

Nr 312.

Av herr **Hage**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition, nr 250, med förslag till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.*

Kungl. Maj:t har i proposition nr 250 framlagt förslag rörande fortsatt tillämpning av lagen av den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. Lagens innebörd är, som bekant, bland annat, att hyresnämnd under vissa förhållanden må kunna fastställa lägre hyra än den, som påyrkas av hyresvärden.

Vid föregående riksdagar har av undertecknad Hage med flera i motioner framförts det yrkandet, att man vid lagstiftandet rörande den procentuella höjningen av hyran, som skulle anses skäligen, ej skulle gå så långt och att man ej skulle fastställa en hyresökningslatitud, som kunde bidra till betydlig ökning av levnadskostnaderna i allmänhet. Emellertid har riksdagen, trots de väckta motionerna, från år till år höjt det procenttal, som ansetts som normalt för hyresökningen, så att detta procenttal nu är 50, enligt den nu gällande hyresregleringslagen, och föreslår nu Kungl. Maj:t, att även nämnda bestämmelse måtte prolongeras, d. v. s. att hyresökning, som ej överskrider 50 procent av hyran närmast före den 1 oktober 1915, i allmänhet ej skall behöva underställas hyresnämnds prövning.

Detta innebär alltså dels att de hyresgäster, som fått sin hyra i förhållande till hyresnivån den 1 oktober 1915 höjd till 50 procent — i vissa fall även till högre belopp — skola i allmänhet bibehållas vid denna hyra, dels även att i de mera sällsynta fall, då hyresvärden ej ännu utnyttjat rätten att höja hyran intill nämnda procenttal, skall han kunna i allmänhet genomföra en förhöjning av hyran intill detsamma.

Ett förslag med en dylik innebörd kan ej vara tillfredsställande i den nuvarande situationen. Den nuvarande tiden kännetecknas främst av en fallande prisindex inom alla områden, ett förhållande, som även bör kunna motivera en nedgång av hyrespriserna. Det kan därför ej vara tillräckligt med att lagstiftningen på detta område syftar till att endast *förhindra en ökning* av hyrorna. Lagstiftningen måste i en tid som den närvarande gå längre och syfta till att åstadkomma en *minskning* av desamma, en minskning, som kan anses vara väl motiverad icke minst med hänsyn därtill, att underhållskostnader och räntor för bostadslån ävensom diverse andra omkostnader för hus hålla på att gå ner. Ävenså kan givetvis som ett skäl för en sådan börjande sänkning av hyresprisnivån anföras lönedepressningarna inom alla områden samt den stora arbetslösheten — ett mycket stort antal hyresgäster kunna ej längre betala en så hög hyra som, trots tillvaron av hyresregleringslagen, blivit en följd av utvecklingen på detta område.

Nu invändes det visserligen, att hyresprisnivåns uppgång icke på långa vägar fått följa med den allmänna prisnivåns uppgång. Men detta motiverar icke, att hyresprisnivån skall fastläsas vid den omskrivna 50 procent-nivån (den genomsnittliga hyresprisförhöjningen för hela landet torde vara 63 procent i förhållande till hyran för tiden närmast före den 1 oktober 1915) ända till dess den allmänna prisnivån uppnår denna punkt. Tvärtom, då nu den allmänna prisindexen nedgått med cirka 100 enheter (från omkring 280 år 1919 till omkring 180, som lär bliva det. indextal, som framkommer ur de senaste levnadskostnadsberäkningarna) och då man har anledning antaga, att denna nedgång av prisindexen alljämt kommer att fortsätta, så har man all anledning ifrågasätta, om ej statsmakterna böra söka medverka till en nedgång även av hyran, ty givetvis måste en nedgång även av hyresutgifterna vara önskvärd, om man har den bestämda övertygelsen, att ett nedpressande av levnadskostnaderna, vari utgifterna för hyran ingå med mycket stor procentandel, är en av de främsta förutsättningarna för att den allmänna produktionen åter skall komma i gång. I övrigt kan man i detta sammanhang göra den anmärkningen, att det kan inträffa, om hyresprisnivån genom det nu framlagda lagförslaget stabiliseras vid 50 procent's hyresförhöjning — eller rättare sagt omkring 63 procent — att denna hyresförhöjning kan komma att ligga över indextalet för den *allmänna* prisförhöjningen, i synnerhet som det nu föreliggande lagförslaget avser att omfatta en så lång tid, att en sådan utveckling av den allmänna prisindexen måste anses ligga inom det tänkbaras område.

Det måste för övrigt anses som synnerligen rimligt och naturligt, att man nu åstadkommer en successiv nedsättning av det normerande procenttalet för den tillåtna hyresprisförhöjningen, efter hand som man uppnår en allmän lägre prisindex, som motsvarar den som en gång förut existerat och som på sin tid givit anledning till, att man då fastställt t. ex. procenttalet 40 och 25 som normerande tal för hyresökningen. Givetvis kan man också påstå, att, om man ej förut fastställt talet 50 som i allmänhet normerande för hyresförhöjningen, så skulle säkerligen en så hög siffra ej kunna fastställas med ledning av den prisindexminskning, som nu inträtt.

Frågan blir då, vilken procentsiffra, som nu närmast bör ersätta den nu gällande. Härvidlag bör det kunna anses rimligt, att denna siffra utväljes på sådant sätt, att den kommer att ligga mellan hyresprisnivån närmast före 1 oktober 1915, betecknad med talet 0, och ovannämnda hyresnivåsiffran 50 (eller 63) samt att siffran ligger proportionellt på samma avstånd från siffran 50, som siffran 80 (nu gällande allmänna prisindexsiffra) ligger nedom prisindexsiffran 180 (högsta prisindexsiffran) i dess förhållande till siffran 0 (= utgångspunkten för kristidsprisförhöjningen, som började 1914). Från dessa utgångspunkter torde man kunna motivera en procentsiffra av 25 à 30 som normerande för den tillåtna hyresprisförhöjningen, men tillåter jag mig i stället förslagsvis höja denna siffra till 35, icke minst med hänsyn därtill, att det normerande procenttal för hyresökningen, som före talet 50 var gällande, var 40. Dessutom talar för talet 35 den omständigheten, att man, enligt vad tidningspressen uppgivit, fastställt detta procenttal i Danmark, där en lag angående hyresstegring i dagarna ånyo antagits, varvid stegringen begränsats till högst 35 procent på hyresbeloppet 1914 — ett förhållande, som naturligtvis ej kan vara avgörande för bedömande av denna fråga, men som likväl bör tillmätas en viss betydelse vid bedömande av densamma.

Enligt nu gällande lag, som nu föreslås till prolongering, skall hyran fastställas av hyresnämnden varje gång för högst ett år. Denna bestämmelse torde, då den sammanställs med en del andra bestämmelser i lagen (§ 6), innebära, att hyresgäst, vars hyra blivit fastställd till ett visst belopp antingen genom beslut av hyresnämnden eller ock utan dylik prövning och vars kontrakt utgår t. ex. den 1 oktober 1922, har rätt att vända sig till hyresnämnden med anhållan om prövning av hyresbeloppets storlek för det kommande hyresåret, vilket givetvis i detta fall innebär, att hyresgästens framställning innefattar yrkande om nedsättning av hyran. I de fall, då hyran satts till högre procent än 50 av hyran närmast före den 1 oktober

1915 (i vissa fall lägre procent, dock lägst 40, se § 6 mom. 2 andra stycket) kan redan med de nu gällande bestämmelserna hyran för det kommande hyresåret av nämnden sänkas, då nämnden anser skäl härtill föreligga, t. ex. i ett sådant fall, då det framkommer, att husägarens omkostnader för räntor, renhållning, arbets- och materialkostnader för underhåll m. m. nedgått.

I de fall återigen, där detta sistnämnda konstateras, men hyran ej överskrider den närmast före den 1 oktober 1915 utgående hyran med 50 procent (i vissa fall 40), kan, däremot en sådan framställning ej upptagas till prövning av hyresnämnden.

Från ovannämnda utgångspunkter och för att lämna möjlighet till en småningom skeende sänkning av hyran, vill jag alltså påyrka, att nämnda bestämmelser ändras på sådant sätt, att möjlighet beredes för hyresnämnd att upptaga till prövning även framställning, gående ut på en nedsättning av hyran utöver ovannämnda procenttal, dock så att hyresförhöjning, som uppgår till 35 procent (i vissa fall 25 procent) av den hyra, som erlades närmast före den 1 oktober 1915, ej må kunna upptagas till prövning av hyresnämnden. Detta yrkande innebär då givetvis även, att i de fall, då hyresvärd påyrkar höjning av hyra, så skall detta yrkande även kunna genomföras utan hyresnämndens prövning i de fall, då höjningen ej går utöver 35 procent (i vissa fall 25 procent) av den hyra, som erlades närmast före den 1 oktober 1915.

Med hänvisning till ovanstående hemställes alltså,

att riksdagen måtte besluta antaga det vid Kungl. Maj:ts proposition nr 250 fogade förslaget till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m., dock så att § 6 i lagen erhåller följande ändrade lydelse:

§ 6.

1. Fordras för — — — — som nämnden finner lämpligt.

Fordas för — — — — sålunda blivit tillämplig inom området.

2. I den mån hyra — — — — gällande hyran med mer än 35 procent, må — — — — av särdeles dålig beskaffenhet.

På framställning av hyresnämnd — — — — till viss lägre procentsats än 35 procent, dock lägst 25 procent. Socialstyrelsens beslut — — — — i allmänna tidningarna.

3. Hyresnämnds prövning — — — — då avtalet träffats.

4. Under hyra inbegripes — — — — för upplåtelsen betingas.

5. Har hyresnämnd — — — — det fastställda beloppet.

6. Har enligt denna lag — — — — styrker sitt krav.

Stockholm den 9 maj 1922.

Ernst Hage.
