

Nr 23.

Ankom till riksdagens kansli den 24 maj 1922 kl. 1 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. ävensom i ämnet väckta motioner, dels ock väckt motion om skrivelse till Kungl. Maj:t angående reformering av gällande hyreslagsbestämmelser.

Genom en den 28 april 1922 dagtecknad, till lagutskott hänvisad proposition, nr 250, som behandlats av första lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återropande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

Lag

om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 (nr 309) med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m.

Med ändring av vad andra och tredje styckena i övergångsbestämmelserna till lagen den 17 juni 1921 (nr 309) med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. innehålla angående lagens tillämpning efter den 1 oktober 1921 förordnas som följer:

Nämnda lag skall, i den mån densamma icke upphört att gälla den 1 oktober 1921, äga fortsatt tillämpning till och med den 30 september 1924. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall gälla högst till den 1 oktober 1924.

Bihang till riksdagens protokoll 1922. 9 saml. 1 avd. 21 häft. (Nr 23.)

Stadgandena i 8 § skola ej äga tillämpning, där hyresvärd efter den 1 juli 1923 uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1924 eller senare dag.

Vad i första stycket av övergångsbestämmelserna till ovannämnda lag stadgats om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i äldre lagar skall äga giltighet jämväl efter den 30 september 1924, och skall beträffande sådan i samma 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.

Denna lag skall lända till efterrättelse från och med den 1 juli 1922.

I samband med denna proposition har utskottet till behandling förehaft nedannämnda inom andra kammaren väckta motioner,

nr 37 och 312 av herr *Hage*,

nr 113 av herrar *Samuelsson*, *Molander*, *Karlsson* i Grängesberg, *Herou*, *Spångberg*, *Kilbom* och *Dahlén*, samt

nr 311 av herr *Lovén*.

Uti berörda motioner har yrkats,

i den av herr Samuelsson m. fl. väckta motionen, att riksdagen ville besluta, att »nu gällande hyresstegringslag av 1920» måtte prolongerats att gälla till och med utgången av hyresåret 1923—1924, med den ändring att den fria hyresstegringslatituden, som i 1919 års lag utgjorde 25 % å i september 1915 utgående hyra, måtte återinföras;

i den av herr Lovén väckta motionen, att riksdagen ville bifalla Kungl. Maj:ts ifrågavarande lagförslag, med den ändring att sista satsen i andra stycket måtte erhålla följande ändrade lydelse: »Stadgandena i 8 § skola ej äga tillämpning, där hyresvärd *högst inom trettio dagar före den dag uppsägning sist kan ske* uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1924 eller senare dag»;

i den av herr Hage väckta motionen nr 312, att riksdagen ville bifalla ifrågakomna proposition, dock så att 6 § i lagen den 17 juni 1921 måtte erhålla följande ändrade lydelse:

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

Fordras för — — — — såhunda 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.»

samt i den av herr Hage väckta motionen nr 37, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida och på vilket sätt en reformering av nu gällande hyreslagsbestämmelser, d. v. s. dithörande delar av lagen av år 1907 om nyttjanderätt till fast egendom jämte eventuellt andra därmed sammanhängande författningar, ansåges böra ske, samt att riksdagen måtte anmoda Kungl. Maj:t att till riksdagen inkomma med de förslag, vartill utredningen kunde föranleda.

Beträffande de skäl, som ligga till grund för det av Kungl. Maj:t framlagda lagförslaget, tillåter sig utskottet att hänvisa till propositionen jämte därvid fogade protokollsutdrag. I fråga om vad motionärerna till stöd för sina yrkanden anfört får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionerna.

Utskottet vill först till behandling upptaga frågan om förlängning av den gällande hyresstegringslagens giltighetstid och de väckta förslagen om ändringar i berörda lag samt därefter spörsmålet om en reformering av hyreslagstiftningen.

I. Hyresstegringslagstiftningens prolongation m. m.

Redan då bestämmelser mot oskäligen hyresstegring år 1917 infördes i svensk lagstiftning, framhölls att dessa stadganden borde erhålla allenast tillfällig karaktär. Det betonades, att hyresstegringslagen, som tillkommit i syfte att bereda skydd mot vissa genom de utomordentliga förhållandena på bostadsmarknaden framkallade missförhållanden icke borde äga bestånd under längre tid, än tvingande nödvändighet påkallade. I likhet med övriga s. k. kristidslagar erhöll lagen därför endast en till kort tid begränsad giltighet. Under vart och ett av åren 1918—1920 var därefter frågan om hyresstegringslagens fortsatta bestånd föremål för omprövning. Undersökningen gav emellertid varje gång till resultat, att med lagstiftningens upphävande måste anstå.

Uti den proposition, nr 352, varigenom Kungl. Maj:t för 1921 års riksdag framlade förslag till ny lag i ämnet, kom dock en annan mening till uttryck. Under åberopande av ett utav socialstyrelsen den 18 februari 1921 avgivet utlåtande, däri styrelsen förklarat sig anse tiden vara inne att definitivt fastslå den yttersta gränsen för lagstiftningens giltighetstid samt föreslagit, att lagens giltighet icke måtte utsträckas längre, än att dess verkningar upphörde den 1 oktober 1923, framhöll föredragande departementschefen önskvärdheten av att lagens återstående tillämpning måtte kunna begränsas till en bestämt angiven avvecklingsperiod. Under förutsättning, att utvecklingen komme att gå i den riktning, man ansåge sig äga anledning förvänta, ville det ock förefalla departementschefen, som om den av socialstyrelsen förordade slutterminen för lagens giltighet skulle vara ur olika synpunkter väl avvägd. Departementschefen kunde dock icke biträda socialstyrelsens mening om lämpligheten att redan för det dåvarande slutgiltigt fastställa en tidsgräns för lagens upphörande. Då departementschefen sålunda å ena sidan fann önskligt, att redan då en fast avsikt om avveckling av hyresstegringslagen komme till uttryck i så bestämd form som möjligt, men å andra sidan ansåg ett dylikt uttalande icke böra ovillkorligt utgöra det sista ordet i frågan, trodde departementschefen dessa båda synpunkter kunna på så sätt förenas, att i lagen hyresvärd medgäves rätt att efter den 1 juli 1922 uppsäga hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1923 eller senare dag. En dylik bestämmelse skulle enligt departementschefens mening klart utmärka, att, så vida icke förhållandena inom det närmast följande året utvecklade sig i en då oförutsedd riktning, allmänheten hade att inrätta sig med hänsyn till hyresregleringens upphörande den 1 oktober 1923. Om åter anledning därtill skulle givas, föreläge möjlighet att genom beslut vid 1922 års riksdag ändra lagen på sådant sätt, att dess giltighetstid utsträcktes över den tilltänkta slutterminen. I överensstämmelse med denna uppfattning hade lagens övergångsstadgande formulerats.

Första lagutskottet anförde i avgivet utlåtande, nr 41, bland annat, att enligt utskottets mening vore inne att söka åstadkomma en varsam återgång till fri hyresmarknad, och ansåg utskottet den i propositionen föreslagna slutterminen för lagens giltighet vara väl avvägd.. I fråga om uppsägningsrätten delade utskottet departementschefens därom uttalade mening. Utskottet tillstyrkte för sin del bifall till propositionen.

Utskottets utlåtande blev av riksdagen godkänt, varefter nu gällande lag i ämnet utfärdades den 17 juni 1921.

Uti nu förevarande proposition har Kungl. Maj:t föreslagit, att nyssnämnda lags giltighetstid måtte utsträckas till den 1 oktober 1924,

och att jämväl den tidpunkt, då rätt att uppsäga avtal till slutterminen eller senare dag skulle inträda, måtte framskjutas ett år till den 1 juli 1923.

Såsom av det nu anförda torde framgå, hava statsmakterna år 1921 principiellt uttalat sig för att hyresstegringslagens avveckling borde taga sin början den 1 juli innevarande år för att vara helt avslutad den 1 oktober 1923. Förutsättningen för ett vidblivande vid denna plan angavs emellertid vara, att icke förhållandena på bostadsmarknaden utvecklade sig i en oförutsedd riktning. Till besvarande framstår då spørgsmålet, huruvida under den tid, som förflutit sedan fattandet av 1921 års beslut, tillkommit eller under den närmaste framtiden kunna väntas tillkomma omständigheter av beskaffenhet att böra föranleda ett frånträdande av den då intagna ståndpunkten. *Utskottet.*

Uti sitt förenämnda utlåtande den 18 februari 1921 framhöll socialstyrelsen såsom en av de företeelser, som komme att utöva ett avgörande inflytande på bostadsmarknaden, den inträdda depressionen inom näringslivet. Det torde, såsom samma myndighet i sitt den 9 januari innevarande år avgivna yttrande erinrat, vara överflödigt att närmare utveckla, hurusom de år 1921 uttalade farhågorna med avseende å krisen hittills besannats. Depressionen torde hava erhållit en ännu allvarligare karaktär, än man nästlidet år fruktade. Antagas måste, att den medfört och kommer att medföra en avsevärd minskning av bostadsbehovet i städer och liknande samhällen.

Av betydelse är här i främsta rummet den genom arbetslösheten framkallade utflyttningen från städerna. Denna utflyttning synes visserligen icke hava kommit till uttryck i befolkningssiffrorna, vilka lära giva vid handen, att städernas folkmängd under sistlidet år snarare ökats än minskats, men antydda folkmängdsökning torde, såsom socialstyrelsen framhållit, kunna betecknas såsom mera skenbar än verklig. Till stöd för detta påstående har socialstyrelsen anført bland annat: Ett av villkoren för att komma i åtnjutande av arbetslöshetsunderstöd och hyresbidrag inom ett samhälle vore, att vederbörande skulle vara mantalskrivna därstädes. Denna föreskrift torde hava föranlett många, som mer eller mindre tillfälligt upphölle sig i städerna, att vidtaga åtgärder för att genom mantalsskrivning undanröja ett hinder för åtnjutande av dylika förmåner. Vidare torde de arbetslösa i det längsta söka att hålla hemmet orubbat. I viss mån hade även det allmänna genom hyresbidrag främjat denna strävan. Om också den arbetslöse skulle söka sin utkomst utom städerna, komme han dock att så länge det vore möjligt bibehålla familjen kvar i den gamla bostaden i avsikt att själv dit återvända, så

snart han trodde sig kunna återigen erhålla sin utkomst inom sitt gamla fack. Den enskilde, som hade hyresrätt till en bostad för en viss tid, bemödade sig i regel och synnerligast under rådande bostadsbrist att bibehålla sin bostad under den tid, avtalet avsåge, och förlade en planerad flyttning från orten till den tidpunkt, då avtalet utlöpte. Denna naturliga och ur social synpunkt mycket lofvärda strävan hade även under den rådande långvariga depressionen gjort sig kraftigt gällande, så länge några utsikter syntys förefinnas för de arbetslösa att återfå förutvarande eller jämförliga anställningar. Emellertid torde den uppfattningen mer och mer komma att stadga sig, att de arbetsområden, som beredde utkomst åt flertalet av stadssamhällellenas invånare, icke kunde i fortsättningen taga i anspråk så många personer, som tidigare varit fallet. På grund därav nödgades man otvivelaktigt för längre tid framåt räkna med väsentligt minskade utkomstmöjligheter inom stadssamhällellena. Även om bättre tider kunde förväntas snart inträda, så torde dessa till en början väsentligen komma att med avseende å personalens ställning medföra den förbättringen, att korttidsarbetet successivt förlängdes. I varje fall måste man räkna med att ett mycket stort antal arbetsföretag inom olika yrkesgrenar nödgades konstatera, att de icke under beräknelig tid framåt kunde återtaga mer än en del av sin förutvarande arbetsstyrka. Några ökade utsikter till anställning vid offentliga arbetsföretag inom städerna torde näppeligen heller erbjuda sig med hänsyn till statens och stadskommunernas ansträngda finansiella läge. I den mån uppfattningen om dessa beklagliga fakta klarnade och vunne utbredning, torde utflyttningen från städerna icke utebliva. Den av socialstyrelsen sålunda uttalade meningen synes utskottet väl grundad.

Även i ett annat avseende lär, såsom socialstyrelsen framhållit, den rådande depressionen vara ägnad att begränsa bostadsbehovet inom städerna. Den starka nedgången i de ekonomiska konjunkturerna måste nämligen framkalla en minskning i familjebildningen med därav följande nedgång i behovet av nya familjebostäder.

Slutligen får det icke förbises, att den inträdda krisen nödvändiggjort en inskränkning av utgifterna inom så gott som alla samhällsklasser. De vikande konjunkturerna hava därigenom även åstadkommit en sänkning av stadsbefolkningens bostadsstandard. Jämväl denna sänkning — huru beklaglig den än må vara ur andra synpunkter — torde komma att medföra en lättnad på bostadsmarknaden.

Att de omständigheter, som sålunda enligt utskottets mening äro ägnade att minska bostadsbehovet i städerna, icke redan framkallat en ökad tillgång på lägenheter måste enligt utskottets uppfattning i viss

mån tillskrivas den gällande lagstiftningen i ämnet. Såsom socialstyrelsen framhållit, utövar nämligen ifrågavarande lag en menlig inverkan på bostadsbeståndets ändamålsenliga fördelning, då densamma medfört, att all omflyttning så gott som upphört. Socialstyrelsen har i denna del anfört bland annat: Lagens verkningar framträdde å ena sidan i den praktiskt taget fullständiga frånvaron av lediga familjebostäder och å andra sidan i ett allt mera framträdande överskott av enstaka möblerade rum. Det vore just det ofullständiga utnyttjandet av sådana rum som gjorde, att bostadsbristen till viss del kunde anses vara endast konstlad. Det vore visserligen självfallet riktigt, att enkelrummet såsom sådant ej lämpade sig såsom familjebostad, och att familjerna ej kunde godtyckligt uppdelas och sammansättas för att taga dylika utrymmen i anspråk. Men det torde å andra sidan ej råda något tvivel om, att dessa outnyttjade rum skulle tagas i anspråk på ett långt mera nyttigt och rationellt sätt än nu vore fallet, om omflyttningen vore fri. Den fria anpassningsförmågan torde därvid komma till uttryck på snart sagt otaliga sätt, och det kunde lätt konstrueras en mängd olika exempel därpå. Socialstyrelsen hölle före, att de påvisade högst betänkliga missförhållandena skulle komma att hastigt försvinna av sig själva, så snart en fri omflyttning finge äga rum, och att denna därigenom komme att medföra en väsentlig lättnad i bostadsbristen. Till denna uppfattning kan utskottet ansluta sig. Utskottet vill endast tillägga, att erfarenheten giver vid handen, att, oaktat efterfrågan på bostäder alltjämt är stor, antalet husvillor är jämförelsevis litet. Detta förhållande torde kunna åberopas som stöd för åsikten, att de bostadssökande i många fall önska flytta just för att finna bostäder, som svara mot deras verkliga behov.

Såsom socialstyrelsen framhållit, torde emellertid de omständigheter, som bidraga att minska bostadsbehovet i städerna, icke vara tillfyllest för att återställa en naturlig balans mellan tillgång och efterfrågan på hyresmarknaden. För nämnda ändamål lär även nyproduktion av bostäder vara oundgängligen nödvändig.

I fråga om betingelserna för en dylik produktion har socialstyrelsen erinrat, att byggnadsmaterialkostnaderna under år 1921 nedgått väsentligt under våren och sommaren för att under hösten visa en tydlig tendens till stabilisering, samt att vid ingången av innevarande år indextalen för priserna å byggnadsmaterial ungefärligen anslöte sig till indextalen för partipriser å andra varor. Då tillika arbetslönerna inom de industrier, som tillhandahålla byggnadsmaterial, med all sannolikhet komme att under innevarande år bliva lägre än under det föregående, hade enligt socialstyrelsens mening förutsättningarna för produktion av

bostäder, vad materialpriserna anginge, avsevärt förbättrats under det senaste året.

Beträffande arbetslönerna inom byggnadsfacket hava desamma visserligen på grund av äldre avtal hittills bibehållits vid samma nivå som under år 1921, men som bekant har helt nyligen efter långvariga förhandlingar enighet uppnåtts angående nya avtal, som innebära en icke obetydlig nedsättning av förut gällande löner. För närvarande föreligga sålunda starkare skäl än då socialstyrelsen avgav sitt den 9 januari 1922 dagtecknade utlåtande för det däri gjorda antagandet, att den avsevärda skillnad mellan byggnadskostnader och hyrespriser, som under de föregående åren varit det förnämsta hindret för bostadsproduktionen, i fortsättningen skall åtminstone i huvudsak komma att bortfalla, och att därmed väsentligt ökade möjligheter skola öppnas för enskild företagarverksamhet på detta område.

En annan förutsättning för att en ökad bostadsproduktion skall komma till stånd är emellertid enligt utskottets uppfattning, att den nu gällande hyresstegringslagen upphäves. Även om i främsta rummet det ekonomiska läget lagt hinder i vägen för nybyggnadsverksamhet, får det ej förbises, att ifrågavarande lagstiftning haft en viss betydelse härutinnan. Utskottet avser därmed icke, att denna verkan skulle hava framträtt i lagens inflytande på hyrespriserna, utan därigenom, att lagens tillvaro omöjliggjort ett överblickande av det verkliga läget på hyresmarknaden. Genom den ifrågavarande lagstiftningen, har, såsom ovan berörts, framkallats en olämplig fördelning av bostadsbeståndet. Det måste därför antagas, att då lagen upphäves, ett visst överskott av bostäder skall komma till synes. Huru stor denna nu dolda bostadsreserv är och vilken verkan densamma kan komma att utöva på hyrespriserna, kan emellertid under lagens bestånd icke bedömas. Det torde vara uppenbart, att den osäkerhet, som sålunda råder beträffande de blivande priserna på hyresmarknaden, försvårar uppgörandet av tillförlitliga beräkningar rörande det ekonomiska utbytet av byggnadsverksamheten och därigenom lägger hinder i vägen för nybyggnad av bostäder. Ett avvecklande av hyresstegringslagen i förening med den ovan berörda nedgången i byggnadskostnaderna skulle därför enligt utskottets mening i hög grad främja produktionen av nya bostäder.

I detta sammanhang bör även påpekas, att det jämväl ur andra synpunkter vore synnerligen önskvärt om byggnadsverksamheten åter kunde taga fart. En ökad verksamhet på detta område skulle nämligen i icke ringa omfattning minska arbetslösheten och därmed underlätta lösandet av en annan viktig samhällsfråga.

Såsom socialstyrelsen erinrat, torde man vid bedömandet av möjligheterna för en ökad produktion av bostäder hava att räkna även med vissa andra omständigheter. Socialstyrelsen har i sådant avseende framhållit tillkomsten av ett icke obetydligt antal av enskilda byggda och för eget bruk avsedda smärre bostadshus i städernas utkanter samt det allmännas åtgärder till främjande av bostadsproduktionen. Vidare torde det, såsom socialstyrelsen anfört, kunna antagas, att ett antal till bostäder inredda lägenheter, vilka under krigsåren tagits i anspråk för kontorsändamål på grund av den med lågkonjunkturen följande begränsningen i lokalbehovet för affärsföretag av olika slag åter skola tillföras bostadsmarknaden. Hänsyn måste även tagas till möjligheten att genom uppdelning av stora lägenheter tillgången på smärre bostadslägenheter skall ökas. Socialstyrelsen har i denna del anfört, bland annat: Socialstyrelsen hölle före, att även om dylika uppdelningar i det längsta undvekes, depressionen och de därigenom allmänt försämrade förmögenhetsvillkoren dock småningom torde framkalla en sådan minskning i efterfrågan på stora bostadslägenheter, att uppdelningar av sådana bleve ekonomiskt framtvingade. Tills vidare hade innehavarna av dylika stora lägenheter gemenligen saknat möjlighet att utbyta dem mot mindre. Först i och med det att lagen upphörde att gälla och rörligheten på hyresmarknaden återinträdde, torde ett överskott på stora lägenheter komma att uppstå. Sannolikt komme hyresvärdarna då att, där så lämpligen läte sig göra, i eget ekonomiskt intresse vidtaga uppdelningar. Dessa torde ofta kunna verkställas så snabbt, att de uppdelade lägenheterna endast kort tid efter det förra hyresavtalets upphävande kunde tagas i bruk. Den av socialstyrelsen härutinnan uttalade meningen kan utskottet biträda.

I detta sammanhang anser sig utskottet böra uttala den förväntningen, att Kungl. Maj:t även hädanefter kommer att med uppmärksamhet följa utvecklingen av förhållandena på bostadsmarknaden och taga under övervägande lämpligheten av att, där omständigheterna kunna därtill föranleda, genom åtgärder ägnade att främja självverksamheten stödja strävanden för anskaffande av bostäder till skäliga pris. Särskilt torde i detta avseende böra ifrågakomma beredande av förbättrade kreditvillkor för enskilda eller kooperativa föreningar, vilka avse att bereda bostäder för den enskildes eget eller föreningsmedlemmarnas behov.

Av vad sålunda anförts torde framgå, att utskottet lika med socialstyrelsen finner omständigheterna giva vid handen, att förhållandena på bostadsmarknaden icke utvecklats sig eller under den närmaste tiden komma att utveckla sig i annan riktning än som av statsmakterna förutsattes vid

fattandet av 1921 års beslut. Då härtill kommer, att enligt utskottets mening lagen lägger hinder i vägen för bostadsbeståndets ändamålsenliga utnyttjande, och att ett upphävande av densamma skulle verka stimulerande på byggnadsverksamheten, kan utskottet icke finna skäl frånträda den år 1921 intagna ståndpunkten, att hyresstegringslagen bör upphöra att gälla den 1 oktober 1923. På sätt inom lagrådet erinrats, får icke heller förbises, att med hänsyn därtill, att vid tillkomsten av nu gällande lag med stor bestämdhet tillkännagivits såsom de lagstiftande myndigheternas avsikt, att hyresregleringen skulle upphöra ovannämnda dag, en ytterligare prolongation av ifrågavarande lagstiftning skulle komma att framstå såsom ett betänkligt vacklande, ägnat att skapa osäkerhetstillstånd och rubba tilltron till de lagstiftande myndigheterna.

Då utskottet sålunda anser sig bära hemställa, att det framlagda förslaget om utsträckning av hyresstegringslagens giltighetstid icke måtte bifallas, förbiser utskottet ingalunda, att vissa svårigheter kunna uppstå vid lagstiftningens avveckling. Socialstyrelsen har härutinnan anfört, bland annat: Olägenheter kunde näppeligen undvikas på detta område, när helst under tider av bostadsknapphet övergång skedde från statligt reglerad till fri prisbildning. Att uppskjuta en avveckling till den fullkomligt oberäkneliga tidpunkt, då bostadsknapphet icke längre skulle föreligga, torde icke gärna kunna ifrågakomma, allra helst som bostadsknappheten otvivelaktigt förlängdes genom lagstiftningens fortvaro. Särskilt borde med avseende därå beaktas, att en ändring av statsmakternas nyss intagna ståndpunkt i denna fråga antagligen skulle på ett beklagligt sätt öka det osäkerhetstillstånd, som varit en väsentlig orsak till inskränkningsen i den spekulativa byggnadsverksamheten. Utginge man ifrån att i varje fall en avveckling av ifrågavarande lagstiftning måste ske inom de närmaste åren, syntes det påtagligt, att vid valet av tidpunkt därför man måste giva företräde åt en sådan, då av allmänt ekonomiska skäl folkströmmen måste vända sig från stadssamhällena. Fördröjdes däremot avvecklingen av hyresregleringen, så att den infölle först under en av goda affärskonjunkturer föranledd återströmning till städerna, torde allvarlig risk föreligga för att de med densamma förknippade komplikationerna finge större räckvidd. Socialstyrelsen uttalade såsom sin uppfattning, att flera faktorer, särskilt den fria omflyttningens betydelse för bostadsbeståndets rationella utnyttjande, byggnadsindustriens förbättrade ekonomiska produktionsbetingelser, hyresnivåns närmande till den allmänna prisnivån och relativa anpassning efter byggnadsindustriens produktionskostnader samt tidslägets allmänna tendens till prisfall, tillsammans skulle verka därhän, att en ur social synpunkt vådlig höjning av

den allmänna hyresnivån under hyresåret 1923—1924 ej behöfve befaras inträda, om hyresmarknaden då lämnades fri. Vad sålunda anförts finner utskottet övertygande. Utskottet vill även framhålla, att, på sätt socialstyrelsen erinrat, ifrågavarande lagstiftning, som i viktiga hänseenden avviker från allmänt vedertagna principer inom privaträtten, hade sitt berättigande i de genom världskriget framkallade utomordentliga förhållandena, men att densamma icke bör fortsätta att gälla längre än nödigt är.

Den tanken har även framförts att låta avgörandet av frågan om lagens bestånd anstå till 1923 års riksdag, vilket skulle förutsätta en ändring av stadgandet om rätt för hyresvärd att redan efter den 1 juli innevarande år uppsäga hyresavtal till den 1 oktober 1923 eller senare dag. Socialstyrelsen har i denna fråga anfört bland annat: Det väsentliga skälet för socialstyrelsen att ställa sig avvisande mot tanken på ett dylikt uppskov vore, att det torde vara synnerligen angeläget, att allmänheten i god tid före lagens upphävande erhöle besked därom. Såsom socialstyrelsen redan i fjolårets utlåtande närmare utvecklade, vore ett sådant besked lång tid i förväg nödvändigt för förebyggande av en ytterst beklaglig panikstämning. Om en hyresvärd redan under innevarande år verkställde uppsägning, ställdes icke vederbörande inför den omedelbara situationen att stå utan bostad. Han hade i allt fall lång tids rådrum att överväga sina dispositioner. Det torde då snart visa sig, att efter hand som hyresavtalen uppsades, komme också lägenheterna att utbjudas. Sådana utbud komme själfvallet att verka i lugnande riktning i och med att den enskilde bibringades känslan av att verkligen kunna överväga och välja. Om däremot uppsägningarna skulle få verkställas exempelvis först efter den 1 april 1923, skulle den hyressökande med all sannolikhet gripa första tillfälle att förhyra en bostad, som yppade sig. Det låge i öppen dag, att en sådan panikstämning i betänkligaste grad skulle gynna uppkomsten av allehanda osunda företeelser. Socialstyrelsen tillskreve det lugn, varunder lagen avvecklats med avseende å affärslokaler, i icke ringa mån den omständigheten, att tillräckligt rådrum därvid bereddades innehavarna av sådana lokaler. Då fördelarna av ett sådant uppskov som nu ifrågasatts, icke tillnärmelsevis torde uppväga dylika därmed förenade risker, avstyrkte socialstyrelsen bestämt, att frågans avgörande uppskötes till år 1923. Till denna mening ansluter sig även utskottet.

Med den ståndpunkt, utskottet sålunda intager till frågan om hyresstegringslagens prolongation, saknar utskottet anledning att yttra sig rörande de motionsvis framställda yrkandena om ändring i det nu föreliggande förslaget eller i den gällande hyresstegringslagen. Att för den tid, som, därest utskottets förslag vinner bifall, återstår till hyresregle-

ringens definitiva upphörande, vidtagna ändringar i den nu gällande hyresstegringslagen, torde ej vara lämpligt.

Måhända kan det däremot vara önskvärt, att vissa övergångsbestämmelser givas med avseende å lagens avvecklande. Utskottet avser därmed i främsta rummet föreskrift angående vilken hyra, som skall utgå i de fall, då sedan hyresnämnd fastställt hyresbeloppet, avtalet på grund av tyst förlängning fortsätter att gälla. Utskottet finner emellertid icke skäl att nu närmare inlåta sig på denna fråga. I skrivelse den 28 april 1922 har nämligen Kungl. Maj:t anbefallt socialstyrelsen att, efter länsstyrelsernas hörande, före den 1 november 1922 inkomma med yttrande och förslag till bland annat eventuellt erforderliga övergångsbestämmelser. Beträffande åter de bestämmelser, som möjligen böra överflyttas från hyresstegringslagen till den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, får utskottet hänvisa till vad nedan anföres.

II. Reformering av hyreslagstiftningen.

Till utveckling av sitt i motionen nr 37 framlagda förslag om en reformering av gällande hyreslag har herr Hage anfört bland annat:

Den nu gällande hyreslagen av år 1907 hade visserligen vid den tidpunkt, då den tillkommit, medfört en del förbättringar, men hade redan då varit i viss mån omodern med hänsyn till de förhållanden, som inträtt på bostadsfrågans område. Utvecklingen hade nämligen redan vid den tiden medfört ett helt annat och mera tillspetsat intressekonfliktförhållande mellan hyresvärd och hyresgäst än det, som kunnat uppstå under den föregående tiden och med hänsyn vartill lagen avfattats. Man hade vid lagens tillkomst ännu varit bunden av den uppfattningen, att inskränkningar i en ägares rätt att utöva sin äganderätt endast under alldeles särskilda betingelser kunde ifrågasättas. Denna åskådning hade resulterat i en lagstiftning, som förlänade husägarna en mycket stark maktställning men i endast ringa utsträckning tillvaratog hyresgästernas intressen. Följden därav hade blivit, att de sociala synpunkterna beretts mycket ringa spelrum i lagen. Detta missförhållande hade särskilt framträtt under kristiden. För att råda bot på berörda olägenhet, hade statsmakterna funnit sig nödsakade att delvis suspendera hyreslagen och i vissa punkter ersätta densamma med den kristidslagstiftning, som vore känd under namn av hyresregleringslagen. Sistnämnda lag hade visserligen förnyats år efter år, men naturligt vore, att

man närmade sig den tidpunkt, då hyresregleringslagen komne att upphävas. Inför detta faktum måste man fråga sig, huruvida det vore riktigt, att de medgivanden av socialt slag, som för att skydda hyresgästerna intagits i hyresregleringslagen, då skulle alldeles försvinna, och situationen för dessa bliva densamma, som existerade före hyresregleringslagens tillkomst. På den frågan måste man enligt motionärens mening svara ett bestämt nej, och man måste alltså göra gällande, att det vore önskligt, att vissa av bestämmelserna i hyresregleringslagen räddades över till den gamla hyreslagen, vilken i det sammanhanget borde på ett lämpligt sätt revideras.

Bland de bestämmelser, som åsyftades, nämnde motionären stadgandet om rätt för hyresgäster i mindre bostäder att erlægga *månadsbetalning* utan påföljd av hyresrättens förverkande, även i de fall, då i kontraktet stipulerats, att betalningen skulle erläggas kvartalsvis i förskott. Visserligen vore det mycket möjligt, att med avseende på mindre bostäder det i stor utsträckning blivit praxis att betala hyran månadsvis, men denna praxis vore i så fall, om bestämmelsen i hyresregleringslagen upphävdes, beroende av husägarens goda vilja eller tysta medgivande. Hyresgästen kunde under sådana förhållanden ej känna sig säker. Han riskerade, att den goda viljan helt plötsligt upphörde, och att han, då han litat på husägarens muntliga medgivande eller underlåtenhet att beivra saken, komme att kastas på backen. Helt naturligt förhölle det sig även så, att hyresgästerna i små och medelstora bostäder särskilt under svåra ekonomiska förhållanden icke hade möjlighet att kvartalsvis betala hyran eller åtminstone hade mycket stora svårigheter att göra detta.

En annan bestämmelse, som även finnes i hyresregleringslagen och som jämväl borde i någon form inflyttas i den ständigt gällande lagen, vore bestämmelsen om *möjlighet att reglera hyran nedåt* i de fall, då lägenheten vore av sämre beskaffenhet. En sådan bestämmelse torde vara väl motiverad, även om prisregleringsförfarandet i allmänhet upphävdes. Man kunde därvidlag tänka sig tillgripandet av en nämnd av skiljemän, bland vilka även kunde finnas representanter för hälsovård och byggnadsteknik samt hyresgästs- och husägareintressena, vilken nämnd borde hava antydda befogenhet. I detta sammanhang upprullade sig för övrigt problemet, *huru man skulle behandla de mindervärdiga hälsovådliga lägenheterna*. Det vore ej ur vägen, om man även i den blivande hyreslagen kunde införa bestämmelser, som på ett bättre sätt reglerade dessa förhållanden. Tillgripandet av ett förfarande med en nämnd, sådan som den förut antydda, borde därvidlag kunna rekommenderas. Samtidigt borde det även finnas några möjligheter att gent emot husägare

giva eftertryck åt ett av sådan nämnd meddelat utslag. Ett område, som säkerligen även borde uppmärksammas vid hyreslagens revidering, vore frågan om *reglering av butikshyra*. Enligt motionärens uppfattning vore dessa förhållanden i så hög grad aktuella, att det, även sedan hyresregleringslagen upphört, borde finnas bestämmelser om en fortsatt hyresreglering för såväl butiker som vanliga bostäder i sådana fall, där husägaren fordrade en oskäligen hyra. Man kunde nämligen därutinnan icke vara tillfredsställd med att det funnes en prisockerlag. Det måste skapas en lagstiftning, grundande sig på skälighetsprövning av hyresprisfrågan och tagande hänsyn till bostadens beskaffenhet, platsens prisnivå m. m., som i detta fall kompletterade prisockerlagen och kunde användas mot sådan hyresuppskörtning, som ej fölle under ockerbestämmelserna.

Utöver dessa tillägg i den gamla lagen ville motionären föreslå ytterligare en del andra. En sådan gällde *fatalietiden för hyrans erläggande*. De bestämmelser, som gällde på detta område, utmärkte sig på intet sätt genom några sociala eller humana synpunkter. Enligt lagen skulle hyran vara erlagd å andra söckendagen efter förfallodagen. Hade hyresgästen då ej erlagt hyran, vore hyresvärden berättigad att förklara kontraktet förverkat och kunde få hyresgästen utan vidare vräkt från bostaden. En sådan bestämmelse innebure en respittid, som måste, särskilt med hänsyn till ömmande omständigheter, som kunde föreligga, anses vara alltför kort. Det borde enligt motionärens förmenande vid den ifrågasatta omjusteringen av lagen stadgas, att en anmaning från husägaren att betala hyran till viss dag måste hava skett, innan vräkning kunde verkställas. Från denna anmaningsdag borde respittiden fastställas till sju eller åtta dagar, då i många fall en arbetare eller löntagare under denna tid skulle hinna erhålla ny veckoavlöning och sålunda kunna fullgöra sin betalningsskyldighet.

Vidare borde man vid lagens omarbetning söka åstadkomma bestämmelser, som *skyddade hyresgäster, då ömmande omständigheter föreläge*. Det måste i hög grad vara ett samhällsintresse att tillse, att lagstiftningen finge en sådan form, att den ej kunde tillämpas på ett inhumant sätt. I detta sammanhang borde även undersökas, på vilket sätt man kunde erhålla *klarare och bättre utformade bestämmelser rörande själva förfarandet vid avhysning*, på vilket område de gällande bestämmelserna allmänt ansåges synnerligen otillfredsställande. Ofta vore det, då vräkningsskäl föreläge mot en hyresgäst, nödvändigt att vända sig till domstol, vilket medförde den olägenheten, att det vore mycket svårt att inom rimlig tid få ett utslag. I detta avseende kunde man tänka sig ett smidigare förfarande grundat på skälighetsprövning, varvid hyresgästernas intresse

att få leva under sådana förhållanden, att liv, hälsa och trevnad ej äventyrades, borde få i tillbörlig grad fälla utslaget. Även en del andra tvistigheter, som ofta uppstod inom ett hus mellan husägare och hyresgäster och eventuellt även i vissa fall mellan hyresgästerna själva, borde kunna göras till föremål för en skälighetsprövning av skiljenämnd eller specialdomstol.

Det vore enligt motionärens förmenande kanske även lämpligt, att man i den reviderade lagstiftningen införde några *bestämmelser om vad som kunde få utsättas i hyreskontrakten*, och vad som ej borde få medtagas däri. Nu inträffade det ofta, att husägarna i kontrakt införde bestämmelser mot hyresgästernas rörelsefrihet, vilka bestämmelser vore uppenbarligen oskäliga och i många fall olagliga. Om en dylik bestämmelse droges inför rätta, torde det visserligen kunna antagas, att domstolen skulle förklara bestämmelsen ogiltig. Men under alla förhållanden åstadkomme införandet av sådana bestämmelser osäkerhet hos hyresgästen, och det kunde tänkas, att hyresgästen på grund av bristande kännedom om gällande lag ansåge sig nödsakad att böja sig för värdens vilja.

En reform, som skulle stå i överensstämmelse med vad redan anförts om skiljenämnd, vore, om man kunde i hyreslagstiftningen införa bestämmelser, som gäve uttryck för att man inom större hus kunde åstadkomma *förhandling mellan husägaren, å ena, och hyresgästerna, å andra sidan, genom ett råd*, valt på lämpligt sätt. Motionären ville icke bestämt påstå, att denna utväg under alla förhållanden vore lämplig, men frågan skulle säkerligen vara värd en utredning.

Enligt motionärens förmenande kunde man även ifrågasätta, att man under utredning om hyreslagens reformering upptog till behandling frågan, huruvida hyresgästerna under vissa förhållanden kunde tillförsäkras *rätt att sitta kvar i innehavda lägenheter*. Naturligt vore, att en sådan rätt icke kunde formuleras så definitivt och göras så långt gående, som hyresregleringslagen utformat densamma. Men å andra sidan kunde det knappast anses obilligt, om man åstadkomme en viss optionsrätt för en ordentlig hyresgäst att få behålla sin innehavda lägenhet och skyddas mot uppsägning i sådana fall, då kitslighet eller personliga motiv kunde ligga till grund för husägarens uppsägning. Då det gällde sådana förhållanden, komme man visserligen in på ett område, där en lagstiftning kunde synas tämligen svårpraktikabel, men under alla förhållanden syntes frågan förtjäna att utredas.

Vid hela det ifrågasatta reformarbetet borde man enligt motionärens mening främst söka åstadkomma en hyreslag, som strävade att få

bort åtminstone något av den rotlöshet och bristande hemkänsla, som skapats i de stora hyreskasernerna och vore en av de mörka sidorna i den storstadsbild, som framträtt i samband med industrialismens genombrott. Det gällde alltså att söka på lagstiftningens väg, främst för hyresgäster i små ekonomiska förhållanden, skapa en större säkerhet och trygghet i innehavet av bostäder. Uttryckt på ett annat sätt gällde det att åstadkomma en ny hyreslag, vilken tillgodosåge hyresgästernas intressen, sådana dessa tedde sig ur de sociala synpunkter, som sedan tillkomsten av 1907 års hyreslag utvecklats sig och särskilt under kristiden vunnit ett mera allmänt beaktande. Detta tillgodoseende måste dock naturligtvis ske under ett skäligt hänsyntagande även till husägarnas berättigade ekonomiska intressen.

Med avseende på en del av de sålunda framställda yrkandena kunde man enligt motionärens mening påstå, att ett tillgodoseende av dem skulle kunna ske utan synnerligen långa utredningar. Så skulle man till exempel kunna överflytta bestämmelsen om rätt till månadsbetalning från hyresregleringslagen till 1907 års lag, utan att detta behövde nödvändiggöra en mera vidlyftig omarbetning av sistnämnda lag. Likaså borde de föreslagna bestämmelserna om förlängning av respittiden för hyrans erläggande kunna antagas utan synnerligen omständiga förarbeten. Däremot torde ett tillgodoseende av de övriga framförda kraven nödvändiggöra en utredning av frågan i hela dess vidd, samt särskilt ett studerande av den lagstiftning i ämnet, som kunde finnas i andra länder. En utredning på ett eller annat sätt skulle därför vara nödvändig. Denna utredning borde så anordnas, att de förstnämnda ändringarna först förelades riksdagen samt att resten av frågan senare framfördes. Möjligen kunde dock tänkas, att man under utredningens gång komme underfund med att hela frågan vunno på att behandlas i ett sammanhang. Detta avgörande finge hänskjutas till Kungl. Maj:ts och vederbörande utredningsmäns bestämmande.

Utskottet.

Lika med motionären anser utskottet, att de i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom givna stadganden angående hyra äro behäftade med vissa brister. En reformering av dessa föreskrifter är därför enligt utskottets mening i hög grad önskvärd. Likaså anser sig utskottet böra tillstyrka, att till hyreslagen eller annan författning av icke provisorisk natur från hyresstegringslagen överföras en del bestämmelser, som även efter upphävandet av sistnämnda lag böra bibehållas. Vissa av de synpunkter, som av motionären framförts, finner ut-

skottet även beaktansvärda och ägnade att läggas till grund för ett blivande reformarbete.

Till de önskemål, som vid lagens omarbetande böra förverkligas, hör sålunda enligt utskottets mening införandet av föreskrift om rätt för hyresgäst — åtminstone då fråga är om mindre bostadslägenhet — att, även då hyran enligt avtalet skall gäldas i förskott för längre tid än en månad, erlægga hyran månadsvis. Ett stadgande av detta innehåll, motsvarande det, som nu återfinnes i hyresstegringslagen, skulle innebära avsevärda fördelar för hyresgästerna och även vara till nytta för hyresvärdarna, som därigenom finge större möjlighet att utfå avtalade hyror.

Det torde även kunna ifrågasättas, huruvida icke den nu gällande lagens föreskrift, att hyresrätten är förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet, om hyresgästen dröjer med erläggande av hyran utöver två söckendagar efter förfallodagen, är i förhållande till hyresgästen alltför sträng. En förlängning av nyssnämnda tid är ur vissa synpunkter motiverad, även om olägenheter äro därmed förenade. Utskottet saknar möjlighet att nu taga ställning i denna fråga, men densamma synes lämpligen kunna göras till föremål för utredning.

Såsom socialstyrelsen uti sitt förenämnda utlåtande den 9 januari innevarande år erinrat, skulle det vara för rättskänslan tilltalande, om eventuella försök att på otillbörligt sätt till vinning utnyttja den återinträdande friheten på hyresmarknaden kunde stävjas genom ockerbestämmelser. Utskottet förbiser därvid icke, att stora svårigheter möta, då det gäller att åstadkomma en ockerlagstiftning, som å ena sidan medgiver ett effektivt beivrande av illojala företeelser och å andra sidan icke genom sin stränghet framkallar ej avsedda olägenheter för hyresvärdarna. Måhända bör vid försök till reformarbete i denna riktning tagas under omprövning den av socialstyrelsen förordade planen att i någon form utnyttja den erfarenhet, som vunnits vid hyresstegringslagens tillämpning.

I likhet med socialstyrelsen anser sig utskottet jämväl böra förorda, att de i hyresstegringslagen givna bestämmelser angående bostadsförmedling i någon form bibehållas, även sedan sistnämnda lag upphört att gälla.

Även den av motionären omnämnda frågan om rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarbo i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång synes utskottet böra göras till föremål för utredning. Det torde för såväl de enskilda som samhället vara ett viktigt intresse, att hemmen såvitt möjligt skyddas och onödiga flyttningar undvikas.

Vad angår det av motionären omnämnda behovet av ändrade be-

stämmelser rörande förfarandet vid avhysning, kan utskottet visserligen instämma med motionären däri, att det under vissa förhållanden kan vara önskvärt att hava till förfogande bestämmelser, som möjliggöra ett smidigare tillvägagångssätt och ett hänsynstagande även till ömmande omständigheter. Utskottet kan emellertid icke tillstyrka, att denna fråga nu upptages till behandling. Densamma torde nämligen icke kunna lösas utan i samband med en reform av hela exekutivförfarandet. Ett förverkligande av de utav motionären framförda önskemålen synes även förutsätta en omgestaltning av vissa delar av civilprocessen.

I motionen har i olika sammanhang föreslagits, att intressekonflikter mellan hyresvärd och hyresgäst samt mellan olika hyresgäster skulle hänskjutas till avgörande av skiljenämnd eller specialdomstol. Detta förslag kan utskottet icke biträda. En dylik anordning skulle i hög grad avvika från i vårt land vedertagna principer inom rättslivet och kunde lätt leda till betänkliga följder. Ej heller anser sig utskottet böra tillstyrka, att i lagen införas bestämmelser om väljandet av ett råd för förhandlingar mellan husägare och hyresgäster.

Vidkommande slutligen frågan om lagbestämmelser rörande hälsovådliga lägenheter, kan utskottet icke finna nya stadganden i denna del erforderliga. Enligt utskottets mening torde nämligen givna politirättsliga föreskrifter samt de i nyttjanderättslagen förefintliga bestämmelser i allmänhet erbjuda hyresgästerna erforderligt skydd.

Då utskottet sålunda anser, att i syfte att tillgodose såväl de av utskottet ovan berörda som andra berättigade önskemål en omarbetning bör verkställas av de i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom givna regler angående hyra, vill utskottet framhålla, att denna omarbetning icke får hava till syfte att bereda hyresgästerna ökade förmåner utan hänsyn till hyresvärdarnes berättigade intressen. Konflikter mellan hyresgäst och hyresvärd äro nämligen ingalunda alltid att tillskriva bristande tillmötesgående från den senares sida. Möjlighet måste beredas husägarna att på ett ekonomiskt förmånligt sätt utnyttja sina fastigheter och att effektivt ingripa mot hyresgäster, som eftersätta sina skyldigheter. Det torde icke behöva påpekas, att kringskärandet av hyresvärdarnas rätt ej får gå så långt, att därav framkallas verkningar, vilka ytterst drabba dem, som äro nödsakade att hyra bostäder.

Ehuru utskottet, såsom av det anförda framgår, finner vissa av de i motionen framlagda förslagen behjärtansvärda, saknar utskottet anledning att för närvarande tillstyrka avlåtandet av en sådan skrivelse, som av motionären föreslagits. Uti förenämnda skrivelse den 28 april 1922

har nämligen Kungl. Maj:t anbefallt socialstyrelsen att inkomma med yttrande och förslag till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som socialstyrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter genomförandet av hyresstegringslagens avveckling underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest funnes vara motiverade av de under hyresstegringslagstiftningens tillämpning vunna erfarenheter. I sistnämnda hänseende skulle socialstyrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som de uti berörda lag givna föreskrifterna om månadsbetalning, bostadsförmedling och hyresocker lämpligen kunde meddelas. Vid den av Kungl. Maj:t sålunda anbefallda utredningen torde givetvis de av utskottet här ovan anförda synpunkterna komma att beaktas, varför någon åtgärd från riksdagens sida ej lärer vara erforderlig:

På grund av vad sålunda under I och II här ovan anförts får utskottet hemställa,

- 1) att ifrågavarande proposition icke måtte av riksdagen bifallas; samt
- 2) att ifrågakomna motioner, i vad de icke kunna anses genom utskottets hemställan under 1) här ovan besvarade, ej måtte till någon riksdagens åtgärd för-
anleda;

Stockholm den 24 maj 1922.

På första lagutskottets vägnar:

JAKOB PETTERSSON.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit: herrar Pettersson i Södertälje, Hederstierna, Jacob Larsson, Rogberg, Pers,* Klefbeck,* K. G. Westman, Julin,* Leander, Lindqvist i Halmstad, Pettersson i Bjälbo,* af Ekenstam,* Leo, Johanson i Huskvarna, Billqvist, Carlsson i Mölndal och Lindgren i Dingelvik.*

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservation:

av herrar *Jacob Larsson, Klefbeck, Julin, Lindqvist* i Halmstad, *Leo, Billqvist* och *Carlsson* i Mölndal, vilka ansett, att utskottets utlåtande från och med andra stycket å sid. 5 med kantrubrik »*Utskottet*» bort hava följande lydelse:

•*Utskottet.* Såsom av det nu anförda torde framgå, hava statsmakterna år 1921 väl i princip uttalat sig för att hyresstegringslagens avveckling borde taga sin början den 1 juli innevarande år för att vara helt avslutad den 1 oktober 1923, men 1921 års riksdagsbeslut lämnade dock öppen möjlighet att, om anledning därtill gäves, vid innevarande års riksdag ändra lagen så, att dess giltighetstid utsträcktes över den tilltänkta slutterminen. Vid bedömandet av frågan, huruvida sådan anledning nu må anses vara för handen, torde enligt utskottets mening böra i första rummet komma i betraktande, att med hänsyn till lagens ändamål en nödvändig förutsättning för lagens avveckling måste vara den, att avvecklingen kan ske utan sociala vådor.

Då socialstyrelsen i sitt den 18 februari 1921 i ärendet avgivna utlåtande förordade den 30 september 1923 såsom yttersta gränsen för lagens giltighetstid, skedde detta under uttalad förhoppning, att bostadstillgången skulle vid nämnda tidpunkt ställa sig väsentligt bättre än vid tiden för utlåtandets avgivande. Förutsättningarna härför angåvos vara å ena sidan, att nyproduktionen av bostäder åter skulle komma igång, och å den andra, att en stark inskränkning i bostadskonsumtionen skulle följa av den inträdda depressionen inom näringslivet. Erfarenheten hittills lär hava tydligen ådagalagt, att ingendera av dessa förutsättningar inträffat. Uppgifterna angående 1921 års bostadsproduktion tyda icke på en stegring av den art, att det under krigs- och kristiden uppkomna underskottet i normal byggnadsverksamhet kan väntas inom den närmaste tiden bliva i någon nämnvärd mån ersatt. Vad angår den av socialstyrelsen 1921 motsedda starka inskränkningen i bostadskonsumtionen, har socialstyrelsen i sitt nu föreliggande utlåtande konstaterat, att den ekonomiska depressionen och arbetslösheten ännu icke visat nämnvärda tecken att framkalla den utflyttning från städerna, som antagits skola medföra en väsentlig minskning av bostadsbehovet. Läget å bostadsmarknaden torde ej heller kunna för närvarande anses känneteck-

nat av någon ljusning i fråga om den största och mest betydelsefulla kategorien av lägenheter, nämligen smärre familjebostäder.

Vid nu angivna förhållanden kan utskottet icke dela socialstyrelsens uppfattning, att fördelarna av hyresstegringslagens prolongation på ytterligare ett år icke skulle tillnärmelsevis uppväga därmed förenade risker. Utskottet anser det oundvikligt, att ett frigivande av bostadsmarknaden, på sätt socialstyrelsen nu tillstyrkt, komme att verka till en mycket stark förskjutning nedåt av den allmänna bostadsstandarden, betingad av den rådande ekonomiska depressionen, vilken ännu under en sannolikt lång tid framåt synes komma att hårt trycka den större delen av befolkningen inom de samhällen, som närmast beröras av hyresstegringslagens tillvaro, Det lär också vara uppenbart, att en dylik förskjutning måste leda till ökad brist på de mindre och minsta bostadslägenheterna samt åtföljas av mycket kännbar hyresstegring beträffande dessa lägenheter. Inför utsikten till ett sådant tillstånd, under vilket den rådande arbetslöshetens nöd skulle än mer ökas i följd av hemlöshet för en stor del av de ekonomiskt sämst ställda, torde de olägenheter, vilka i andra hänseenden kunna anses förknippade med en fortsatt tillämpning av hyresstegringslagen, befinnas ur samhällsintressets synpunkt mindre vägande än de sociala vådor, som hyresmarknadens frigivande under nu rådande förhållanden med skäl kan väntas medföra. Då härtill kommer, att bland de i ämnet hörda myndigheterna meningarna visat sig vara i hög grad delade i fråga om vidblivandet av den i 1921 års lag utstakade avvecklingsplanen, har utskottet, i anslutning till vad vederbörande departementschef till statsrådsprotokollet den 17 mars 1922 anfört till stöd för ett utsträckande av lagens giltighetstid, funnit sig böra tillstyrka bifall till Kungl. Maj:ts förevarande proposition.

Vidkommande de motionsvis framkomna yrkandena om vissa ändringar i det nu föreliggande förslaget eller i gällande hyresstegringslag vill utskottet icke förneka, att ett visst fog kan finnas för kravet på jämkning i fråga om den s. k. fria hyresstegringslatituden, men då det efter utskottets mening icke torde vara lämpligt att för den tid, under vilken lagen vid bifall till Kungl. Maj:ts proposition komme att förbliva gällande, vidtaga ändringar av lagens grundbestämmelser, kan utskottet icke förorda bifall till vad motionärerna i sådant hänseende yrkat.

II. Reformering av hyreslagstiftningen.

Till utveckling av (= utskottet) — — — — utredningsmäns bestämmande.

Utskottet. Lika med motionären (= utskottet) — — — — delar av civilprocessen.

Beträffande härefter motionärens tanke, att i lag borde föreskrivas, vilka bestämmelser som finge intagas i hyreskontrakt, kan utskottet icke finna lagstadgande i sådant syfte erforderligt. Däremot anser utskottet det böra tagas i övervägande, huruvida icke i vidsträcktare mån, än som redan skett genom 1907 års hyreslag, avtalsfriheten må kunna begränsas till förebyggande därav, att lagbestämmelser till hyresgästs förmån eluderas genom kontraktsvillkor.

Vad motionären föreslagit angående vissa former för lösning av intressekonflikter mellan hyresvärd och hyresgäst samt mellan olika hyresgäster erbjuder otvivelaktigt en del tänkvärda uppslag. Utskottet håller emellertid före, att dessa böra ställas på framtiden, då de möjligen kunna komma att te sig mindre främmande för allmänna tänkesättet, än vad nu torde vara förhållandet.

Vidkommande slutligen (= utskottet) — — — erforderligt skydd.

Utskottet anser sålunda, att en omarbetning av de i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom givna regler angående hyra bör verkställas i syfte att tillgodose såväl de av utskottet här ovan berörda som andra berättigade önskemål. Emellertid har Kungl. Maj:t i skrivelse den 28 april 1922 anbefallt socialstyrelsen att inkomma med yttrande och förslag till sådana ändringar (= utskottet) — — — ej lärer vara erforderlig.

På grund av vad sålunda under I och II här ovan anförts får utskottet hemställa,

- 1) att ifrågavarande proposition må vinna riksdagens bifall; samt
- 2) = utskottet.»