hos skolöverstyrelsen, hava emellertid klagomål i sådan riktning icke blivit dit framförda. Man torde härav kunna draga den slutsatsen, att även privatskolor, för så vitt de verkligen äga betydelse, i regel torde vetat att i en eller annan form tillförsäkra sig tryggad nyttjanderätt till för verksamheten nödiga lokalutrymmen. När så icke skett i tvenne fall, som kommit till socialstyrelsens kännedom, lär det alltså vara fråga om rena undantagsfall, vilka knappast kunna tillmätas sådan allmän betydelse, att vittutseende och juridiskt sett betänkliga extraordinära lagstiftningsåtgärder skulle kunna anses påkallade.

Med anledning av vad sålunda anförts, kan styrelsen icke förorda sådana undantagsbestämmelser, varigenom föreskrifterna i 6 och 8 §§ ånyo för tiden från och med den 1 oktober 1921 skulle göras tillämpliga på hyresavtal om lägenheter, som äro avsedda att användas till skollokaler.

Styrelsen har i det föregående föreslagit, att lagens verkningar skola sträcka sig fram till och med den 30 september 1923 men därmed definitivt upphöra. Vad angår övergångsstadgandena härvidlag, har styrelsen funnit bestämmelserna, varigenom hyresavtal om vissa lägenheter enligt 1920 års lag i ämnet undantogs från och med 1 oktober 1921 från tillämpligheten av 6 och 8 §§, förebildliga. Det har sålunda ansetts, att upphävandet av lagens giltighet och av dess huvudsakliga verkningar bör ske på en och samma dag. Lagen bör sålunda gälla till och

Övergångs-
bestämmelser.

med den 30 september 1923. För att emellertid lagens verkningar ej skola sträcka sig över nämnda dag, har i förslaget inryckts en föreskrift, att hyresnämnd i intet fall äger vägra samtycke, då hyresavtal uppsagts att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare.

Emellertid hava vissa straffbestämmelser i enlighet med allmänna regler ansetts böra erhålla fortsatt giltighet, så ock de övriga bestämmelserna i tidigare lagar i ämnet, vilka hittills enligt i varje ny sådan lag meddelade föreskrifter förklarats skola fortfarande gälla.

I detta ärendes slutliga handläggning hava deltagit tillförordnade generaldirektören Huss, byråcheferna Bergsten och Molin samt tillförordnade byråcheferna Järte och Nyström. Mot styrelsens beslut hava dess ledamöter Bergsten och Järte anmält reservationer, som bifogas. Bland de tillkallade sakkunniga hava herrar Karlson, Nyström och Tengelin avgivit särskilda yttranden, som likaledes bifogas.

GUNNAR HUSS

A. MOLIN.

Reservationer och särskilda yttranden.

1) Av herr *Bergsten*.

Med avseende å majoritetens förslag att till utgångspunkt för beräklandet av den fria hyresstegringslatituden taga det senaste årets hyror i stället för såsom hittills varit fallet 1914/15 års hyror, får jag anmäla min avvikande mening.

Då man uttryckligen förutsatt, att det nu vore sista gången som hyresstegringslagen borde prolongeras, har det syntts mig olämpligt att företaga några mera betydande ändringar eller omläggningar i densamma. Redan av denna anledning anser jag, att de gamla grunderna i förevarande hänseende bort bibehållas.

Vidare hyser jag i motsats till majoriteten den uppfattningen — vilken också synes bekräftas av statistiken över hyresnämndernas verksamhet — att, även om hyresstegringslagen under sin fyraåriga tillvaro, må anses hava utövat ett visst utjämnande inflytande på hyresprisbildningen denna omständighet likväl icke kan, med hänsyn till det relativt ringa antalet hyresreglerade lägenheter, tillmätas någon större betydelse, särskilt vad beträffar landsortsstäderna, utan torde för riket i dess helhet kristidshyrorna ännu alltjämt vara mindre väl avvägda och mindre jämna än 1914/15 års, under fri prisbildning tillkomna hyror. Därför synas mig sistnämnda hyror fortfarande erbjuda den för handen varande mest enhetliga och tillförlitliga utgångspunkten.

Därjämte må erinras, att den föreslagna beräkningen av den fria hyresstegringslatituden till 10 % å 1920—21 års hyror skulle motsvara en höjning från 50 till 65 % å 1914—15 års hyror. Redan nu förekomma emellertid, speciellt i de större städerna, talrika fall, där hyresgäster frivilligt funnit sig i en hyresökning, mer eller mindre överstigande 65 %, men där de skulle betrakta varje ytterligare uppskrivning som oskälig och önska skydda sig häremot genom vädjan till hyresnämnden. Detta ginge även utan vidare för sig, om den medgivna hyresstegringslatituden bestämdes till 65 % å 1914—15 års hyror. Men enligt förevarande för-

slag skulle hyresvärd äga rätt att under alla förhållanden pålägga 10 % på 1920—21 års hyra, huru hög denna än förut vore. Härvid erinras visserligen i motiveringen, att, då en ny lag i ämnet torde utfärdas före den 1 juli i år, det stode hyresgäst fritt att i ett dylikt fall få hyran för sista kvartalet innevarande hyresår prövad av hyresnämnd och därigenom förebygga, att utgångshyran utginge med så högt belopp, att den, ytterligare påökad, skulle framstå som verkligt oskäligen. Men då någon anvisning härom ej gives i själva lagen, skulle säkerligen vederbörande hyresgäster endast i undantagsfall komma att i tid tänka på möjligheten av att anlita denna utväg, som för övrigt torde förefalla såväl hyresgäster som hyresvärdar mindre sympatisk.

Det enligt mitt förmenande enda bärande skälet för ett övergivande av den hittills använda utgångspunkten för den fria hyresstegringslätitudens beräkning skulle vara svårigheten för hyresnämnderna att erhålla tillfredsställande uppgifter om hyror så långt tillbaka i tiden som för hyresåret 1914/15. Men denna svårighet behöver ej tillmätas någon större betydelse med hänsyn till att det huvudsakligen är samma lägenheter, som år från år återkomma till hyresnämndernas behandling och att följaktligen hyresnämnderna i allmänhet redan på förhand torde sitta inne med kunskap om 1914/15 års hyror. I allt fall synes mig ifrågavarande skäl ej vara tillräckligt för att motivera en omläggning under hyresstegringslagens återstående tillvaro av den gamla beräkningsmetoden, vid vilken allmänheten numera hunnit vänja sig.

Såsom ovan påpekats, skulle en ökning av 1920/21 års hyror med 10 % motsvara en höjning från nu stipulerade 50 % till 65 % å 1914/15 års hyror, och ett ytterligare tillägg av 10 % å 1921/22 års hyror skulle betyda en höjning till 82 % å 1914/15 års hyror. Även jag har biträtt den uppfattningen, att någon höjning av hyror må ytterligare kunna äga rum, dels med hänsyn till ett underlättande av hyresstegringslagens successiva avveckling, dels enär en dylik förhöjning jämsides med den fortgående sänkningen å övriga levnadskostnader borde kunna medverka till ett snabbare återställande av mera normala förhållanden ifråga om hyrans andel i levnadskostnadsbudgeten, men synes det mig vara tillräckligt, om den fria hyresstegringslätituden härvid bestämmes till 60 resp. 70 % å 1914/15 års hyror.

2) Av herr Järte.

Då den nu pågående starka depressionen inom det svenska näringslivet sannolikt kommer att åtföljas av genomgripande förändringar jämväl på hyresmarknaden och depressionen, för att kunna med minsta skada

genomlidas av landets befolkning, kräver största möjliga mått av rörlighet och frihet för såväl det ekonomiska livet som individerna, synes förevarande lagstiftnings verkningar icke böra sträcka sig längre än till och med den 30 september 1922. Mest rationellt ur ovan angivna synpunkter vore onekligen att låta lagstiftningens verkningar upphöra samma dag redan under innevarande år. En sådan anordning skulle dock antagligen medföra dels ett alltför starkt tryck på alla smålägenheter, dels måhända försök till hyresstegring långt utöver befolkningens verkliga betalningsförmåga samt sålunda föranleda panik på bostadsmarknaden. Till nästa år torde dock en sådan avveckling kunna i lugn genomföras. Vid sådant förhållande och då en stegring av den nu medgivna hyresökningens procenten ej heller synes mig tillräddig med hänsyn till det oavbrutet stigande penningvärdet, har jag icke kunnat biträda majoritetens mening, utan förordar jag en prolongation av nu gällande lag till den 30 september 1922 med endast det tillägget, att stadgandena 8 § i intet fall skola äga tillämpning, där hyresvärd uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1922 eller senare dag. I intet fall synes enligt min uppfattning någon förändring böra ske beträffande den nuvarande utgångspunkten för beräkning av den tillåtna hyresstegringslatituden, i vilket hänseende jag sålunda ansluter mig till den av herrar Bergsten, Karlson och Tengelin förda avvikande mening.

3) Av herr *Karlson*.

Undertecknad har icke kunnat biträda majoritetens mening ifråga om höjningen av den fria hyresstegringslatituden och omläggningen beträffande utgångshyran för densamma.

Jag kan nämligen icke finna dessa föreskrifter vare sig av praktiska skäl betingade, mera skälige än de nuvarande eller ägnade att framkalla en »smidigare» avveckling av lagen.

Förutsättningen att 1921 års hyror vore mera standardiserade och jämna än 1914 års, under fri hyresprisbildning dock tillkomna, synes mig icke vara förhanden, om man bortser från några större städer, där hyresregleringarna och deras verkningar möjligen varit mera genomgående. För de icke hyresreglerade lägenheterna, som dock utgöra flertalet, torde de nu utgående hyrorna annars vara betydligt ojämnare sines emellan än 1914 års. I många fall torde för de reglerade samma hyresbelopp vara fastställda för lägenheter, som till följd av olika underhåll äro ytterst olikvärdiga och som vid fri hyresprisbildning skulle hava betingat väsentligt olika hyror. Några avsevärda svårigheter synas icke hava mött för hyresnämnderna att erhålla kännedom om 1914 års hyror. Att

vid jämförelse beträffande hyrespris gå tillbaka till 1914, torde heller icke förefalla allmänheten oegentligt, så länge ännu statens och i stor utsträckning även kommunernas och enskilda företags avlöningssystem genom sitt baserande på socialstyrelsens levnadskostnadsindex hava 1914 års priser till utgångspunkt. — Även med de av majoriteten föreslagna bestämmelserna bibehållas ju också för övrigt i viss mån 1914 års hyror som utgångspunkt. — Inga verkligt bärande skäl synas mig anförda för att nu inför lagens upphörande i detta avseende övergå till ett annat system än det nu tillämpade, med vilket allmänheten blivit förtrogen.

Om höjningen av den fria hyresstegringslatituden kunde väntas över hela linjen medföra en motsvarande högre hyresnivå, vore den givetvis av betydelse ur *avvecklingssynpunkt*. Inträda emellertid de följder av depressionen inom näringslivet, som i den framlagda avvecklingsplanen förutsättas, torde de medgivanden till ytterligare hyresstegring, som föreslås, i sådant häntseende vara tämligen verkningslösa av det skäl, att de högre hyrorna då ändock till följd av det ekonomiska läget i vart fall icke kunna uttagas (redan tidigare torde det hava visat sig, att hyresvärdarna i en del samhällen icke kunnat uttaga de nu medgivna 50 %). Genom en höjning av 50 %-gränsen skulle man därför i realiteten väl näppeligen vinna den höjning av den gamla hyresnivån, som skulle underlätta övergången till den nya, om vars läge man för övrigt för ögonblicket mindre än någonsin kan bilda sig en bestämd mening. Den »utjämningsplan» de olika hyresnivåerna emellan, som majoriteten tänkt sig, torde enligt min mening till följd av lågkonjunktorens inverkan på hyresprisbildningen kunna väntas få mera teoretiskt än praktiskt intresse.

Där höjning eller ytterligare höjning utöver de nu stadgade 50 procenten kan komma att visa sig verkligt önskvärd och genomförbar, d. v. s. främst i de större städerna, torde, att döma efter erfarenheterna hittills, hyresnämnderna icke heller för framtiden underlåta att därtill lämna sitt medgivande. Ur »avvecklingssynpunkt» torde under dessa förhållanden några skäl för en höjning över lag sålunda knappast föreligga.

Då underhållskostnaderna och möjligen en del andra omkostnader för fastigheterna kunna väntas gå ned, men däremot några större ökningar i utgifterna knappast för avvecklingsperioden böra befaras och då därtill kommer, att med ett stigande penningvärde den nu gällande fria hyresstegringslatituden i själva verket automatiskt höjes, finner jag, för den korta tid, lagen ännu avses äga bestånd, ej heller ur *skälighetssynpunkt* någon allmän och generell rätt till hyreshöjning påkallad, i vart fall icke av den omfattning majoriteten föreslagit.

4) Av herr C. A. Nyström.

Undertecknad får härmed avgiva följande särskilda yttrande i vad det gäller § 6 mom. 2 i beredningens förslag.

Av de skäl som beredningen redan vid föregående års yttrande rörande prolongation och förändring av hyresstegringslagen anfört, synes det mig påtagligt att en allmän och successiv höjning av hyresnivån är både lämplig och nödvändig, en åsikt som då jämväl delades av herr Tengelin i hans särskilda yttrande, vidfogat beredningens ovannämnda skrivelse. Som ett medel till den erforderliga hyreshöjningen föreslår beredningen i sitt nu föreliggande yttrande vissa i § 6 mom. 2 angivna procentsatser. För att motsvara sitt ändamål finner jag emellertid dessa satser alltför låga. Någon fara, att på grund av dem hyresbeloppen för mindervärdiga och sämre lägenheter skulle opåtalat kunna bli föremål för en oskäligen hyreshöjning, torde i verkligheten icke föreligga, sedan i enlighet med Herr Tengelins framställning bestämmelserna i samma paragraf rörande s. k. mindervärdiga lägenheter utvidgats och förtydligats. Enär det däremot är att befara, att dessa procentsatser under de återstående år, hyresstegringslagen får utöva sin restriktiva verkan på prisbildningen, i praktiken komma att få gälla som maximisatser, och då jag anser, att desammas betydelse såsom effektiva trappsteg till lagens fullständiga avveckling den 30 september 1923 icke får underskattas, håller jag före, att de med den formulering, som givits momentet, bort bestämmas till femton procent för varje hyresår i stället för tio. Jag tillåter mig också som stöd för denna min åsikt framhålla det vid sidan av övriga stegrade omkostnader av alla slag för fastighetsägarnas ekonomi ödesdiga inflytandet av de allt mera sig yppande svårigheterna, för att icke säga omöjligheterna, att nu på rimliga villkor omplacera uppsagda och förfallna in-teckningslån, för vilka en ränteförhöjning av ända till tre procent, motsvarande en höjning av minst trettio procent av bruttohyresbeloppet, icke är ovanlig. Därtill kommer, att staten genom den förra året beslutade byggnadsskatten lagt en betungande extra skattebörd på fastighetsägarnas axlar för åren 1921 och 1922, vilket i detta sammanhang icke får förbises.

5) Av herr H. Tengelin.

I egenskap av tillkallad sakkunnig vid behandling inom Socialstyrelsen av förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring, har jag beträffande 6 § 2 mom. ej ansett mig kunna biträda den häri föreslagna förhöjda procentsatsen utan anser, att den gäl-

lande fortfarande bör kvarstå. Motiveringen för denna min uppfattning är följande: dels emedan det visat sig, att hyresnämnderna under sin verksamhet i största utsträckning bestämt till dem inlämnade hyresregleringar till belopp, som avsevärt överstiga 50 och 100 % och därutöver å 1914 och 1915 års hyror. I Stockholm var i september 1920 genomsnittsförhöjningen 63 % å de av hyresnämnderna reglerade lägenheterna, vilket tydligen visar, att nämnderna äro kompetenta att, utan att någon högre procentsats är stipulerad, bestämma en skälig hyra allt efter lägenheternas olika beskaffenhet.

Vi äro nu inne i en allmän depressionstid, då stat och kommuner såväl som enskilda företaga generella lönenedsättningar och kostnaderna å byggnadsmaterial visa en starkt sjunkande prisnivå, varför jag anser, att en onormal hyresstegring, å gamla fastigheter i all synnerhet, är fullständigt omotiverad, såvida ej en *verkligt* dålig ekonomi nödvändiggör det.

Om riksdagen skulle mot förmodan följa majoritetens förslag om ytterligare 10 % förhöjning å i september 1921 utgående hyror, beder jag emot denna nya beräkningsgrund få anföra följande:

I en hel del fastigheter skulle då bliva väsentligt olika hyror i lika lägenheter, enär det finnes en stor del hyresgäster, som, för att ej stöta sig med hyresvärden hellre betalt betydligt högre hyror, än vad hyresnämnden eventuellt skulle fastställt. Sålunda är redan nu hyressumman för lika lägenheter mycket varierande, och skulle efter det nya förslaget differansen ytterligare ökas. Av tillgängliga statistiska uppgifter framgår, att endast 25 % av hela bostadsbeståndet, vad Stockholm beträffar, av hyresnämnderna reglerats, och kan man sålunda ej påstå, att nuvarande hyror äro så standardiserade, att procentberäkningen bör utgå därifrån.

Av denna anledning anser jag, att den eventuella procentförhöjningen må beräknas å i september 1915 utgående hyror.

Lag

med vissa ändrade bestämmelser mot
oskäligen hyresstegring m. m. den 30
juni 1920.

Förslag

till lag med vissa ändrade bestäm-
melser mot oskäligen hyresstegring
m. m.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 19 juni 1919 är gällande vid denna lags ikraftträdande. Dock må Konungen härifrån kunna medgiva undantag, såframt den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, därom gör framställning, för vilken avgivits minst två tredjedelar av de i beslutet deltagandes röster.

Denna lag äger tillämpning inom område, där lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 30 juni 1920 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

Lagen.

Förslaget.

tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten och minst en suppleant särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseenden är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

5. Stadsläkare och bostadsinspektör, där sådan finnes, äga att närvara vid hyresnämnds sammanträden, om vilka underrättelse skall meddelas dem i god tid förut, samt att deltaga i överläggningarna men ej i beslutet. De hava att tillhandagå hyresnämnd med det tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

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

2. Hyresnämnd är beslutför, om ordförande och tre ledamöter äro närvarande och om beslutet ense. Som beslut gälle i övrigt den mening, som efter jämkning, där sådan erfordras och kan ske, omfattas av mer än halva antalet av de röstande. Finnes ingen sådan mening, gäller den, som erhållit flera röster än någon annan, eller, därest två sådana meningar finnas, den som efter förnyad omröstning mellan dem erhåller de flesta rösterna. Har var röstande sin mening, gäller ordförandens.

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

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

5. Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

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

Lagen.

Förslaget.

5 §.

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

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

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

Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägaren eller annan, men som icke den 25 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd, högre hyra än den, som betingats vid första uthyrningen av lägenheten, eller träffas om sådan lägenhet hyresavtal, innefattande höjning av hyran utöver det vid lägenhetens första uthyrning betingade hyresbelopp, skall i fråga om hyresnämnds prövning vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning. Lag samma vare, där om dylik lägenhet avtal, som nyss sagts, träffats, vad angår orter, där lagen den 19 juni 1919 ursprungligen ägt tillämpning, dels före den 22

Lagen.

juni 1919 att gälla för tid från och med den 1 oktober 1919 eller senare, dels ock den 22 juni 1919 eller därefter samt, vad angår orter, där sistnämnda lag enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag lagen sålunda blivit tillämplig inom området.

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

Förslaget.

2. Fråga om höjd hyra må icke upptagas till prövning av hyresnämnd i den mån den höjda hyran

a) ifråga om hyrestid, som infaller under tiden från och med den 1 oktober 1921 till och med den 30 september 1922, ej överstiger den för lägenheten för tid närmast före den 1 oktober 1921 gällande hyra med mera än 10 procent eller

b) ifråga om hyrestid, som infaller under tiden från och med den 1 oktober 1922 till och med den 30 september 1923, ej överstiger den för lägenheten för tid närmast före den 1 oktober 1922 gällande hyra med mera än 10 procent;

ägande hyresnämnd ej heller, ändock att vederbörande nyss angiva begränsning överskrides, ifråga om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, pröva höjd hyra i den mån, denna ej med mera än 50 procent överstiger den för lägenheten för tid närmast före den 1 oktober 1915 gällande hyran.

Vid tillämpning av här meddelade bestämmelser skall hänsyn ej tagas till sådan del av hyran, som anges eller skäligen är att anse såsom ersättning för lägenhetens uppvärmning eller för tillhandahållande av varmvatten till densamma.

Beträffande lägenhet, vars nödorstiga underhåll försummats av hyresvärden eller som eljest är av särdeles dålig beskaffenhet, äger hyresnämnd att, utan hinder av vad här ovan är stadgat, pröva fråga om hyresförhöjning.

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. Socialstyrel-

Lagen.

Förslaget.

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

3. Hyresnämnds prövning må ej avse hyresbelopp, som till betalning förfallit före den dag, då framställning om hyresreglering gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att fråga väckts om företagande av reglering. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där *avtal träffats, att hyresbeloppet helt eller delvis skall vara till betalning förfallet tidigare än å sista söckendagen före den avtalade hyrestidens början.*

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

5. Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid 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 hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt

Lagen.

Förslaget.

för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom trettio dagar efter delfäendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den vardag, som inträffar närmast efter en månad från delfäendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf gälle i tillämpliga delar bestämmelserna i 6 § 3 mom.

8 §.

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

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

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

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

d) eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

2. Har ifråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande hyresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälle i fråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

På framställning av hyresvärd äger hyresnämnd medgiva, att skriftligt hyresavtal om viss lägenhet må träffas att utan uppsägning upphöra å av nämnden angiven dag. Vad i första stycket stadgas skall icke äga tillämpning i fråga om sålunda träffat hyresavtal.

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 uppsägningen 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 beträffande lägenhet, som först efter nämnda dag uthyrts,

Lagen.

Förslaget.

den vid första uthyrningen betingade hyran som ock om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

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

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, *då fråga är om lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, där hyresvärden med uppsägningen, allenast avsett att erhålla en hyresförhöjning av högst 50 procent eller annan jämlikt 6 § 2 mom. fastställd procentsats utöver den för tiden före angivna dag senast betingade hyran, med mindre nämnden med hänsyn till lägenhetens mindervärdiga beskaffenhet finner synnerliga skäl tala därför.* Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla hyresförhöjning och omständigheterna äro sådana, att hyresförhöjningen enligt 6 § 2 mom. ej må till prövning upptagas. Ej heller må samtycke vägras till sådan uppsägning av hyresavtal, som avses i 133 § i utsökningslagen, därest i hyresavtalet betingade villkor finnas till skada för ny ägare i avsevärd mån avvika från i hyreskontrakt inom orten gängse bestämmelser.

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

5. Vill hyresvärd verkställa uppsägning enligt 1 mom. b), har han att skriftligen uppsäga hyresavtalet och i uppsägningshandlingen tillika erbjuda hyresgästen att, utan annan ändring i avtalet än hyrans höjning till visst angivet belopp eller det belopp, hyresnämnden må komma att bestämma, fortfarande förhyra lägenheten. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas ej mindre hyresvärdens postadress än även den tid, inom vilken, vid äventyr av hyresrättens förlust, hyresgästen har att lämna hyresvärden meddelande, att han antager det sålunda gjorda erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av erbjudandet icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom. Omförmalda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägning sist kan ske.

Lagen.**Förslaget.**

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

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

7. Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

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

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. Sådant 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.

Lagen.

Förslaget.

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 pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

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

11 §.

1. Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller åsyftar att sammanslå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet eller del därav till annat ändamål, allt såvida icke åtgärden av vederbörande myndighet prövas vara med hänsyn till allmän säkerhet eller hälsovård erforderlig.

2. Lägenhet, som, då lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller ock enligt Konungens särskilda förordnande lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller lagen i samma ämne den 19 juni 1919 trädde i tillämpning inom området, användes till bostad eller var oanvänd men dessförinnan senast använts till bostad, må ej utan hyresnämndens medgivande tagas i bruk för annat ändamål; ej heller må utan nämndens medgivande lägenhet uthyras möblerad, vilken icke vid nyssnämnda tid varit uthyrd i sådant skick.

3. Vid prövning av nu angivna frågor skall hänsyn tagas till de av hyresvärderna 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 för mäles; 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

12 §.

Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde, *där bostadsförmedling i enlighet med 13 § är anordnad*, för egen eller annans räkning uthyr omöblerad lägenhet, *vilken helt eller del-*

Lagen.

med angivande av i förra fallet närmast därförut betingad hyra och i senare fallet, där så ske kan, hyresanspråk för förnyad uthyrning, än och 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.

Förslaget.

vis är avsedd till bostad, är beträffande sådan lägenhet pliktig att hos nämnden anmäla hyresavtals träffande och upphörande med angivande, där så ske kan, av hyresanspråk för förnyad uthyrning. Om tiden och sättet för sådan 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.

3. På framställning av stadsfullmäktige äger Konungen medgiva undantag från vad i 1 mom. stadgas.

13 §.

1. Inom stad, där denna lag äger tillämpning, och vars mantalsskrivna folkmängd vid 1921 års ingång uppgick till minst 15,000, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningar genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som helt eller delvis äro avsedda till bostad. Vid sådan kommunal bostadsförmedling skall särskilt eftersträvas att bereda barnrika familjer lämpliga bostäder.

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

Lagen.

Förslaget.

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 *socialdepartementet*¹ inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

Ansvarsbestämmelser.

15 §.

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

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

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

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 omöblerad lägenhet eller för sådan förmedling fordrar eller mottager vederlag till högre värde, med böter från och med femtio till och med ettusen kronor.

¹ I lagen *civildepartementet*.

Lagen.

Förslaget.

16 §.

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

17 §.

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

18 §.

1. Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och med fem till och med femhundra kronor.

2. Till enahanda ansvar av böter varde 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 delägar rätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

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

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

Lagen.

Förslaget.

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

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 30 juni 1920 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. *samt lagen i samma ämne den 19 juni 1919* skall likaledes fortfarande gälla. Därjämte skola beslut, som av hyresnämnd meddelats ej mindre enligt *någondera* av sistnämnda *tre* lagar än även enligt lagen den 30 juni 1920 fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund

Lagen.

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

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

Förslaget.

av bestämmelserna i någon av dessa fyra lagar anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Denna lag gäller till och med den 30 september 1923. Dock skall beträffande annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthyrt till bostad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, vad i 6 och 8 §§ stadgas ej gälla längre än till den 1 oktober 1921, och skola stadgandena i 8 § ej heller äga tillämpning i fall, då hyresvärd uppsäger hyresavtal om dylik lägenhet att upphöra den 1 oktober 1921 eller senare dag. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid, skall i fråga om lägenhet, som nyss sagts, gälla högst till den 1 oktober 1921 och beträffande annan lägenhet högst till den 1 oktober 1923. Beslut, som av nämnden i berörda avseende meddelats jämlikt 7 §, skall gälla högst till sistnämnda dag. *Stadgandena i 8 § skola i intet fall äga tillämpning, där hyresvärd uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare dag.*

Vad i denna lag stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., så ock vad ovan stadgats om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., i lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. samt i lagarna i samma ämne den 19 juni 1919 och den 30 juni 1920, skall äga giltighet jämväl efter den 30 september 1923, 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.

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 30 juni 1920 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.

Ordförande och suppleant för honom, vilka vad angår hyresnämnd i stad skola vara lagfarna, förordnas av Konungens befallningshavande för viss tid, Konungens befallningshavande obetaget att när som helst återkalla förordnandet. Samma person må förordnas till ordförande eller suppleant för ordförande i flera hyresnämnder.

4. De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter för dem äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamöten och minst en suppleant särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseende 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 tjänstebitråde, som av nämnden påkallas.

3 §.

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

2. Hyresnämnd är beslutförlig, 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. Finnes 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 föräntledas.

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 medelbart lämnas part, som sådant begär.

4 §.

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

5 §.

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

Om hyresbelopp och uppsägning av hyresavtal.

6 §.

1. Fordras för omöblerad lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras av husägare eller annan, och som den 26 maj 1917 eller tidigare varit uthyrd,

högre hyra, än den, som enligt för tid före nämnda dag senast gällande hyresavtal varit för lägenheten betingad, ankommer med nedan angivna inskränkning på hyresnämnden att, efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyresökande, eller där nämnden eljest finner anledning därtill, pröva, huruvida det fordrade beloppet med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet och det allmänna läget på bostadsmarknaden än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandet 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 hyresnämnden ingripa allenast om lägre hyra än den avtalade blivit fastställd såväl för hyresåret 1917—1918 som för hyresåret 1918—1919. Skall hyresvärd enligt hyresavtal besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att särskilt bestämma 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, innefattade höjning av hyran utöver det vid lägenhetens första uthyrning betingade hyresbelopp, skall i fråga om hyresnämnds prövning vad i första stycket sägs äga motsvarande tillämpning. Lag samma vare, där om dylik lägenhet avtal, som nyss sagts, träffats, vad angår orter, där lagen den 19 juni 1919 ursprungligen ägt tillämpning, dels före den 22 juni 1919 att gälla för tid från och med den 1 oktober 1919 eller senare, dels ock den 22 juni 1919 eller därefter samt vad angår orter, där sistnämnda lag enligt Konungens särskilda förordnande senare blivit gällande för området, från och med den dag lagen sålunda blivit tillämplig inom området.

2. I den mån hyra för lägenhet, som varit uthyrd för tid före den 1 oktober 1915, överstiger den före sagda dag senast gällande hyran med högst 50 procent, må sådan hyresförhöjning icke upptagas till prövning av hyresnämnden; dock äge nämnden utan hinder av vad nu sagts pröva fråga om hyresförhöjning beträffande lägenhet, vars nödortfiga underhåll försummats av hyresvärden eller som eljest är av särdeles dålig beskaffenhet.

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 i en eller flera tidningar i orten. Ändring i beslutet må sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara in-

komma till socialdepartementet 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 hyresstegring gjorts hos nämnden, eller, där nämnden eljest företager reglering, före den dag, då hyresvärden erhållit meddelande, att frågan väckts om företagande av reglering. Denna bestämmelse skall dock ej äga tillämpning, där hyresbeloppet helt eller delvis till betalning förfallit tidigare än åtta dagar efter den dag, då avtalet träffats.

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

5. Har hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälle avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid 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 beslutet 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, vilken även omfattar vare sig uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, träffats för längre tid än ett år, och har efter dess ingående sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen hyra till den del denna får anses hava vid avtalets träffande avsett ersättning för angivna förmåner, befinnes icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, äger hyresnämnden, varje gång för högst ett år av den återstående avtalstiden, fastställa, vad som därutöver skäligen må tillkomma hyresvärden, börande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom trettio dagar efter delfäendet av sådant beslut uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, som inträffar närmast efter en månad från delfäendet. För hyresnämnds prövning enligt denna paragraf 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, verkställa uppsägningen med erbjudande till hyresgästen att före viss tid förnya hyresavtalet med ändring allenast av hyresbeloppet,

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

d) eller fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§ av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

2. Har i fråga om omöblerad lägenhet träffats skriftligt hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare hyresvärden skyldig att inom femton dagar efter det avtalet träffats, underställa avtalet hyresnämndens prövning; ägande häresnämnden, därest särskilda skäl därtill föranleda, förordna, att det skall så anses, som om avtalet träffats under förbehåll, att detsamma efter avtalstidens slut, så framt icke uppsägning skett, skall förlängas för ytterligare lika lång tid, dock varje gång högst ett år. Om avtal, som här sagts, icke inom nämnd tid underställts hyresnämnds prövning, vare hyresvärden, på samma sätt som om sådant förordnande meddelats, bunden utöver avtalstiden. För de fall, som nu nämnts, gälle i fråga om uppsägningstidens längd vad för motsvarande fall, finnes stadgat i 3 kap. 4 § sista stycket av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.

På framställning av hyresvärd äger hyresnämnd medgiva, att skriftligt hyresavtal om viss lägenhet må träffas att utan uppsägning upphöra å av nämnden angiven dag. Vad i första stycket stadgas skall icke äga tillämpning i fråga om sålunda träffat hyresavtal.

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 lägenhet före den 1 oktober 1915 senast gällande eller beträffande lägenhet, som först efter nämnda dag uthyrts, den vid första uthyrningen betingade hyran som ock om den ändring av hyresvillkoren, som med uppsägningen avses, eller den anledning till uppsägning, som eljest åberopas.

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

4. Ej må hyresnämnd vägra samtycke till uppsägning av hyresavtal, där hyresvärden med uppsägningen allenast avsett att erhålla hyresförhöjning och omständigheterna äro sådana, att hyresförhöjningen enligt 6 § 2 mom. ej må av nämnden till prövning upptagas. 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 föslust, hyresgästen har att lämna hyresvärden meddelande, att han antager det salunda gjorda erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av erbjudandet icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom. Omförmälda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägning sist kan ske.

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

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

7. Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, berättigar underlåtenhet härutinnan icke till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

8. Vid prövning av uppsägning skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl, såsom att hyresgästen utan hyresvärdens medgivande tillgodogör sig hyresrätten huvudsakligen genom lägenhetens uthyrning i andra hand eller att hyresvärd, som före den 35 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 svarighet 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.

Bihang till riksdagens protokoll 1921. 1 saml. 298 häft. (Nr 352).

Om skyldighet att hörsamma hyresnämnds beslut.

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 för nämnden. Sådant 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 pliktig att, då hyresnämnd det begär, i den ordning nämnden angiver lämna uppgift angående hyran vid olika tidpunkter för de inom fastigheten inrymda lägenheterna ävensom de andra uppgifter angående fastigheten eller hyresförhållandena i övrigt, som nämnden må påfordra.

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

11 §.

1. Utan samtycke av hyresnämnd må byggnad, inrymmande bostadslägenhet, ej rivas, ej heller i sådan lägenhet företagas ändringsarbete, som påkallar lägenhetens utrymmande eller är ägnad 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 hyresvärderna 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 förmåles; och gälla därom enahanda bestämmelser, som för det i 191 § utsökningslagen avsedda fall äro stadgade.

Om skyldighet att anmäla hyresavtals träffande och upphörande.

12 §.

Envar som inom hyresnämnds verksamhetsområde, där bostadsförmedling i enlighet med 13 § är anordnad, för egen eller annas räkning uthyr omöblerad lägenhet, vilken helt eller delvis är avsedd till bostad, är beträffande sådan lägenhet pliktig att hos nämnden anmäla hyresavtals träffande och upphörande med angivande, där så ske kan, av hyresanspråk för förnyad uthyrning. Om tiden och sättet för sådan anmälan, som här sagts, förordnas av nämnden.

Om bostadsförmedling.

13 §.

1. Inom stad, där denna lag äger tillämpning, och vars mantalsskrivna folkmängd vid 1921 års ingång nppgick till minst 15,000, skall med ledning av de i 12 § omförmälda anmälningarna genom hyresnämnden eller annan kommunal myndighet avgiftsfritt förmedlas uthyrning av omöblerade lägenheter, som 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 finnes, allmänna rådstugan.

3. På framställning av stadsfullmäktige äger Konungen medgiva undantag från vad i 1 mom. stadgas.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

14 §.

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

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

3. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras. I Konungens befallningshavandes beslut enligt 2 mom. må ändring sökas hos Konungen genom besvär, vilka skola vara inkomna till socialdepartementet inom den tid, som för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut är bestämd.

Ansvarsbestämmelser.

15 §.

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

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

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

16 §.

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

17 §.

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

18 §.

1. Utebliver någon, som kallats att inställa sig inför hyresnämnd, utan laga förfall, varde fälld till vite, där sådant varit honom av nämnden förelagt, eller till böter från och mee fem till och med femhundra kronor.

2. Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 19 § 2 eller 3 mom. är stadgat eller som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan, som föreskrives i 12 §.

2. 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 vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet fordrar eller mottäger vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart

oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

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

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

20 §.

Förseelser, som avses i 15—19 §§, skola åtalas av allmän åklagare, de i 18 § 1 och 2 mom. angivna vid polisdомstol, 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 municipalsambället.

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 30 juni 1920 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. samt lagen i samma ämne den 19 juni 1919 skall likaledes fortfarande gälla. Därjämte skola beslut, som av hyresnämnd meddelats ej mindre enligt någondera av sistnämnda tre lagar än även enligt lagen den 30 juni 1920 fortfarande äga giltighet; och skola ordförande och ledamöter i hyresnämnder jämte suppleanter för dem, vilka utsetts på grund av bestämmelserna i någon av dessa fyra lagar anses såsom behörigen utsedda enligt denna lag.

Denna lag gäller till och med den 30 september 1923. Dock skall beträffande annan omöblerad lägenhet än sådan, som helt eller delvis uthytts till bo-

stad samt den 25 maj 1917 eller tidigare blivit tagen i bruk, vad i 6 och 8 §§ stadgas ej gälla längre än till den 1 oktober 1921, och skola stadgandena i 8 § ej heller äga tillämpning i fall, då hyresvärd uppsäger hyresavtal om dylik lägenhet att upphöra den 1 oktober 1921 eller senare dag. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 § fastställt hyra för viss tid, skall i fråga om lägenhet, som nyss sagts, gälla högst till den 1 oktober 1921 och beträffande annan lägenhet högst till den 1 oktober 1923. Beslut, som av nämnden i berörda avseende meddelats jämlikt 7 §, skall gälla högst till sistnämnda dag. Stadgandena i 8 § skola ej i något fall äga tillämpning, där hyresvärd efter den 1 juli 1922 uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1923 eller senare dag.

Vad i denna lag stadgas angående förseelse, som omförmäles i 15 § 1 mom., så ock vad ovan stadgas om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., i lagen den 14 juni 1918 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. samt i lagarna i samma ämne den 19 juni 1919 och den 30 juni 1920 skall äga giltighet jämväl efter den 30 september 1923, och skall beträffande annan än i 15 § 1 mom. omförmäld under tiden för lagens giltighet begången förseelse, vara påföljd i lagen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat jämväl gälla efter sistnämnda dag.

*Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd fredagen den
15 april 1921.*

Närvarande:

Justitierådet BERGLÖF, regeringsrådet ERNBERG, justitieråden MOLIN,
APPELBERG.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet den 1 april 1921, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas över upprättat förslag till *lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av ledamoten å justitiedepartementets lagavdelning, assessorn Axel Afzelius.

Lagrådet lämnade förslaget utan anmärkning.

Ur protokollet

Erik Ölander.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför
Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet
å Stockholms slott fredagen den 15 april 1921.*

Närvarande:

Statsministern VON SYDOW, ministern för utrikes ärendena greve WRANGEL;
statsråden ERICSSON, DAHLBERG, MURRAY, ELMQUIST, MALM, BERGQVIST,
HAMMÅRSKJÖLD, EKEBERG, HANSSON, BESKOW.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anmälde chefen för justitiedepartementet statsrådet Ekeberg lagrådets denna dag avgivna utlåtande över det till lagrådet den 1 innevarande april remitterade förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Under förmälan, att förslaget, som av lagrådet lämnats utan anmärkning, inom justitiedepartementet undergått vissa jämkningar av väsentligen formell natur, för vilka föredraganden nu redogjorde, hemställde föredraganden, med åberopande av § 54 riksdagsordningen, att det sålunda jämkade förslaget måtte genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

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

Ur protokollet:

N. Cervin.