

Nr 208.

Av herr **Björnberg**, i anledning av Kungl. Maj:ts proposition, nr 31, med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

I Kungl. Maj:ts ovan angivna förslag till lag hava, efter vad det synes mig, vissa intressen icke blivit på ett behörigt eller lämpligt sätt tillvaratagna, och får jag till utvecklingen av min åsikt härutinnan åberopa följande:

Enligt § 2 har Kungl. Maj:t föreslagit, att under viss i förslaget närmare angiven förutsättning hyra för tiden efter den 1 oktober 1923 skall utgå med belopp, som skall stå i samma proportion till det närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyresbeloppet som den, vari det för tiden efter den 1 oktober 1923 avtalade hyresbeloppet står till det i hyresavtalet för tiden närmast före den 1 oktober 1923 fixerade beloppet. Att sålunda göra det för tiden närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyresbeloppet normgivande för den hyra, som skall utgå efter den 1 oktober 1923, synes mig oriktigt. Om man antar, att enligt visst hyresavtal hyran vid uppsägningstidens utgång utgår med exempelvis ett belopp av 3,000 kronor samt hyresvärden anser sig kunna vara nöjd med detta belopp och i anledning därav icke uppsäger avtalet, men hyresgästen begagnar sin rätt att efter uppsägningstidens utgång hos hyresnämnd göra framställning om hyrans reglerande för tiden intill den 1 oktober 1923, och hyresnämnden därefter reglerar hyran exempelvis till 2,800 kronor, så skall enligt Kungl. Maj:ts förslag för tiden efter den 1 oktober 1923 en hyra av 2,800 kronor anses avtalad. En dylik konsekvens av Kungl. Maj:ts förslag anser jag visa, att förslaget icke på ett behörigt sätt i denna del tillvaratagit hyresvärdarnas intressen. Soci-
alstyrelsen, vars förslag i denna del överensstämmer med Kungl. Maj:ts,

Om hyresbelopp. § 2.

har också framhåvt denna enligt min åsikt olyckliga konsekvens, men förutsatt att hyresnämnderna i de fall, där hyresgäst under ovan antydda förutsättningar begär hyresreglering av det sista eller det näst sista kvartalet 1923, icke skola tillmötesgå en dylik framställning. Då jag icke kan inse, att socialstyrelsens i denna del uttryckta förmodan måste antagas komma att få motsvarighet i verkligheten, så synes det mig att hyresbeloppet i de fall, som Kungl. Maj:ts förslag i här berörda paragraf förutsätter, bör beräknas på annat sätt än i enlighet med förslaget. Det synes mig, att den rimligaste lösningen av den konflikt mellan olika intressen, som här kan komma att föreligga, vore att föreskriva, att för tiden efter den 1 oktober 1923 den hyra skall utgå, som gällde för tiden närmast före utgången av den tid, då avtalet senast kunnat av hyresvärden uppsägas till upphörande den 30 september 1923 eller senare. Om hyresvärden icke är tillfreds med den hyra, som utgår för tiden närmast före uppsägningstidens utgång, står det honom fritt att uppsäga avtalet till upphörande. Om å andra sidan hyresvärden är tillfreds med samma hyra och därför underlåter att uppsäga avtalet, kan hyresgästen icke, därest lagrummet erhåller det innehåll jag antytt, ställa hyresvärden inför den av denne icke förutsatta situationen, att efter den 1 oktober 1923 en hyra skall gälla, som icke varit av hyresvärden vid uppsägningstidens utgång förutsatt.

Om rätt till
uppsägning i
vissa fall.
§ 4.

I § 4 har Kungl. Maj:t föreslagit, att hyresgäst skall äga uppsäga till upphörande sådana före den 1 juli 1922 ingångna och intill den 1 oktober 1923 eller tidigare ouppsägbara hyresavtal, enligt vilka den avtalade hyran märkligen överstiger den hyra, som av hyresnämnd senast kan hava fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923. Det synes mig att förslaget i nämnda del innebär en uppenbar orättvisa mot hyresvärdarna. Det gäller i det förevarande fallet praktiskt taget kontrakt med särdeles lång giltighetstid, och man må betänka, att *hyresvärdarna* icke tidigare haft rättighet att till upphörande uppsäga långkontrakt, som på grund av penningevärdets starka fall blivit för dem synnerligen oförmånliga. Att nu tillerkänna *hyresgästerna* rättighet att uppsäga för dem oförmånliga hyreskontrakt, synes mig icke innebära ett opartiskt tillvaratagande av de intressen, varom här är fråga. Till yttermera visso vill jag framhålla, att de hyreskontrakt, som av Kungl. Maj:t i nu berörda paragraf åsyftas, vanligen torde hava tillkommit på det sättet, att personer, som under kristiden, då det varit ekonomiskt oförmånligt att uppföra bostadshus, velat till vilket pris som helst förskaffa

sig bostäder, frivilligt erbjudit sig att teckna kontrakt på lång tid, så att byggherrens kalkyler i avseende å uppförandet av de hus, däri de i kontrakten avsedda lägenheterna skulle vara belägna, skulle kunna läggas på en fast grund. Att medgiva hyresgästen rätt till uppsägning av under dylika förhållanden träffade hyresavtal, skulle sålunda utan tvivel i vissa fall komma att leda till för hyresvärderna ruinerande förluster. Jag anser därför att riksdagen icke bör bifalla Kungl. Maj:ts förslag i denna del.

I § 6 har Kungl. Maj:t föreslagit, att hyresgäst skall äga rätt att erlægga hyran per månad, oavsett vad hyresavtalet därom innehåller. Det synes mig, att förslaget härutinnan innebär en av förhållandena icke påkallad inskränkning i avtalsfriheten. I allmänhet torde det få anses vara mycket olägligt för hyresvärdarna att hava hyresuppbörd tolv gånger om året i stället för fyra. I vissa speciella fall, exempelvis där hyresvärderna icke är bosatt på den ort, där hans fastighet är belägen, kan en dylik uppbörd visa sig vara synnerligen betungande. Det förefaller omotiverat att en hyresvärd, som fäster väsentligt avseende vid, att hyreslikviden fullgöres på i kontraktet angiven tidpunkt, skall vara tvingad att under viss tid mot sin vilja inom fastigheten behålla hyresgäster, som icke vilja eller icke hava förmåga att ställa sig kontraktet i nu berört avseende till efterrättelse. Om en hyresvärd vill finna sig uti att hyrorna betalas per månad, så synes det mig att detta bör vara hans ensak, och förhållandena torde alltjämt komma att utvisa, att många hyresvärdar finna det vara med sina intressen förenligt att godkänna hyresbetalning per månad. Att emellertid genomföra en lagregel, genom vilken en hyresgäst i nu ifrågavarande avseende förklaras icke vara bunden av det avtal, han med hyresvärderna träffat, synes mig oriktigt och i varje fall icke bidragande till att höja respekten för ingångna avtal. Om en hyresgäst önskar förbehålla sig att erlægga hyran per månad, bör det sålunda enligt min mening överlämnas till hyresvärdens avgörande, huruvida han under dylik förutsättning vill hava personen ifråga till hyresgäst. Rätt till hyresbetalning per månad bör därför enligt min mening icke förefinnas, såvida icke därom träffats avtal mellan hyresvärderna och hyresgästen. Det synes mig således, att riksdagen icke bör skänka sitt bifall åt förslaget i här åsyftade del. I enlighet härmed anser jag att de av Kungl. Maj:t föreslagna övergångsbestämmelserna måtte avslås i vad desamma avse underlåtenhet att enligt avtal erlægga hyra i förskott för långre tid än en månad.

*Om hyrans
erläggande i
vissa fall.
§ 6.*

Därest förslaget vinner riksdagens bifall, synes det mig, att till undvikande av missförstånd 2:dra punkten i 2:dra stycket i övergångsbestämmelserna måtte erhålla sådan lydelse, att därav klart framgår, att den tillämpning av § 6, som enligt förslaget skall ske »utan inskränkning», skall avse blott lägenhet, som omfattar högst 4 rum, kök däri inbegripet, och som helt eller delvis är uthyrd till bostad.

§ 7.

I § 7 har Kungl. Maj:t föreslagit *dels* att hyresgäst skulle erhålla en legal frist på åtta dagar med hyrans erläggande, *dels* att den sålunda stadgade respittiden skulle börja löpa först efter det, att hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annan i laga ordning verkställd uppsägning kräft hyresgästen på hyresbeloppet, samt *dels* att den ifrågavarande respittiden efter prövning av vederbörande myndighet skulle vid fall av sjukdom eller sådan arbetslöshet, som icke är självförvållad, kunna utsträckas till trettio dagar.

Beträffande det förstnämnda spørsmålet så synes det mig att förslaget i denna del innefattar bestämmelser, som icke motiveras av erfarenheten. Socialstyrelsen är av den åsikten, att det för närvarande endast är i undantagsfall, som hyran plägar erläggas först under loppet av den gällande respittiden. Om socialstyrelsens sålunda uttalade åsikt är riktig, synes det än mer opåkallat att nu utsträcka den ifrågavarande respittiden. Enligt min uppfattning kommer det att framdeles liksom tidigare visa sig, att hyresvärdarna frivilligt komma att medgiva anstånd med hyrans betalande, i fall framställning därom göres samt vederbörande hyresvärd har grundad anledning antaga, att han kommer att utfå det hyresbelopp, han har att fordra. Allteftersom åter normala förhållanden inträda och bostadstillgången blir större, komma hyresvärdarna att finna det vara så mycket mera med sina intressen förenligt att icke vidtaga några bryska åtgärder mot hyresgästerna.

Därest riksdagen skulle finna, att den ifrågavarande respittiden bör utsträckas till av Kungl. Maj:t föreslagna åtta dagar, håller jag likväl före, att den av Kungl. Maj:t föreslagna bestämmelsen om varselåtgärder, enligt vilken respittiden skulle börja löpa först från dagen för verkställd uppsägning, icke är av behovet påkallad. Det synes mig, att man bör kunna fordra av vilken person som helst, som förhyr en lägenhet, att han sätter sig in i, vilka följder det kan hava för honom att icke betala hyran på den i hyresavtalet överenskomna tidpunkten. När ett klart avtal träffats, varigenom förklarats, att hyresvärden på viss i avtalet uppgiven dag äger rätt att av hyresgästen fordra hyresbetalning, så

synes det fullkomligt överflödigt, att hyresvärden, för att få göra gällande de påföljder, som hyreskontraktet stadgar för fall av underlåtenhet att betala hyra, skall vara skyldig att med iakttagande av vissa formaliteter ytterligare en gång påpeka för hyresgästen de menliga påföljder, som för denne kan uppstå i fall hyresbetalning alltjämt uteblir. Man kan lugnt utgå ifrån, att det ingått i medvetandet hos personer från de mest skilda samhällslager, att påföljden av en hyresgästs underlåtenhet att betala hyra kan bli hyresgästens i fråga skiljande från lägenheten. För att bringa denna eventuella påföljd till en hyresgästs kännedom erfordras därför säkerligen inga varselåtgärder. I anslutning till nu gällande lagstiftning synes mig däremot vara lämpligt och riktigt att anse hyresgästen i varje fall hava återvunnit sin hyresrätt, då hyran erlägges, innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att på grund av dröjsmålet uppsäga avtalet till upphörande.

I fråga om Kungl. Maj:ts förslag, att respittiden skulle kunna få, efter viss av myndighet verkställd prövning, utsträckas vid fall av sjukdom m. m., så synes det mig, efter vad socialstyrelsen och lagrådet här om yttrat, icke påkallat att ingå på något bemötande därav. Såsom såväl socialstyrelsen som lagrådet antytt, skulle konsekvensen av ett dylikt stadgande bli, att en viss försörjningsskyldighet, som måste anses åligga samhället såsom sådant, komme att överflyttas på hyresvärdarna. Redan av detta skäl anser jag Kungl. Maj:ts förslag i denna del icke böra vinna riksdagens bifall.

I avseende å de försmål, som i nu omhandlade paragraf gjorts till föremål för reglering, får jag ytterligare framhålla följande:

Nyttjanderättslagen kap. 3, § 23, stycket 2, innehåller som bekant en bestämmelse om, att de i samma paragraf angivna omständigheterna icke få åberopas såsom grund för en hyresgästs skiljande från lägenhet i de fall, då vad som lägges hyresgästen till last befinnes vara av »ringa betydenhet». Såsom framgår av en av högsta domstolen under år 1921 utgiven dom (se Nytt Juridiskt Arkiv 1921 sid. 446) har bestämmelsen om »ringa betydenhet» ansetts kunna åberopas även i fråga om fall av försummad hyresbetalning. Det torde sålunda numera få anses fastslaget, att hyresgästen i de fall, då dröjsmålet med hyresbetalningen är av ringa betydenhet, har rätt att tillgodoräkna sig ytterligare någon tids respit utöver den i lag angivna. Vad nu anförts synes mig utgöra ännu ett skäl mot bifall till Kungl. Maj:ts förslag i här omhandlade paragraf.

Därest emellertid förslaget vinner riksdagens bifall, så synes det mig att man för undanröjande av missförstånd bör giva föreskrifter, av

vilka klart framgår, att hyresgäst icke under några förhållanden är berättigad att dröja med hyresbetalningen utöver den respittid, som kommer att stadgas. Såsom Kungl. Maj:ts förslag blivit avfattat, synes det icke uteslutet, att vid tillämpning av här berörda § 7 även det nyss berörda stadgandet i nyttjanderättslagen om »ringa betydenhet» skall kunna vinna tillämpning. Det synes mig därför nödvändigt, att 3 kap. 23 § nyttjanderättslagen erhåller en sådan avfattning, att bestämmelsen om »ringa betydenhet» icke kan vinna tillämpning vid fall, som avses i § 7 i nu ifrågavarande lagförslag. Detta ändamål synes mig bäst vunnet, om man ur nyttjanderättslagen utesluter bestämmelsen om underlåtenhet att på förfallodagen erlægga sådan hyra, som utgår i penningar, samt i den nu ifrågavarande avvecklingslagen, där alla bestämmelser om påföljden av underlåtenhet av berört slag torde böra vara samlade, icke inför någon särskild bestämmelse för de fall, där dröjsmål utöver respittiden är av ringa betydenhet.

Ett förhållande, som icke av Kungl. Maj:t blivit i förslaget berört, är, huruvida hyresvärd, som genom delgivning av behörig vräkningsansökan uppsagt avtalet, skall, då hyresgästen därefter före respittidens utgång vidtager rättelse, och ansökan i fråga således icke kan bifallas, äga åtnjuta ersättning av hyresgästen för de kostnader, som uppstått i anledning av det anhängiggjorda utsökningsförfarandet, respektive den anhängiggjorda rättegången. Det synes mig att hyresgäst, som i det sålunda förutsatta fallet ju gjort sig skyldig till en försummelse, skall vara skyldig att utgiva dylik ersättning. Då jag emellertid, i motsats till lagrådet, icke finner det vara utan särskilt stadgande klart, att hyresgästen i fall av berörd beskaffenhet är skyldig att ersätta hyresvärdens dennes kostnader i målet, så synes det mig att uttrycklig bestämmelse om dylik skyldighet bör, därest förslaget i övrigt vinner riksdagens bifall, i den förevarande paragrafen införas.

§ 8.

I § 8 har Kungl. Maj:t föreslagit, att, i avseende å frågan huruvida hyresgäst bevarat, respektive återvunnit sin rätt till lägenheten, städse skall, därest hyresgästen genom *postanvisning* avsänt hyresbeloppet till hyresvärdens under dennes vanliga adress, så anses, som om hyran kommit hyresvärdens tillhanda den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten. Det synes mig bäst överensstämmande med förut gällande rättsgrunsatser att den, som begagnar postverket såsom sitt ombud, anses göra detta på sitt eget ansvar. Det torde därför icke vara påkallat, att i nu ifrågavarande avseende försätta hyresgästen i en särskild privilegierad ställning. Ett stadgande av nu ifrågavarande slag kan även leda till

vissa stötande konsekvenser. En hyresgäst, som i och för hyrans erläggande infinner sig hos hyresvärden t. ex. på morgonen omedelbart efter respittidens utgång, skall anses hava förlorat sin hyresrätt, under det att den hyresgäst, som infinner sig å postanstalt sista respittiden strax före postanstaltens stängning, skall avses hava återvunnit sin hyresrätt, även om hyresbeloppet på grund av förbiseende inom postverket eller på grund av mellankommande helgdag varder hyresvärden erbjudet först efter ytterligare ett par dagar. Med hänsyn bl. a. till dylika fall synes det mig under alla förhållanden rimligt att, därest hyresgäst vill för nu ifrågavarande ändamål begagna sig av allmänna posten, han skall äga skyldighet att låta avsända postanvisningen åtminstone en dag före respittidens utgång. En dylik skyldighet skulle stå i överensstämmelse med vad som exempelvis gäller beträffande skatters erläggande genom skattepostanvisning.

Socialstyrelsen har något berört frågan om, huruvida icke ett särskilt slag av postanvisningsblanketter borde för här ifrågavarande ändamål utfärdas. Socialstyrelsens åsikt i denna del anser jag vara mycket beaktansvärd. Införandet av dylika postanvisningsblanketter skulle utan tvivel leda till att förekomma missförstånd. Särskilt med hänsyn till de personer eller de institutioner, som äga stora eller många fastigheter, vore det lämpligt att införa dylika blanketter, så att vederbörande må kunna genast vid mottagandet av de genom postanvisningarna översända penningbeloppen göra klart för sig vad dessa avse.

Därest Kungl. Maj:ts förslag i nu ifrågavarande del vinner riksdagens bifall, föreslår jag således sådan lydelse av lagrummet i fråga, att hyran skall anses komma hyresvärden tillhanda *dagen efter* det att anvisningen avstämplats på postanstalten, och att hyresgäst uti ifrågavarande fall har skyldighet att översända hyresbeloppet medelst *hyrespostanvisning*. Om lydelsen och utfärdandet av blanketter för dylika anvisningar torde Konungen hava att meddela närmare bestämmelser.

I § 9 har Kungl. Maj:t föreslagit bibehållande av den genom hyresstegringslagarna införda bostadsförmedlingen. Det synes mig att en dylik institution liksom hittills komme att sakna all praktisk betydelse. Även om hyresvärdarna ålades att anmäla hyresledighets inträdande och upphörande, och således allmänheten skulle kunna på de sålunda åsyftade bostadsförmedlingskontoren vinna en viss överblick över bostadsmarknadens läge på respektive orter, så följde ju därav ingen skyldighet för hyresvärdarna att uthyra sina lägenheter till de personer, som önskade

*Om kommunal bostadsförmedling.
§ 9.*

begagna sig av bostadsförmedlingsinstitutionen. De skyldigheter, som komme att åvila hyresvärdarna och de kommunala myndigheterna, bleve därför enligt mitt förmenande blott betungande och utan motsvarande nytta. Å andra sidan måste det ju förutsättas, att hyresvärdar, som önska uthyra de inom deras fastigheter ledigblivna lägenheterna, själva komme att sörja för, att allmänheten på det mest effektiva sätt erhåller meddelande om uppstånden hyresledighet. Att till allmänheten förmedla dylik kännedom synes mig böra kunna överlämnas helt och hållet åt det privata initiativet. I varje fall synes det mig, att den här ifrågasatta bostadsförmedlingen bör vara lagd å frivillighetens grund.

Om påföljder
vid oskäligen
hyresanspråk.
§ 10.

I § 10 har Kungl. Maj:t föreslagit straff för den, som vid uthyrning av lägenhet eller vid upplåtelse av hyresrätt för sig eller annan tager vederlag, som enligt vad han insett eller bort inse är uppenbart oskäligt. Socialstyrelsen, som föreslagit införande av bestämmelser av berört innehåll, har emellertid därvid själv uttalat de starkaste betänkligheter. Det torde också anses vara för envar uppenbart, att genom den föreslagna lagstiftningen, som sålunda bleve en särslagstiftning mot fastighetsägarna, dessa i det allmänna medvetandet lätt bleve stämplade såsom en klass av medborgare, som hade en alldeles särskild benägenhet att i olikhet med andra medborgare utnyttja personers trångmål till oskäligen vinning. Redan med hänsyn till det för fastighetsägarna kränkande däri synes det rimligast att straffbelägga här avsedda förfaranden först i samband med utfärdandet av en allmän prisockerlag. Att införa en särskild ockerlag i avseende å hyresförhållanden synes mig dessutom, såsom jämväl socialstyrelsen påpekat, lätt kunna leda till att göra hyresgäster benägna för att vid konflikter med hyresvärdarna hota dessa med anmälan för hyresocker. En dylik anmälan skulle, även om den visade sig vara obefogad, säkerligen i de flesta fall icke lända hyresgästerna till någon menlig påföljd. Risken för att en falsk angivelse eller ett falskt åtal i strafflagens mening skulle anses föreligga är nämligen enligt mitt förmenande och såsom för övrigt en granskning av Kungl. Maj:ts förslag giver vid handen synnerligen minimal.

Då man närmare undersöker det sätt, på vilket enligt förslaget bevisbördan blivit i nu ifrågavarande avseende fördelad mellan åklagaren och svaranden, så finner man att hyresvärden tänkes vara bevisskyldig för att det förfarande, som lägges honom till last, icke »inneburit utnyttjande av annan persons trångmål i avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägen-

het». Hyresvärden skall nämligen enligt förslaget fällas till ansvar, där ej »av omständigheterna framgår», att utnyttjande av berörd beskaftenhet icke förelegat. Då hyresgästen givetvis måste tänkas underlåta att förebringa sådan utredning, som länder till hyresvärdens förmån, så tvingas hyresvärden att, för att icke riskera att bliva fälld till ansvar, söka styrka, att han icke utnyttjat hyresgästens trångmål. Hyresgästen, respektive åklagaren, blir sålunda befriad från den skyldighet att styrka grunden för sin talan, som eljest skulle enligt allmänna processrättsliga regler hava ålegat honom. En dylik omkastning av bevisbördan har icke tidigare ens förekommit i hyresstegringslagarna, och det synes mig fullständigt omotiverat att nu genomföra en dylik. Man torde väl icke komma ifrån såsom rimligt, att om en hyresgäst påstår, att han blivit utsatt för ocker i lagens mening, han även bör vara skyldig att styrka detta sitt påstående och således i nu åsyftade hänseende skyldig att styrka, att hans trångmål i avseende å möjligheten att erhålla bostad blivit av hyresvärden till oskälig vinning utnyttjat. Om Kungl. Maj:ts förslag i här avsedda del oförändrat vinner riksdagens bifall, så är risken för obefogade åtal så mycket mera påtaglig, som åklagaren icke lär hava någon skyldighet att vid undersökning av, huruvida sannolika skäl för åtal föreligga, förebringa utredning beträffande sådana omständigheter, för vilka motparten — hyresvärden — är bevisskyldig. Om således hyresvärden först under rättegångens lopp förmår styrka, att han icke utnyttjat ett hyresgästens trångmål i ovan angivet hänseende, så torde, ehuru hyresvärden blir frikänd, åklagaren och därmed sannolikt också hyresgästen gå fri från efterräkningar, hur obefogat än åtalet från allmänna synpunkter kan visa sig hava varit.

Slutligen vill jag i denna del anmärka, att, även om ny allmän lagstiftning angående prisocker icke hinner att nu genomföras, de förfaranden, som Kungl. Maj:ts förslag i nu berörda del åsyftar, redan på grund av nu gällande lag kunna enligt mitt förmenande lända till menlig påföljd för hyresvärden. I lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område § 31 stadgas nämligen följande:

»Har någon begagnat sig av annans trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning i förhållande till honom till att taga eller betinga sig förmåner, vilka stå i uppenbart missförhållande till det vederlag, som må hava blivit erlagt eller utfäst, eller för vilka något vederlag icke skall utgå, vare rättshandling, som sålunda tillkommit, icke gällande mot den förfördelade.

Lag samma vare, där sådant otillbörligt förfarande, som i första stycket avses, ligger annan till last än den, gent emot vilken rättshandlingen företogs, och denne ägde eller bort äga kunskap därom.»

Jag kan icke finna annat än att det sålunda citerade lagrummet äger tillämpning å de förfaranden, som Kungl. Maj:t här velat göra till föremål för straffbestämmelser. Om således nämnda lagrum i avtalslagen tillämpas på ett hyresavtal, däri hyresbeloppet står i uppenbart missförhållande till lägenhetens värde, och hyresvärden vid avtalets träffande begagnat sig av hyresgästens trångmål, oförstånd eller lättsinne, så blir ett dylikt hyresavtal ogiltigt, i anledning varav vid tvist om storleken av det hyresbelopp, som må anses skäligt, domstolen lär hava att bestämma dylikt belopp. Det synes mig, att man redan med nu angivna förhållande för ögonen bör kunna låta anstå med straffbestämmelser för här ifrågavarande fall, intill dess en allmän prissockerlag hinner utfärdas.

Socialstyrelsen har i samband med avgivande av det förslag, som ligger till grund för Kungl. Maj:ts proposition, bragt på tal en del spörsmål, vilkas lösning socialstyrelsen dock ansett böra anstå intill dess en allmän revision av nyttjanderättslagen genomföres. I anslutning härtill och i avvaktan på en dylik revision skulle jag dock vilja framhålla såsom särskilt nödvändigt, bl. a., att bestämmelsen i nyttjanderättslagen om hyresgästs rätt att upplåta del av lägenheten (berörda lag 3 kap. 23 § 1 stycket 3 mom.) måtte bliva till sin räckvidd begränsad. Såsom förhållandena för närvarande gestalta sig, kunna hyresgästerna, utan risk att anses hava förverkat nyttjanderätten, upplåta praktiskt taget hela den förhyrda lägenheten till annan person. Synnerligen ofta tillgår det vid dylik upplåtelse på det sättet, att en hyresgäst till annan person uthyr samtliga rum och själv bebor exempelvis köket eller någon skrubben inom lägenheten. En dylik upplåtelse i och för sig anses icke av domstolarna förorsaka hyresvärden sådant men, att denne är berättigad att på grund av kontraktsbrott uppsäga hyresgästen till avflyttning. Att upplåtelser under dylika förhållanden förekomma i stor utsträckning, torde vara allmänt bekant. Det synes därför påkallat att i nyttjanderättslagen införa en bestämmelse om, att hyresgäst icke äger rätt att utan hyresvärdens medgivande upplåta till annan person utav den förhyrda lägenheten mer än högst halva antalet rum, kök däri inbegripet.

Det torde vara en erkänd social angelägenhet att hyresförhållandena böra erhålla största möjliga stabilitet, och att därför bland annat hyreskontrakt med lång giltighetstid böra i största möjliga utsträckning komma till användning. Men för att kunna göra dylika kontrakt möjliga och mera brukliga kräves givetvis att hyresvärdarna få någon säkerhet för att hyresrätten icke missbrukas på sätt, som ovan antytts, och som av hyresvärdarna vid respektive avtals ingående icke avsetts eller näppeligen kunnat förutses. Jag föreslår således ett tillägg av nu antytt innehåll till nyttjanderättslagen kap. 3 § 23 st. 1 mom. 3.

På grund av vad jag sålunda anfört och åberopat får jag hemställa,

att riksdagen måtte med avseende å det föreliggande lagförslaget *ej mindre* avslå de bestämmelser, som däri inrymts under §§ 4, 6, 7, 8, 9, 10 och 12 samt den del av de föreslagna övergångsbestämmelserna, som hava avseende å de sålunda angivna paragraferna, *än även* med avslag å under § 2 inrymda bestämmelser för sin del antaga den lydelse av nämnda paragraf, som framgår av nedan omförmälta Förslag till Lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

Därest riksdagen icke anser sig kunna bifalla min sålunda gjorda hemställan, hemställer jag,

att riksdagen måtte, i den mån som Kungl. Maj:ts förslag icke i enlighet med mitt första yrkande varder avslaget, för sin del antaga
dels bifogade Förslag till Lag med vissa bestämmelser rörande hyra, *samt dels* bifogade Förslag till Lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 23 § i lagen den 14 juni 1907 angående nyttjanderätt till fast egendom.

Där i mitt sålunda åberopade Förslag till Lag med vissa bestämmelser rörande hyra transsumering ägt rum, har detta skett ur Kungl.

Maj:ts föreliggande förslag. Av mig i mitt förslag använd kursiverad stil utmärker, att mitt förslag i sålunda framhävda delar skiljer sig från Kungl. Maj:ts förslag eller, i fråga om de föreslagna ändringarna i nyttjanderättslagen, utgör tillägg till förut gällande lag.

Stockholm den 9 februari 1923.

Eric Björnberg.

Förslag till lag

med vissa bestämmelser rörande hyra.

Med ändring av — — — — —
förordnas som följer:

Om hyresbelopp.

1 §.

För tid efter den 30 september 1923 — — — — —
ingen inverkan på hyrans storlek.

2 §.

Har hyresgäst i den ordning, som angives i 8 § 5 mom. i lagen den 30 juni 1920 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller lagen i samma ämne den 17 juni 1921, antagit hyresvärdens vid uppsägning på grund av 1 mom. b) samma § gjorda erbjudande att mot förändrad hyra fortfarande förhyra lägenheten, då skall hyra, som enligt det sålunda tillkomna avtalet skall utgå för tid efter utgången av september månad 1923, anses avtalad till belopp, som *gällt* för tiden närmast före *utgången av den tid, då avtalet senast kunnat av hyresvärden uppsägas till upphörande den 30 september 1923 eller senare.*

Lag samma vare, — — — — —
beroende av hyresnämnds beprövande.

I fråga om ersättning för värme — — — — —
vad hyresnämnden sålunda bestämt.

3 §.

För beräkning i de i 2 § — — — — —
upptaga framställning, som göres senare.

Om rätt till uppsägning i vissa fall.

4 §.

Där hyra, som är bestämd — — — — —
angivit såsom skäligt.

Ansökan om rätt att — — — — —
meddela beslut över ansökningen.

Uppsägning enligt denna § — — — — —
erinran om berörda äventyr.

Har hyresvärden till hyresgästen — — — — —
då brevet avlämnades å posten.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut — — — — —
efter erhållen del av beslutet.

2. Bestämmelserna i 14 § — — — — —
efter den 30 september 1923.

3. Finner prövningsmyndighet skäl — — — — —
erforderligt beslut i själva saken.

4. Mot beslut, som prövningsmyndighet — — — — —
må talan ej föras.

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

I den mån hyra för lägenhet, — — — — —
erläggas å avtalad förfallodag.

7 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet, om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver förfallodagen. Sker rättelse senast å åttonde söckendagen från förfallodagen eller å senare dag och, i sistnämnda fall, innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att på grund av dröjsmålet uppsäga avtalet till upphörande, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, dröjsmålet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Har hyresvärden under åberopande av dröjsmålet hos domstol, överexekutor eller skiljemän påyrkat hyresgästens *förpliktande att avflytta* från lägenheten, må beslut, varigenom yrkandet på berörda grund bifalles, icke meddelas förr än tio söckendagar förflutit från förfallodagen. I fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. *I fall, där hyresrätten förverkats, men på sätt i första stycket sägs återvunnits, tillägg myndigheten eller skiljemännen hyresvärden ersättning för all kostnad, som utsökningsförfarandet, rättgången eller skiljemannaförfarandet medfört.* Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i vanlig ordning i verkställighet, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

8 §.

Har från postanstalt inom riket hyra genom *hyrespostanvisning* avsänts till hyresvärden under dennes vanliga adress, skall städse med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 7 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, även om annorlunda avtalats, så anses, som om hyran kommit hyresvärden tillhanda *dagen efter* den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten.

Är någon satt att — — — — —
hyrans erläggande till denne.

Beträffande lydelsen och utfärdandet av blanketter för hyrespostanvisningar utfärdar Konungen närmare bestämmelser.

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

1. Inom stad med eu mantalsskriven — — — — —
uthyrning av omöblerade bostadslägenheter.

2. Stadsfullmäktige äga besluta, huru kommunal bostadsförmedling skall anordnas, samt huruvida och med vilka belopp avgifter för sådan förmedling skola utgå.

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet *utnyttjar annan persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter dennes förhållanden nödig lägenhet till att taga eller för sig eller annan betinga 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 tiousen kronor eller med fängelse *i högst ett år*. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarerätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

Fälles någon till straff — — — — —
taget eller avtalat vederlag.

Om skiljeavtal angående hyrestvister.

11 §.

Har mellan hyresvärd och hyresgäst — — — — —
tillträda eller behålla lägenheten.

I fråga om skiljeavtal, som — — — — —
angivna tid av sex månader.

Om åtals anställande m. m.

12 §.

1. Förseelser, som avses i 10 §, skola åtalas av allmän åklagare vid allmän domstol.

2. Böter, som ådömas enligt 10 §, så ock vad gärningsmannen enligt 10 § *andra* stycket förpliktas utgiva tillfalle kronan.

3. Saknas tillgång till — — — — —
enligt allmänna strafflagen.

Denna lag träder med undantag för 9, 10 och 12 §§, vilka skola gälla från och med den 1 oktober 1923, i kraft den 15 mars samma år.

I fråga om hyresrätt, som upplåtits före den 15 mars 1923, skola 6 och 11 §§ icke tillämpas, dock att underlåtenhet att enligt avtal erlægga hyran i förskott för längre tid än en månad icke berättigar till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran. Är hyresavtal, som slutits före den 15 mars 1923, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärdens som hyresgästens att uppsäga avtalet, och sker ej efter den 14 mars 1923 uppsägning till den dag, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall *beträffande sådana lägenheter, som i 6 § avses, nämnda lagrum* utan inskränkning tillämpas beträffande hyra, som belöper å tid från och med sistnämnda dag, och 11 § gälla i fall, då skiljeavtalets tillämpning påkallas samma dag eller senare.

Bestämmelserna i 7 § — — — — —
före den 15 mars 1923.

Vad i 10 § stadgats — — — — —
även efter sistnämnda dag.

Förslag till Lag

angående förändrad lydelse av 3 kap. 23 § i lagen den 14 juni 1907
om nyttjanderätt till fast egendom.

23 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet:

1. om hyresgästen, där han på grund av avtalet skall utföra arbete eller annan tjänstbarhet, undandrager sig att fullgöra vad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om lägenheten nyttjas — — — — —
vidtager rättelse;

3. om utan hyresvärdens medgivande hyresgästen överlåter lägenheten till annan eller *han utan hyresvärdens medgivande upplåter till främmande person mera än halva antalet av i den förhyrda lägenheten ingående rum, kök däri inbegripet*, eller han i den förhyrda lägenheten inrymmer främmande personer under sådana omständigheter, att därav kan uppkomma men för hyresvärden, eller i fall, som 8 § första stycket avser, i hyresgästs ställe sättes någon, vilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

4. om lägenheten vanvårdas — — — — —
rättelse sker;

5. om i fall, där — — — — —
ej kan visa giltig ursäkt; eller

6. om hyresgästen, där — — — — —
sålunda åligger honom.

Finnes i fall, som denna § avser, vad som lägges hyresgästen till last, vara av ringa betydighet, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.

I fråga om påföljd av underlåtenhet att på förfallodagen erlægga hyra, som som skall utgå i penningar, är särskilt stadgat.

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.