

Nr 209.

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

I anledning av Kungl. Maj:ts proposition (nr 31) med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra tillåta vi oss väcka följande motion.

Nämnda proposition har närmast föranletts därav, att riksdagen föregående år avslog Kungl. Maj:ts då framlagda proposition att ytterligare förlänga giltighetstiden av den under kristiden gällande hyresstegringslagen. Följden av detta avslagsbeslut skulle nu bliva, att hyresstegringslagen helt upphör den 1 oktober 1923 och full frihet å hyresmarknaden därefter åter blir rådande. För att underlätta övergången till den väntade fria hyresmarknaden har Kungl. Maj:t i den nu framlagda propositionen föreslagit antagandet *dels* av vissa övergångsbestämmelser vid hyresstegringslagens avveckling, *dels ock* av vissa lagföreskrifter, som närmast åsyfta några mindre kompletterande ändringar i den allmänna hyreslagen.

Då de av Kungl. Maj:t sålunda föreslagna bestämmelserna icke kunna godtagas som en lösning av förevarande frågor och då det måste anses ovillkorligen nödvändigt, att folkets rätt till hem och bostad fullt garanteras, ha vi funnit oss nödsakade att här ange de riktlinjer, efter vilka vi anse saken böra lösas.

De breda lagrens bostadsförhållanden i de moderna samhällena hava utvecklats sig därhän, att de ovillkorligen påkalla samhällets kraftiga ingripande. Under privatkapitalismens allenarådande herravälde hava nämligen uppkommit de mest betänkliga urartningstendenser och missförhållanden på området. En tillfredsställande lösning av de breda lagrens bostadsfråga är enligt erfarenheten icke möjlig att påräkna, så länge bostadsmarknaden är utlämnad till exploatering av privatkapitalet. Den enskilda företagsamheten har visat sig fullständigt inkompetent att handhava denna för samhället så betydelsefulla angelägenhet, och särskilt under kristiden har denna oförmåga kulminerat i de mest oefferrättliga förhållanden, som ännu kraftigare

giva belägg för, att tiden nu borde vara mogen för samhällets skyndsamma och effektiva ingripande för lösande av bostadsfrågan.

Om en verklig förbättring på detta område skall kunna ernås, är det nödvändigt, att samhället själv övertager förvaltningen av det befintliga bostadsbeståndet och ombesörjer, att tillräckligt antal goda och tjänliga bostäder ständigt finnes tillgängligt för tillfredsställande av de mindre bemedlades bostadsbehov. De redan befintliga husen, vilka väl till största delen på grund av överinteckning ägas av banker och privatkapitalister, måste av staten ersättningsfritt exproprieras från de nuvarande ägarna och därefter förvaltas i hyresgästernas intresse och till deras välfärd, i stället för såsom hittills endast i ägarnas vinstsyfte. Behovet av nya bostäder bör vidare tillgodoses genom att samhället själv drager försorg om dessas uppförande.

Förvaltningen och uthyrandet av bostäderna bör ombesörjas antingen genom samhällets egna organ eller ock genom att samhället på bestämda villkor upplåter fastigheter till kooperativa sammanslutningar mellan bostadsbehövande, vilka sammanslutningar under samhällets kontroll hava att sörja för och ordna medlemmarnas bostadsbehov. På vad sätt detta samhällets övertagande och förvaltning av bostadsfastigheter närmare bör anordnas, bör givetvis göras till föremål för särskild utredning.

I avbidan på nämnda måls uppnående och som ett led i utvecklingen därtill framstår såsom en oavvislig nödvändighet, att nu gällande hyreslagstiftning med dess utmanande, exklusivt privatkapitalistiska karaktär göres till föremål för en till grunden gående omarbetning.

De under kristiden uppkomna svårigheterna på bostadsmarknaden ådagalade på ett i ögonen fallande sätt den allmänna hyreslagens oförmåga att värna samhällsmedlemmarnas befogade intressen. För att i någon mån råda bot på missförhållandena tillkom den s. k. hyresstegringslagen. Emellertid hade för de breda lagren blivit allt mera klart, att det skydd som hyresstegringslagen lämnade deras intressen ej var på långt när tillräckligt och framför allt, att missförhållandena ej voro att lösa genom en tillfällig lagstiftning utan genom en fullständig omarbetning av den allmänna hyreslagen. Dessa strävanden fingo ökad betydelse, i samma mån som det allt tydligare framgick, att de styrandes avsikt var att snart nog upphäva hyresstegringslagen utan att kombinera detta med en omarbetning av allmänna hyreslagen.

Redan i februari 1921 framfördes sålunda offentligt från hyresgästernas sida genom deras föreningar krav på en dylik genomgripande revision av allmänna hyreslagen före upphörandet av hyresregleringen. Det framhölls

därvid sasom av utomordentlig vikt, att den rättssociala åskådning, som kommit till uttryck i hyresstegringslagen, icke ginge till spillo utan lades till grundval för en ny allmän hyreslag, ävensom det orimliga uti att under gången av detta revisionsarbete hyresgästerna ånyo utlämnades till lekbollar för ett allenarådande hyresvärdssintresse.

Intet avhördes emellertid från regeringshåll. Stormanloppen emot hyresstegringslagen läto ana vad som kanske kunde inträffa vid riksdagen 1922: att lagen icke vidare förnyades. Under trycket härav framlades i början av år 1922 vid offentliga möten med landets hyresgästsföreningar ett program för en genomgripande revision av allmänna hyreslagen, vilket program i väsentliga delar jämväl upptogs i en uti andra kammaren vid nämnda års riksdag väckt motion.

Motionen upptogs välvilligt av första lagutskottet, som angående det för hyresgästen så betydelsefulla kravet på rätt för hyresgäst, som en gång erhållit nyttjanderätt till lägenhet, att framför andra få även efter den avtalade hyrestidens utgång förhyra densamma, yttrade: »Det torde för såväl de enskilda som samhället vara ett viktigt intresse, att hemmen såvitt möjligt skyddas och onödiga flyttningar undvikas.»

Emellertid inträffade, att det konsultativa statsråd, som utsetts att ombesörja förmedlingen mellan regering och riksdag, ingrep i frågans behandling genom att meddela utskottet, som då redan hunnit till justering av sitt utlåtande, att regeringen redan en månad tidigare 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 erfarenheterna». Av denna anledning ansåg sig lagutskottet tydligen icke behöva föreslå någon skrivelse, utan — under uttalande av förhoppningen att de av utskottet anförda synpunkterna givetvis komme att beaktas vid den igångsatta utredningen — hemställdes, att förutnämnda motion icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd. Såsom en egendomlighet måste betecknas, att lagutskottet först omkring en månad efter omförmälda till socialstyrelsen lämnade uppdrags *datering* erhöll kännedom om detsamma. Det torde vara ovedersägligt, att det var just återopandets av den åt socialstyrelsen anbefallda utredningen, som i ej ringa mån bidrog till beslutet om hyresstegringslagens slopande vid föregående års riksdag.

Redan ovan relaterade förfarande var ägnat att väcka undran. Det visade sig att även inom den regeringen närstående pressen missräkningen var stor

över, att just socialstyrelsen fått sig utredningen anförtrödd. Styrelsen hade ju tidigare med all önskvärd tydlighet visat, att den saknade vilja till reformer av hyreslagen i den riktning, som erfarenheterna under hyresstegringslagens tillämpning anvisade.

Medan socialstyrelsen ägnade sig åt att inhämta yttranden från allehanda myndigheter, växte hos hyresgästerna farhågorna för att de ovan berörda kraven skulle komma att rinna ut i sanden. Emellertid sökte man från regeringshåll lugna opinionen genom att låta förutnämnda statsråd, som ingripit vid behandlingen av frågan vid 1922 års riksdag, i ett mycket uppmärksammat anförande i Malmö nästlidna höst utlova, att vid 1923 års riksdag skulle förslag till omarbetning av allmänna hyreslagen av regeringen framläggas, vilket förslag i allt väsentligt skulle upptaga det reformprogram, som på sätt förut angivits framförts från hyresgästhall.

De uppkomna farhågorna, att det under så stora förhoppningar från de breda lagrens sida igångsatta reformarbetet skulle förfuskas, blevo tyvärr icke blott besannade, utan vida överträffade, när socialstyrelsens yttrande först strax före jul förelåg. Det väsentligen nya i socialstyrelsens förslag, i vad det avser en revision av allmänna hyreslagen, inskränker sig i stort sett till stadgande om månadsbetalning av hyra (upptaget från hyresstegringslagen) samt bestämmelse om viss reglering av respittiden för erläggande av hyra. Såsom av socialstyrelsens utlåtande framgår, hava särskilda sakkunniga varit inom styrelsen tillkallade för frågans beredning. Enligt uppgift hava tvenne förmiddagar använts för konferens med desamma. Dock har man ej givit sig tid att låta dessa sakkunniga taga del av styrelsens slutliga förslag eller berett dem tillfälle att skriftligen framföra sina meningar. Man kan förutsätta, att om dylikt tillfälle lämnats skulle bland dem funnits många som ej kunnat låta socialstyrelsens förslag få stå oemotsagt.

Regeringen synes ej, trots sina ovan berörda under nästförlidna höst lämnade utfästelser, hava ägnat denna så betydelsefulla lagstiftningsfråga längre tids uppmärksamhet än att, efter det socialstyrelsens utlåtande i tryck avgivits dagarna närmast före jul, Kungl. Maj:ts förslag blev den 30 december remitterat till lagrådet. Det enda sakliga tillägg, som Kungl. Maj:t vidtog med avseende å socialstyrelsens förslag, bestod uti en bestämmelse om utsträckt respittid för hyras erläggande vid sjukdom och arbetslöshet.

Regeringsförslaget innefattar sålunda beträffande revisionen av den allmänna hyreslagen egentligen endast förändringar med avseende å hyresbetalningen. Det väsentliga i hyresfrågan har däremot genom Kungl. Maj:ts förslag undanskjutits i det ovissa och en dyrbar tid har försuttits. Det i socialstyrelsens utlåtande förekommande påståendet, att det fortsatta arbetet med revisionen av allmänna hyreslagen vore anförtrödd den s. k. jordabalks-

kommissionen, torde sakna all grund. Sagda kommission lär ingalunda på det uppdrag, som en gång lämnats densamma, anse sig berättigad eller skyldig att utan särskilt uppdrag upptaga den nu föreliggande reformfrågan. Med hänsyn till den brådskande beskaffenheten av den begärda omarbetningen av hyreslagen synes ej heller lämpligt att ett dylikt särskilt uppdrag lämnas åt sagda kommission.

Enär hyresstegringslagen skall upphöra att gälla den 1 oktober 1923, är uppenbart, att läget på hyresmarknaden då kommer att bli synnerligen katastrofalt för alla de människor, som bebo smärre lägenheter. Många av dessa komma att stå utan hem och utan tak över huvudet. Det skulle under sådana förhållanden framstå såsom i hög grad omänskligt, om lagstiftaren, för vilken nämnda faktum ej kan vara dolt, ej ville i tid vidtaga några åtgärder för skyddande av de egendomslösas hem. De av Kungl. Maj:t i förevarande lag föreslagna bestämmelser sakna i nu nämnt avseende varje betydelse, ty hyresvärden kan ju den 1 oktober 1923 kasta ut på gatan varje hyresgäst, som är honom misshaglig eller icke vill eller kan betala vilken oskäligen hyra som helst. Rättvisa och billighet kräver, att lagstiftaren skyddar den stora massan av folket mot sådana upprörande handlingar. Då den nu sittande regeringen själv icke gjort något för att bistå de besittningslösa i det hjälplösa tillstånd, vari de komma att befinna sig den 1 oktober 1923, ha vi ansett det vara vår plikt att motionsvis genom ett ändringsförslag i anslutning till Kungl. Maj:ts förslag söka få genomförda åtminstone sådana bestämmelser, att hyresgästen icke helt och hållet blir utlämnad på nåd och onåd åt våra hyresvärdar.

Grundtanken i vårt förslag är, att den, som vid denna lags ikraftträdande bebor en lägenhet, skall vara berättigad att även efter den 1 oktober 1923 kvarbo i samma lägenhet. De uppsägningar, som hittills skett eller komma att ske, skulle således förklaras vara ogiltiga. Har uppsägning skett före denna lags tillkomst, skulle dock hyresgästen i så fall vara pliktig att före den 1 juli 1923 underrätta värden, att han vill kvarbo. Skulle värden redan hava uthyrt lägenheten till annan person från den 1 oktober 1923, skall detta sista hyresavtal anses ogiltigt, därest den gamla hyresgästen förklarar sig vilja kvarbo. Om detta förhållande skall värden senast den 10 juli underrätta den nye hyresgästen, som således får möjlighet att i tid se sig om efter annan lägenhet. Något skadeståndskrav mot hyresvärden därför, att en lägenhet sålunda ej får tillträdas, skall icke kunna väckas.

Vidare föreslås, att hyresvärd hädanefter icke skall kunna uppsäga hyresgäst till avflyttning utan att hyresnämnd lämnar sitt tillstånd till uppsäg-

ningen. Sådant tillstånd må ej lämnas utan att hyresvärdens visar särskilda, synnerliga skäl därtill, såsom att huset skall rivas eller att hyresgästens sätt att handha lägenheten lämnar befogad anledning att bliva honom kvitt.

I avseende å hyrans storlek föreslås som allmän regel, att den skall utgå med belopp, som blivit avtalat eller som bestämts av hyresnämnd. I intet fall må dock hyran utgå med högre belopp än som utgått under tiden närmast före den 1 oktober 1923. Anser hyresgäst, att den avtalade eller förut av nämnden bestämda hyran är för hög, kan han påkalla hyresreglering hos nämnden. Denna har att då nedsätta hyran till det belopp, som kan anses motsvara den allmänna prisnivåns läge. Härmed ernås den fördelen, att även hyrorerna komma att få följa det allmänna priset, som några år pågått. När hyrorerna hittills varit alltför höga och i många fall ligga över prisnivån och då det är antagligt, att någon avsevärdare allmän prisstegring ej mer skall inträffa, har det ansetts nödigt föreskriva, att hyrorerna icke få höjas över de nu utgående. En given följd härav har varit, att hyresvärdarna ej kunnat tillerkännas någon rätt att påkalla hyresreglering, enär ju deras påkallande av hyresnämnds ingripande endast avser höjning av hyrorerna. Endast i ett fall har hyresvärd tillerkänts rätt att påkalla hyresreglering, nämligen i fråga om ersättning för värme och varmvatten. Som prisläget på bränsle är mycket varierande, har det ansetts billigt, att reglering av ersättningen för värme och varmvatten må påkallas även av värdarna.

Reglering av hyran må begäras av varje hyresgäst, men bör framställas å viss tid före hyresårets början. För att förhindra att hyresnämnden överhoppas med reglering av hyra för samma lägenhet flera gånger om året har föreslagits, att sedan hyra bestämts av nämnden skall hyran gälla för minst ett år framåt. Påkallar hyresgäst ej sedermera ny reglering, gäller den förut reglerade hyran tillsvidare.

Förslaget avser även att bättre skydda hyresrätten för tjänsteställda personer, vilka erhålla eller hyra bostad av arbetsköparen. Blir sådan person uppsagd från sin tjänst, lockoutad eller lämnar han tjänsten, skall arbetsköparen ej kunna såsom hittills vräka ut honom genast på landsvägen. Arbetaren får härigenom rätt att kvarbo i sin bostad under en tidsfrist av tre månader efter det arbetsköparen uppsagt honom till avflyttning. Liknande föreskrifter givas beträffande portvakter, eldare och andra, vilkas hyresavtal är knutet till tjänsteavtal och gjorts beroende på tjänsteavtalets bestånd. De upprörande vräkningar av arbetare, som nu ofta förekomma vid industri-sambhällena i samband med strejker, bliva därmed omöjliggjorda. Man hade haft rätt att fordra, att Kungl. Maj:t åtminstone i nyss nämnda del sökt vinna rättelse uti ett länge påtalat missförhållande.

I avseende å bestämmelserna om vräkning ha vi ansett nödigt att utöver

vad Kungl. Maj:t föreslagit föreslå ytterligare några behjärtansvärda jämkningar. Så har Kungl. Maj:t velat medge uppskov med vräkning efter skedd uppsägning på grund av uraktlåten hyresbetalning endast för det fall, att hyran skall betalas i förskott, och blott under det förhållandet, att hyresgästen är sjuk eller arbetslös. Vi kunna emellertid ej finna annat, än att uppskov med vräkning rättvisligen bör medges även då hyran betalas i efterskott, såsom understundom är fallet uti vissa städer och brukssamhällen. Ty även när hyran betalas i efterskott, torde det väl kännas som upprörande att vräka ut en sjuk eller arbetslös person. Laga förfall, dit sjukdom och arbetslöshet måste hänföras, måste väl förbliva laga förfall, även om hyran betalas i efterskott. Det är det laga förfallet, som skall härvid vara ensamt bestämmande för frågan om uppskov, och ej tiden och sättet för hyrans erläggande. Vill den ene hyresvärden nöja sig med hyra i efterskott, bör han därmed ej premieras med vräkningsrätt.

I regeringens förslag hava som laga förfall i nu nämnt avseende upptagits endast sjukdom och arbetslöshet. Det lär väl ej kunna bestridas, att olycksfall och dödsfall äro minst lika viktiga förfall för uppskov med hyra. Att på grund av en fattig husfaders dödsfall och därav uppkommande svårigheter för familjen att samtidigt med begravningsutgifter även genast komma ut med hyran låta hyreslagen i all sin stränghet komma till bruk skulle vara en alltför omänsklig gärning, som måste hindras.

I fråga om vräkning ha vi ansett lämpligt, att bestämmelserna härom i görligaste mån lindras, när det gäller hyresgästs avhysande från hans bostad. Upprörande förhållanden hava ofta förekommit, när vräkning företagits, i det att hyresgäst med familj och bohag lämnats hjälplös åt sig själv och utan möjlighet att genast få tak över huvudet. Vi ha därför icke kunnat undgå att fordra rättelse mot dylik uppenbar grymhet och ansett oss böra föreslå sådan ändring i regeringsförslaget i denna del, att, när någon skall vräkas, vräkningen ej får företagas utan att vederbörande myndighet först tillsett, att annan lägenhet finnes, där den avhyste kan få en om ock provisorisk bostad. Vidare föreslå vi, att med vräkning skall anstå, när hyresgästen är svårt sjuk och fara för hans hälsa kan uppstå.

Nu gällande lagstiftning har visat sig ej tillräckligt effektiv beträffande kampen mot hälsovådliga bostäder. Det hade i överensstämmelse med de från hyresgästhall framförda kraven varit att vänta, att regeringsförslaget upptagit tillfyllestgörande bestämmelser för framtvingande av, att förhyrd lägenhet av värden alltid hålles i ett för människobostad fullt tjänligt skick. Ej minst genom de under hyresregleringen vunna erfarenheterna är visat, att det värsta och ur samhällssynpunkt farligaste hyressockret föreligger beträf-

fande mindre-värdiga bostäder. Sålunda borde stadgas, att, där en lägenhet ej vore i ett för bostad tjänligt skick, det skulle tillkomma vederbörande hälsovårdsmyndighet att på husägarens egen bekostnad och mot tvångsin-teckning med bästa rätt i fastigheten vidtaga erforderliga ändrings- och repara-tionsarbeten, för det fall att det visade sig, att husägaren ej inom skälig tid själv ville eller vore i stånd att verkställa desamma. På grund av for-mella skäl ha vi emellertid funnit oss förhindrade yrka, att en dylik be-stämmelse nu upptages i regeringsförslaget.

Givetvis kunna de ändringar i förslaget, som vi nu föreslagit i denna motion, icke anses såsom på långt när tillräckliga för att hyresförhållandena skola kunna betecknas som tillfredsställande. Vi ha endast sökt undan- röja de värsta olägenheterna, som skulle uppstå, om regeringens förslag an- toges oförändrat. Den korta motionstiden har icke möjliggjort för oss att fram- lägga ett mera genomgripande ändringsförslag. Det av oss nu framlagda förslaget måste därför anses som ett rent nödförslag, som direkt föranletts av regeringens underlåtenhet att i god tid och sorgfälligt låta föranstalta om en genomgripande ändring av allmänna hyreslagen.

På grund av det ovan anförda få vi hemställa,

1) att riksdagen måtte bifalla Kungl. Maj:ts förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra med de änd- ringar, som innefattas i härvid fogade förslaget till samma lag, samt

2) att riksdagen måtte, i samband med förslagets an- tagande, uti skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en snar och genomgripande omarbetning av nu gällande all- männa hyreslagstiftning, åsyftande framförallt ett bättre tillgodoseende och tryggande av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder, samt för riks- dagen snarast möjligt framlägga de lagförslag, som därav påkallas.

Stockholm den 9 februari 1923.

Rob. Samuelsson.

Viktor Herou.

Aug. Spångberg.

H. Molander.

J. P. Dahlén.

K. Kilbom.

Verner Karlsson.

Bilaga.

Förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

Med ändring av vad lag eller författning innehåller häremot stridande förordnas som följer.

Om hyresbelopp.

1 §.

1 mom. För uthyrd omöblerad lägenhet, omfattande högst fyra rum, kök däri inbegripet, skall, vare sig lägenheten är belägen i stad eller å landet, efter den 30 september 1923 utgå den hyra, som avtalad är, såvida ej i den ordning nedan stadgas hyresnämnd fastställer hyran till annat belopp.

2 mom. Utan hinder därav att hyresvärd i enlighet med bestämmelserna uti hittills gällande lag uppsagt hyresgäst till avflyttning den 1 oktober 1923 eller senare, vare hyresgäst berättigad att även efter nämnda tid kvarbo i lägenhet, varom i 1 mom. sägs, mot erläggande av den hyra, som kvartals- eller månadsvis utgått för tiden närmast före den 1 oktober 1923 eller eljest av hyresnämnd fastställs; dock vare hyresgäst, som vill komma i åtnjutande av denna rätt, skyldig att senast den 30 juni 1923 bevisligen lämna hyresvärden underrättelse härom.

3 mom. Efter det denna lag trätt i kraft vare uppsägning från hyresvärd sida av hyresavtal om lägenhet, som i denna paragraf avses, utan verkan, med mindre

a) hyresgäst avgivit skriftlig, uttrycklig försäkran, att han är villig låta avtalet upphöra, eller

b) samtycke till uppsägningen meddelas av hyresnämnd, eller

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

4 mom. Har i fråga om lägenhet, som ovan sagts, träffats hyresavtal, avsett att utan uppsägning upphöra å viss dag, vare så ansett, som om avtalet träffats under förbehåll att detsamma efter avtalstidens slut skall förlängas på obestämd tid, såvida hyresgästen tre månader före nämnda dag tillkännager sig vilja kvarbo.

5 mom. Har hyresvärd med begagnande av den honom uti hittills gällande lag tillerkända uppsägningsrätt uppsagt hyresgäst till avflyttning den 1 oktober 1923 samt med annan person träffat avtal om samma lägenhets nyttjande därefter, vare det nya nyttjanderättsavtalet utan verkan, därest förutvarande hyresgäst jämlikt bestämmelserna uti 2 mom. här ovan förklarat sig vilja fortfarande kvarbo i lägenheten. Det åligger i ty fall hyresvärden att senast den 10 juli 1923 bevisligen härom underrätta den, med vilken det nya avtalet träffats, vid äventyr av ersättningsskyldighet mot honom för skada, som därav vållas.

Bihang till riksdagens protokoll 1923. 4 saml. 73 häft. (Nr 209.)

6 mom. Underrättelse, som enligt denna paragraf skall lämnas hyresvärd eller nyttjanderättsberättigad, må ske muntligen eller skriftligen i tvenne vittnens närvaro eller skriftligen sändas med posten i rekommenderad försändelse, och skall i sistnämnda fall underrättelsen anses hava kommit adressaten tillhanda den dag, då meddelandet avlämnades å postanstalt.

2 §.

1 mom. Hyra, som efter den 30 september 1923 skall utgå för lägenhet, som i 1 § avses, må ej av hyresnämnd i något fall fastställas till högre belopp, än som kan hava erlagts eller varit bestämt att utgå före nämnda tidpunkt, hyran därvid beräknad efter år, kvartal eller månad i enlighet med avtalets bestämmelser.

2 mom. Förmenar hyresgäst, att hyra, vilken med hyresvärd avtalats eller eljest av hyresnämnd eller domstol förut bestämts för lägenhet som nyss sagts, kan anses som oskäligen och förty bör nedsättas, äge härom göra framställning hos hyresnämnd, som med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet, det allmänna läget å bostadsmarknaden och den allmänna prisnivån än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt må fastställa hyran till det lägre belopp, som kan anses skäligt.

Framställning om hyresreglering, som nu sagts, skall, såvida ej regleringen avser nyförhyrd lägenhet, göras senast tre månader före den fardag, efter vilken nedsatt hyra påyrkas att utgå.

Sedan dylik hyresreglering ägt rum, skall det av hyresnämnden fastställda beloppet för framtiden utgå som hyra från dag som nyss sagts, intill dess efter ny framställning av hyresgästen hyresnämnden annorlunda bestämt, dock må ny hyresreglering ej påkallas tidigare än att av nämnden senast fastställt hyresbelopp kommer att tillämpas under minst ett år.

Ej må i hyresavtal intagas bestämmelse, varigenom hyresgäst frántages rätt att påkalla hyresreglering som ovan sagts.

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

4 mom. Skall hyresvärd enligt hyresavtal besörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma, åligger det nämnden att vid hyresreglering särskilt bestämma skälig ersättning för varje sådan förmån att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner lämplig.

5 mom. Omfattar hyresavtal, som i denna paragraf avses, jämväl uppvärmning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten, och har efter avtalets ingående eller efter det hyresreglering ägt rum sådan stegring av bränslekostnaderna inträtt, att överenskommen eller reglerad hyra, till den del denna får anses hava avsett ersättning för angivna förmåner, befinner icke längre utgöra skälig gottgörelse därför, må jämväl hyresvärden inom tid, som ovan sagts, göra framställning om reglering av hyran i nu nämnd del, och äge hyresnämnden därvid, varje gång för högst ett år, fastställa vad som utöver förut utgående ersättning skäligen må tillkomma hyresvärden, hörande därvid särskilt bestämmas ersättning för uppvärmning samt för beredning av varmvatten. Hyresgästen vare dock berättigad att inom trettio dagar efter delfäendet av hyresvärdens ansökan om dylik reglering uppsäga avtalet att upphöra å den fardag, efter vilken den förhöjda ersättningen skulle komma att utgå.

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

7 mom. Ansökan om hyresnämnds samtycke jämlikt 1 § 3 mom. b) till uppsägning av hyresavtal skall av hyresvärd ingivas till hyresnämnden senast å trettionde dagen före den dag, då uppsägning sist kan ske. Dylik ansökan bör innehålla uppgift å senast utgående hyra för lägenheten samt de skäl, hyresvärden anser böra betinga rätt till uppsägning.

8 mom. Vid prövning av ansökan, som nyss nämnts, skall hyresnämnd beakta ej mindre de av hyresvärden för uppsägningen anförda skäl, såsom att lägenhetens utrymmande påkallas av husets rivande eller ombyggnad i större omfattning eller att hyresvärd, som före den 25 maj 1917 förvärvat fastighet, har synnerligt behov av lägenhet i densamma för beredande av bostad åt sig eller sin familj eller att hyresgästens eller hos honom inneboende personers uppförande eller sätt att nyttja lägenheten givit hyresvärden berättigad anledning att få hyresavtalet uppsagt, än även huruvida uppsägningen skulle medföra svårighet för hyresgästen att erhålla tjänlig lägenhet å tid, därtill hyresavtalet uppsagts.

Har byggnad uppförts i uppenbart syfte att bereda bostadsutrymme åt viss person, visst företags personal eller viss grupp av personer, bör, där så erfordras för tillgodoseende av nämnda syfte, samtycke till uppsägning icke förvägras av hyresnämnd, därest uppsägningen företages i så god tid före avflyttningen, att hyresgästen kommer att erhålla en tidsfrist av minst tre månader för anskaffande av annan lägenhet. Lag samma vare, där nyttjanderätt till lägenhet upplåtits i samband med arbetsavtals ingående eller eljest under villkor att hyresersättningen skall gäldas genom fullgörande av tjänstbarheter eller annat.

3 §.

1 mom. För varje kommun, köping och municipalsamhälle skall finnas en hyresnämnd för avgörande av de frågor, som i denna lag omförmälas, dock må den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, bestämma att flera hyresnämnder skola tillsättas, envar för visst bestämt område.

Hyresnämnd skall bestå av ordförande och fyra ledamöter. För ordförande såväl som för ledamöter skola finnas suppleanter minst till motsvarande antal.

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

De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet.

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

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

2 mom. Vid handläggning hos hyresnämnd av frågor, om vilka i 1 och 2 §§ sägs, skall beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad allmän lag stadgar om domarjäv.

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

4 §.

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

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

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

2 mom. Vederbörande kommun, köping eller municipalsamhälle har att lämna erforderliga medel ej mindre till skälig gottgörelse åt hyresnämndens ordförande, ledamöter och tjänstemän än även till bestridande av övriga nödiga utgifter för upprätthållande av nämndens verksamhet. Myndighet, som i 3 § 1 mom. fjärde stycket sagts, äger jämväl utfärda instruktion för hyresnämnd.

3 mom. Envar, som inom hyresnämnds verksamhetsområde för egen eller annans räkning uthyr eller uthyrt omöblerad lägenhet, liksom envar hyresgäst eller hyressökande inom området vare, på hyresnämnds kallelse, skyldig att personligen eller, där nämnden finner sådant utan olägenhet kunna ske, genom befullmäktigat, i saken kunnigt ombud inställa sig inför nämnden. Sådan kallelse, i vilken må utsättas vite för uteblivande från och med två till och med etthundra kronor, skall delgivas i god tid förut och senast dagen före den, då inställelse skall ske.

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

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

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1 mom. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 2 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållareämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2 mom. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras.

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

I den mån hyra för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gälla likväl såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran första söckendagen av sagda månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts.

7 §.

1 mom. Är hyresrätt förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å tionde söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, uppsägningen vara utan verkan och 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 vräkande från lägenheten, må beslut, varigenom yrkandet på berörda grund bifalles, icke meddelas, förr än fjorton söckendagar förflutit från uppsägningsdagen. I fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i vanlig ordning i verkställighet, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

Skall vräkning enligt meddelat beslut äga rum, må den ej verkställas utan att vederbörande myndighet dragit försorg om att tjänlig bostad genast finnes till hands för hårbärgerande av den, som skall vräkas, hans familj och honom tillhörig löseegendom, och skall, därest sålunda anskaffad bostad ej är belägen i närheten av den lägenhet, som skall utrymmas, myndigheten därvid även föranstalta om, att, såvida den vräkte skäligen kan antagas sakna medel därtill, hans tillhörigheter varda på tillbörligt sätt transporterade till den nya bostaden. Är den, som skall vräkas, svårt sjuk och kan fara för honom uppstå till följd av hans avhysande ur lägenheten, skall med vräkningen anstå i avbidan på den sjukets tillfrisknande.

2 mom. Där i mål angående hyresgästs vräkande på grund av dröjsmål med erläggande av hyra visas sannolika skäl för antagande, att dröjsmålet beror av dödsfall, olycksfall, sjukdom eller sådan arbetslöshet, som icke är självförvållad, eller av andra giltiga förfall, må domstolen eller överexekutor varest målet är anhängigt, efter prövning av omständigheterna kunna medgiva ytterligare anstånd utöver det, som i 1 mom. är stadgat, och i sådant hänseende föreskriva, att dröjsmålet icke skall utgöra anledning till vräkning, så framt rättelse vidtages inom viss dag, vilken ej må sättas tidigare än en månad och senare än tre månader från förfallodagen. Sedan dylikt anstånd medgivits, må slutligt beslut i målet icke meddelas, förr än sex söckendagar förflutit från anståndstidens utgång. Har hyresgästen, utan att anstånd beviljats, vidtagit rättelse senare än å tionde söckendagen från uppsägningsdagen, må i fall som nyss sagts domstol eller överexekutor vid prövning av själva målet jämväl kunna besluta, att det skall så anses, som om anstånd enligt första stycket medgivits till och med betalningsdagen. Angående hyresgästens skyldighet att anmäla och styrka vidtagen rättelse så ock beträffande verkställigheten äge vad i 1 mom. stadgats motsvarande tillämpning.

Över domstols eller överexekutors beslut i fråga om anstånd, som nu sagts, må klagan ej föras.

8 §.

Har från postanstalt inom riket hyra genom postanvisning 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 den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten.

Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall vad ovan stadgats gälla även beträffande hyrans erläggande till denne.

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

1 mom. Inom stad med en mantalsskriven folkmängd vid 1923 års ingång av minst 20,000 skall, där icke Konungen på framställning av stadsfullmäktige medgiver undantag, genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av omöblerade bostadslägenheter.

2 mom. Konungen äger, där bostadsförmedling jämlikt 1 mom. eller eljest

av kommunen ombesörjes, förordna om skyldighet för hyresvärd att, beträffande omöblerad bostadslägenhet, enligt därom i sammanhang med förordnandet givna föreskrifter göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande även som lämna andra för förmedlingen erforderliga uppgifter.

Har sådant förordnande meddelats, vare den, som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan eller lämna uppgift, förfallen till ansvar av böter från och med fem till och med tvåhundra kronor.

3 mom. Stadsfullmäktige äga besluta, huru kommunal bostadsförmedling skall anordnas, samt huruvida och med vilka belopp avgifter för sådan förmedling skola utgå, dock att, där anmälningsskyldighet jämlikt 2 mom. föreskrivits, fullgörande därav icke må medföra skyldighet för hyresvärderna att erlagga avgift, med mindre han vid sin anmälan tillika påkallar förmedling.

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

1 mom. Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet tager eller för sig eller annan betingar vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse i högst ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket stadgas äge dock ej tillämpning, där av omständigheterna framgår, att sådant förfarande, som där beskrives, icke inneburit utnyttjande av annans persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägenhet.

2 mom. Hyresvärd, som med vetskap därom att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag i penningar eller vad det är, till högre värde, straffas med böter från och med femtio till och med ettusen kronor. Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag.

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

Om skiljeavtal angående hyrestvister.

11 §.

Har mellan hyresvärd och hyresgäst avtalats, att av hyresförhållandet härflytande framtida tvist skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan att avtalet innefattar förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, skall

dylikt avtal, även om annorlunda överenskommits, icke äga tillämpning å tvist angående hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

I fråga om skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare, oavsett vad avtalet därom må innehålla, så ansett, som om skiljemän ej nämnts i avtalet och däri ej heller meddelats särskilda bestämmelser angående skiljemännens antal och tillsättande eller beträffande skiljemannaförfarandet; och skall förty i berörda hänseenden tillämpas vad lagen den 28 oktober 1887 om skiljemän för sådant fall stadgar. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för avtal med bindande verkan, varigenom den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, bestämmes kortare än den i nämnda lag angivna tid av sex månader.

Om åtals anställande m. m.

12 §.

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

Till enahanda ansvar av böter vare den förfallen, som bryter mot vad i 4 § 3 mom. är stadgat.

2 mom. Förseelser, som avses i denna lag, skola åtalas av allmän åklagare, de i 9 § 2 mom. och 12 § 1 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol samt de övriga förseelser vid allmän domstol.

3 mom. Böter och viten, vilka ådömas enligt denna lag, så ock vad gärningsmannen enligt 10 § 3 mom. förpliktas utgiva, tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället.

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

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

Denna lag träder i kraft dagen efter den, då lagen, enligt därå meddelad uppgift, från trycket utkommit i Svensk författningssamling och gäller tillsvidare intill dess Konung och riksdag annorlunda beslutat.

Genom denna lag upphäves lagen med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. den 17 juni 1921, dock skola de i sagda lag givna bestämmelser fortfarande tillämpas intill den 1 oktober 1923 i avseende å förhållanden, varom i denna lag ej lämnats särskilda föreskrifter, ävensom i fråga om reglering av hyra för tiden intill sist sagda dag. Beträffande hyresavtal, som slutits före det denna lag trätt i kraft, skola lagens bestämmelser eljest äga giltighet.

Denna lag skall ej äga tillämpning i avseende å sådana hyresavtal, i vilka hyresgästen efter erläggande under viss tid av avtalade hyresbelopp tillförsäkrats äganderätt till lägenheten.