

Nr 31.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra; given Stockholms slott den 26 januari 1923.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet hållna protokoll vill Kungl. Maj:t härmed, jämlikt § 87 regeringsformen, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

G U S T A F.

A. Åkerman.

F ö r s l a g

till

L a g

med vissa bestämmelser rörande hyra.

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

Om hyresbelopp.

1 §.

För tid efter den 30 september 1923 skall utgå den hyra, som är avtalad eller, i de fall varom i 2 § sägs, skall anses avtalad, och äge med undantag för de i nämnda § omförmälda fall hyresnämnds beslut ingen inverkan på hyrans storlek.

2 §.

Har hyresgäst i den ordning, som anges 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 för tiden närmast före den 1 oktober 1923 varit gällande, med iakttagande likväl, där för nämnda tider i avtalet icke angivits samma hyresbelopp, att hyran för varje tidsperiod efter utgången av september månad 1923 skall anses avtalad till belopp förhållande sig till det för samma tidsperiod i avtalet angivna hyresbeloppet lika som den för tiden närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyran till det hyresbelopp, vilket för denna tid nämnts i avtalet.

Lag samma vare, där eljest uttryckligen avtalats, att hyra skall vara eller må göras beroende av hyresnämnds beprövande.

I fråga om ersättning för värme och varmvattensberedning gälle dock för de i första och andra styckena omförmälda fall, så framt dylik ersättning för tiden närmast före den 1 oktober 1923 beräknats särskilt för sig, att ersättningen skall utgå antingen enligt de allmänna grunder, som hyresnämnden, på sätt i 3 § stadgas, fastställer för tid efter den 30 september 1923, eller ock, där nämnden enligt samma § på därom gjord framställning för visst hyresförhållande fastställt ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande, i enlighet med vad hyresnämnden sålunda bestämt.

3 §.

För beräkande i de i 2 § tredje stycket avsedda fall av ersättning för värme och varmvattensberedning för tid efter den 30 september 1923 skall hyresnämnd senast den 15 augusti samma år fastställa allmänna grunder, dock med rätt för nämnden att senare jämka desamma, om förhållandena det betinga; och åligger det nämnden, efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst, att beträffande visst hyresförhållande med tillämpning av de allmänna grunderna eller, om så finnes påkallat, med avvikelse från desamma fastställa ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande. Sådan framställning skall göras före den 1 september 1923, hyresnämnd dock obetaget att till behandling upptaga framställning, som göres senare.

Om rätt till uppsägning i vissa fall.

4 §.

Där hyra, som är bestämd genom avtal ingånget före den 1 juli 1922, för tid efter den 30 september 1923 märkligen överstiger den hyra, som av hyresnämnd senast fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923, samt hyresförhållandet icke, enligt vad avtalat är, kan genom uppsägning efter den 15 mars 1923 bringas att upphöra med utgången av september månad samma år eller tidigare, då må hyresnämnden, när skäl därtill äro, kunna medgiva hyresgästen att ändock uppsäga hyresavtalet till den 1 oktober 1923. Då sådant medgivande lämnas, skall hyresnämnden tillika ange den hyra, som nämnden för tiden från och med sistnämnda dag anser skälig. Uppsägningen vare icke gällande, såvida hyresvärden i den ordning, nedan sägs, förbinder sig att åtnöjas med den hyra, som nämnden i sitt beslut angivit såsom skälig.

Kungl. Maj:ts proposition nr 31.

Ansökan om rätt att verkställa uppsägning, som nyss sagts, skall göras hos hyresnämnden före den 1 april 1923; och bör nämnden före den 20 i samma månad meddela beslut över ansökningen.

Uppsägning enligt denna § skall ske skriftligen före den 1 maj 1923; och varde hyresnämndens beslut fogat vid uppsägningshandlingen. I denna skall meddelas, att uppsägningen icke gäller, därest hyresvärden förbinder sig att från och med den 1 oktober 1923 under återstående avtalstiden åtnöjas med viss angiven hyra, ej understigande den, som nämnden vid uppsägningsrättens medgivande ansett skälig. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas den tid, minst femton dagar från uppsägningsdagen, inom vilken hyresvärden, vid äventyr av hyresavtalets upphörande, har att lämna hyresgästen meddelande, att han går in på framställningen om jämkning av hyran; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran om berörda äventyr.

Har hyresvärden till hyresgästen under dennes vanliga adress från postanstalt inom riket i rekommenderat brev avsänt förklaring, att han går in på framställningen om jämkning av hyran, skall så anses, som om antagandet kommit hyresgästen tillhanda den dag, då brevet avlämnades å posten.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 3 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Bestämmelserna i 14 § av lagen den 17 juni 1921 skola lända till efterrättelse jämväl efter den 30 september 1923.

3. Finner prövningsmyndighet skäl att på grund av felaktighet i avseende på ärendets behandling undanröja hyresnämnds beslut, och kan, med hänsyn till tiden för upphörandet av hyresnämndernas verksamhet, återförvisning av ärendet till hyresnämnd icke lämpligen äga rum, meddele förstnämnda myndighet erforderligt beslut i själva saken.

4. Mot beslut, som prövningsmyndighet meddelat på grund av bestämmelserna i 1 eller 3 mom., 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, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gälla likväl såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skall erläggas å avtalad förfallodag.

7 §.

1. Är hyresrätt förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å åttonde 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 tio 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.

2. Där hyresgäst i mål angående hans vräkande på grund av dröjsmål med erläggande av hyra, som skall utgå i förskott för månad eller längre tid, visar synnerliga skäl för antagande, att dröjsmålet beror av sjukdom eller sådan arbetslöshet, som icke är självförvållad, 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 hyresgästen vidtager rättelse inom viss dag, vilken ej må sättas senare än till trettionde söckendagen från förfallodagen. Sedan dylikt anstånd medgivits, må slut-

ligt beslut i målet icke meddelas, förr än två söckendagar förflutit från anståndstidens utgång. Har hyresgästen, utan att anstånd beviljats, vidtagit rättelse senare än å åttonde söckendagen från uppsägningsdagen men inom trettionde söckendagen från förfallodagen, må i fall, som nyss sagts, domstol eller överexekutor jämväl vid prövning av själva målet kunna besluta, att det skall så anses, som om anstånd enligt första punkten 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. Inom stad med en mantalsskriven folkmängd vid 1923 års ingång av minst 30,000 skall, där icke Konungen på framställning av stadsfullmäktige medgiver undantag, genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av omöblerade bostadslägenheter.

2. Konungen äger på framställning av stadsfullmäktige i stad, 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 ävensom 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. 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 erlægga avgift, med mindre han vid sin anmälan tillika påkallar förmedling.

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

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 annan persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägenhet.

Fälles någon till straff för brott, som i denna § sägs, må domstolen, efter ty skäligt 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. Förseelser, som avses i 9 § 2 mom. och 10 §, skola åtalas av allmän åklagare, de i 9 § 2 mom. angivna vid polisdомstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de i 10 § angivna vid allmän domstol.

2. Böter, vilka ådömas enligt 9 § 2 mom., skola tillfalla vederbörande kommun. Böter, som ådömas enligt 10 §, så ock vad gärningsmannen enligt 10 § tredje stycket förpliktats utgiva tillfalle kronan.

3. Saknas tillgång till böternas fulla gäldande, skola de förvandlas 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 hyresvärden som hyresgästen 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 6 § 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 § skola icke tillämpas i fall, då uppsägning, som där avses, ägt rum före den 15 mars 1923.

Vad i 10 § stadgats skall gälla till och med den 30 september 1926, dock att beträffande i nämnda § omförmäld, under tiden för paragrafens giltighet begången förseelse vad i lagen är stadgat skall gälla även efter sistnämnda dag.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott lördagen den 30 december 1922.

Närvarande:

Statsministern och ministern för utrikes ärendena BRANTING, statsråden LINDQVIST, THORSSON, OLSSON, SANDLER, NOTHIN, SVENSSON, HANSSON, ÅKERMAN, LINDERS, SCHLYTER, ÖRNE.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anför chefen för justitiedepartementet statsrådet Åkerman:

»Då Kungl. Maj:t genom proposition (nr 250) den 28 april 1922 föreslog riksdagen att med ett år förlänga giltighetstiden för lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. (nr 309), anbefalldes Kungl. Maj:t genom skrivelse samma dag socialstyrelsen att, efter länsstyrelsernas hörande, inkomma med yttrande och förslag dels till eventuellt erforderliga övergångsbestämmelser vid nämnda lags avveckling och dels till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som styrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter avvecklingens genomförande underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest funnes vara motiverade av de under hyresstegringslagstiftningen vunna erfarenheter. I sistnämnda hänseenden skulle styrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som föreskrifterna i 8 § 7 mom. samt i 13 och 19 §§ i berörda lag lämpligen kunde meddelas.

Till fullgörande av berörda uppdrag har socialstyrelsen anmodat samtliga länsstyrelser att efter vederbörligt hyresnämnders hörande inkomma med yttrande i de frågor styrelsen sålunda haft att utreda; och har styrelsen numera, med överlämnande av myndigheternas yttranden ävensom av vissa till styrelsen inkomna skrivelser i ämnet från enskilda sammanslutningar, avlämnat eget yttrande med ett därvid fogat förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m.»

Föredraganden redogör för innehållet i omförmälda yttrande och
Bihang till riksdagens protokoll 1923. 1 saml. 26 häft. (Nr 31.) 2

förslag, av vilka det förra såsom bilaga B fogas vid detta protokoll,¹⁾ ävensom för i ämnet inkomna särskilda framställningar samt anför vidare:

*Tidpunkten
för lagens
utfärdande
ävensom dess
giltighetstid.*

»Då nämnda proposition icke vunnit riksdagens bifall, kommer 1921 års lag om hyresreglering att upphöra redan med utgången av september månad 1923. Särskilt med avseende å de övergångsbestämmelser, som befinnas erforderliga för att reglera förhållandena vid och omkring berörda lags sluttermin, är det av vikt, till undvikande av att bestämmelserna bliva värdelösa eller medföra ogagn i stället för gagn, att dessa kunna utfärdas och träda i kraft vid en tidpunkt, som medgiver allmänheten att i tid överblicka ställningen och fatta ståndpunkt till den för mången betydelsefulla frågan, huruvida förefintlig rätt att uppsäga bestående hyresavtal skall begagnas eller icke. Med iakttagande härav har socialstyrelsen föreslagit, att den nya lagen skall träda i kraft den 15 mars 1923, med undantag dock för vissa stadganden, vilka äro ämnade att avlösa motsvarande bestämmelser i 1921 års lag och icke lämpligen böra sättas i kraft förr än från och med den 1 oktober 1923. Uppenbarligen är det önskvärt, att lagen utfärdas så tidigt som möjligt och icke senare än någon av de första dagarna i mars månad 1923.

Av de i lagförslaget upptagna stadgandena innehålla 1—5 §§ föreskrifter, vilka uteslutande avse att reglera övergången till fri hyresmarknad och därför enligt sakens natur äro av provisorisk art. Att utsätta någon sluttermin för dessa bestämmelsers giltighet är fördenskull onödigt och skulle för övrigt vara olämpligt, då det icke låter sig beräkna, när sådana i förslaget upptagna föreskrifter som de, vilka avse att fastslå hyresbeloppen för tid efter den 30 september 1923 eller att medgiva viss klagorätt, kunna hava spelat ut sin roll.

Till övergångsbestämmelserna har socialstyrelsen också hänfört de i 10 § upptagna föreskrifterna om påföljder vid oskäligen hyresanspråk, vilka styrelsen antagit kunna undvaras efter den 30 september 1926.

Förslagets övriga bestämmelser hänföra sig till den del av det socialstyrelsen lämnade uppdraget, som åsyftat mera bestående ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen. Anordningen att sammanföra dessa bestämmelser i en särskild lag tillsammans med de rena avvecklingsföreskrifterna har styrelsen tänkt såsom ett av vissa angivna skäl motiverat provisorium, vilket, i den mån bestämmelserna i oförändrad eller förändrad gestalt anses böra bibehållas, vid lämplig tidpunkt skall avlösas av deras införande å vederbörliga platser i den allmänna lagstiftningen. Att

¹⁾ Socialstyrelsens lagförslag är här uteslutet, då detsamma, fränsett en oväsentlig redaktionell jämkning, är lika lydande med det till lagrådet remitterade lagförslaget utom däruti, att det förra icke upptager de i det senare införda 2 mom. av 7 § och 3 mom. av 12 §.

redan nu angiva berörda tidpunkt genom att till viss tid begränsa ifrågasvarande stadgandens giltighet har styrelsen icke ansett möjligt eller lämpligt. Detta finner jag riktigt.

I likhet med tidigare utfärdade lagar i ämnet är 1921 års hyresstegringslag tillämplig allenast å vissa orter. Vad angår 1—5 §§ i lagförslaget följer av dessa paragrafers innehåll, att deras tillämplighet är begränsad till platser, där hyresreglering varit införd. Bestämmelserna om kommunal bostadsförmedling äro också, såsom av 9 § framgår, underkastade viss lokal begränsning med avseende å giltigheten. Att införa någon liknande inskränkning i fråga om de övriga stadgandenas tillämplighetsområde synes icke av något skäl påkallat. I socialstyrelsens förslag är också utsagt, att lagen, i den mån de särskilda bestämmelsernas eget innehåll icke till annat föranleder, skall tillämpas å hyresavtal i allmänhet.

Lagens tillämplighetsområde.

De två huvudmomenten i den egentliga hyresregleringen äro, å ena sidan, hyresnämndernas verksamhet i syfte att begränsa hyresbeloppens storlek och, å andra sidan, de legala inskränkningarna i hyresvärdarnas uppsägningsrätt. Socialstyrelsen har i sitt yttrande påvisat det nära sammanhang, i vilket dessa två institut stå till varandra, och tillika såsom sin åsikt anfört, att, om avsedd effektivitet skall uppnås, det knappast låter sig göra vare sig att bibehålla ensamt det ena eller att i mildrad form behålla ettdera eller båda. De skäl, som styrelsen till stöd för denna uppfattning anfört, synes det svårt att jäva; och lärer följaktligen den av styrelsen intagna ståndpunkten, enligt vilken det icke är tillrådligt att inlåta sig på lagstiftningsförsök i dylik riktning, böra godkännas. Från och med den 1 oktober 1923 komma, om så sker, nämnda två grundbeståndsdelar av hyresregleringen att helt bortfalla. Vad särskilt uppsägningsrätten beträffar, må erinras, hurusom alltifrån den 1 juli 1922 uppsägning obehindrat kunnat ske till den 1 oktober 1923 eller senare dag.

Bestämmelser angående den egentliga hyresregleringens avveckling. 1—5 §§.

De av socialstyrelsen i 1—3 §§ föreslagna bestämmelserna avse i enlighet med det nyss anförda icke att grunda någon verklig fortsättning av hyresregleringen. Deras syfte är blott att lägga till rätta och bringa till klarhet vad som till följd av hyresstegringslagstiftningen kan hava blivit svävande och dunkelt i gällande hyresavtal, såvitt angår hyrans storlek för tid efter den 30 september 1923. Skenbart kunna visserligen föreskrifterna i 2 § te sig såsom föreskrifter, avseende hyrans reglering. Att här dock icke är fråga om någon tvångsreglering i egentlig mening, framgår därav, att paragrafen avser blott sådana avtal, i vilka hyres-

beloppets storlek på något sätt uttryckligen angivits såsom beroende av hyresnämndens beprövande. Där dylika avtal skola tillämpas, efter det hyresnämnderna upphört att existera och deras beslut förlorat sin giltighet, torde med fullt skäl kunna sägas, att avtalens innebörd är oklar och ofullständig och att förty lagföreskrifter, som förläna dem ett klart och rimligt innehåll, icke innebära ett undanträngande av frivilligt ingångna avtal. Annorlunda skulle det däremot förhålla sig, om de i 2 § uppställda reglerna gjordes tillämpliga på hyresavtal i allmänhet. Detta skulle innebära verklig tvångsreglering. Den invändningen kan visserligen ligga nära till hands, att nämnda reglers tillämpning skulle kunna vara befogad i en del fall, även där avtalet icke innehåller någon erinran om hyresnämndens prövningsrätt. Då denna prövningsrätt är lagstadgad, kunna ju nämligen kontrahenterna hava slutit avtalet under tyst samförstånd om rätten att vädja till hyresnämnd. Utan ett yttre tecken på detta samförstånd lär det emellertid vara hart när omöjligt, att med erforderlig klarhet från tillämpligheten avskilja sådana fall, där kontrahenterna slutit avtalet under den allvarligt menade förutsättningen, att avtalets eget innehåll ovillkorligen skall tjäna till rättesnöre efter hyresregleringens upphörande. Då däremot själva avtalet är så att säga belastat med en erinran, att avtalets primära innehåll — det i avtalet angivna hyresbeloppet — må ersättas genom hyresnämndens beslut, synes det icke obefogad att betrakta avtalet såsom i viss mån svävande, sedan grunden för detta sekundära alternativ från och med den 1 oktober 1923 bortfallit.

Socialstyrelsens förslag tager emellertid sikte även därpå, att regeln om de oförtydbara avtalens ovillkorliga giltighet efter den 30 september 1923 under vissa förhållanden *kan* leda till obilliga resultat. Att, såsom styrelsen gjort, söka korrektivet häremot icke i en fortsatt reglering av hyran utan i en genom lagen öppnad möjlighet för hyresgästen att frigöra sig från ett orimligt avtal finner jag i förhållande till förslagets övriga bestämmelser följdriktigt och väl motiverat. Såsom styrelsen berört, lär den ifrågavarande bestämmelsen icke komma att erhålla en så särdeles vidsträckt tillämpning, då ju otvivelaktigt de flesta hyresavtal under tiden 15 mars—30 september 1923 oberoende av bestämmelsen kunna uppsägas till den 1 oktober samma år. Men å andra sidan kan icke värdet av en lagföreskrift uppskattas enbart efter det kvantitativa omfånget av den tillämpning, den kan förväntas erhålla. Fastmera synes den föreslagna bestämmelsen vara av icke ringa värde såsom ett medel att bereda även sådana hyresgäster, vilka eljest icke

skulle äga uppsägningsrätt, den möjlighet att få förhandling om hyresbeloppet till stånd, som en dylik rätt medför.

De i 5 § ifrågasatta bestämmelserna om överklagande av hyresnämnds beslut m. m. synas mig vara på ett lämpligt sätt avvägda.

Bland de önskemål, som framförts i syfte att uppnå bättre villkor för hyresgästerna, intaga de en framskjuten plats, vilka hava avseende å fatalietiden för hyrans erläggande och den med nämnda tids försittande förknippade påföljden av hyresrättens förlust. Erinras må i detta sammanhang, hurusom riksdagens justitieombudsman i en underdånig skrivelse den 15 januari 1918 framhållit önskvärldheten av lagstadgad rätt för hyresgästerna inom de mindre bemedlade klasserna att erlägga hyran månadsvis, även om längre betalningsterminer avtalats. I en i andra kammaren vid 1922 års riksdag väckt motion (nr 37), däri påyrkats utredning om reformerande av gällande hyreslagstiftning, har berörts, förutom nyssnämnda fråga om hyresbetalning för månad, bland annat jämväl behovet av en utsträckt respittid, inom vilken hyresavtal icke skulle anses förverkat på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, ävensom av bestämmelser åsyftande att för avhysning skydda hyresgäster, som på grund av sjukdom eller andra ömmande omständigheter haft svårt att erlägga hyran. Av vissa hyresnämnder har vidare framhållits såsom ett önskemål, att lagbestämmelser måtte meddelas till skydd för hyresrätten i sådana fall, då hyresvärden i otillbörligt syfte gör svårigheter att mottaga hyran; och har i detta hänseende särskilt framhållits lämpligheten av att lagfästa utvägen att erlägga hyran genom postanvisning. Dessa och andra framställningar med enahanda syften torde på ett ur flera synpunkter tillfredsställande sätt bliva tillgodosedda genom föreskrifterna i 6—8 §§ i socialstyrelsens förslag, utan att det med fog lär kunna påstås, att den icke obetydligt ökade trygghet för hyresgästerna, som dessa stadganden otvivelaktigt innebära, vinnes genom åsidosättande av den hänsyn, som skäligen kan och bör tagas till hyresvärdarnas berättigade intressen.

*Om hyrans
erläggande i
vissa fall.
6—8 §§.*

På en punkt har jag dock ansett förhållandena kräva, att man icke stannar vid vad socialstyrelsen föreslagit. Mången gång, då vräkning påkallas, föreligga säkerligen omständigheter, vilka göra en sträng tillämpning av gällande bestämmelser motbjudande för de myndigheter, som hava att därtill medverka. Jag tänker härvid närmast på sådana fall, då sjukdom eller oförvållad arbetslöshet bragt hyresgästen i ett nödläge, som praktiskt taget gjort det omöjligt för honom att komma ut med hyran. Det torde med vissnet kunna sägas, att, där ett dylikt fall föreligger, det för den allmänna rättskänslan framstår såsom en brist hos

lagstiftningen, att densamma icke öppnar möjlighet för ett hänsynstagande till ömmande omständigheter av antydd art. Då, såsom socialstyrelsen med rätta framhållit, det torde vara förenat med mycket stora svårigheter att genom allmängiltiga lagbestämmelser fastslå, när sådana förhållanden skola anses vara för handen, som böra föranleda ytterligare anstånd för rättelses vidtagande, har jag tänkt mig, att dylikt anstånd lämpligen kan göras beroende av en diskretionär prövning för varje särskilt fall. I olikhet med socialstyrelsen finner jag det emellertid icke nödvändigt, att för detta ändamål något särskilt organ inrättas. Saken synes mig kunna ordnas på ett jämförelsevis enkelt sätt sålunda, att den domstol eller den överexekutor, där målet om vräkning är anhängigt, tillägges befogenhet att efter prövning av föreliggande omständigheter förordna om anstånd. En liknande befogenhet för den judiciella myndigheten att bevilja visst anstånd med fullgörandet av svarandens betalningsskyldighet är i främmande rättssystem en icke ovanlig företeelse, som icke ens är knuten vid förutsättningen av sjukdom eller arbetslöshet eller begränsad till hyresförhållanden, utan i allmänhet gäller vid gäldenärs oförmåga att betala. Gränserna för en prövningsrätt av nu antytt slag måste dock enligt min mening i lagen angivas. Den ifrågavarande anordningen synes lämpligen kunna inskränkas till att avse sådana fall, där hyran skall utgå i förskott för minst en månad. Betalas hyran, såsom mera sällan lärer vara händelsen, i efterskott, kan ett uppskov utöver det av socialstyrelsen föreslagna onekligen te sig obilligt mot hyresvärden, varemot denne, då hyran utgår i förskott, knappast kan sägas tillfogas någon orätt genom ett dylikt utvidgat, men likväl ganska begränsat anstånd. Man synes dock även från tillämpligheten böra utesluta sådana fall, där förskottslikviden avser kortare tid än en månad. I förhållande till en sådan kortare betalningstermin torde det av socialstyrelsen förordade anståndet få anses fullt tillräckligt. Med avseende å fullständigheten av den bevisning, som hyresgästen har att förebringa, torde man icke böra uppställa krav på »full bevisning» angående orsakssammanhanget mellan dröjsmålet och de ömmande omständigheterna. Ett dylikt krav skulle uppenbarligen i de flesta fall vara mycket svårt att uppfylla. Å andra sidan synes det icke böra fastslås såsom tillfyllest, att någon den minsta sannolikhet förebringas. En lämplig medelväg torde vara att fordra synnerliga skäl för ett antagande, att orsakssammanhanget är för handen. Då möjlighet att överklaga myndighetens beslut i fråga om anstånd tydligen skulle vara ägnad att vålla oreda, synes det lämpligast att icke medgiva dylik klagorätt, något som även torde väl överensstamma med prövningens diskretionära karaktär.

I fråga om den kommunala bostadsförmedlingen delar jag socialstyrelsens uppfattning, att de under kristiden kunna erfarenheterna icke böra tillmätas avgörande betydelse, då lagstiftaren nu har att taga ställning till denna fråga. Alla skäl synas tala för lämpligheten av att i den ifrågasatta, till sin yttre gestaltning mera provisoriska lagen upptaga vissa bestämmelser, vilka kunna utgöra ett stöd för ifrågavarande förmedlingsverksamhet. Därest densamma åtminstone i våra största städer upprätthålles under nu stundande och, enligt vad man torde hava anledning att hoppas, mera normala tider, lär det ingalunda vara uteslutet, att nya erfarenhetsrön av helt annat slag än de föregående komma att uppnås, vilka kunna bliva av betydelse för institutets vidare utveckling. I sakens nuvarande läge anser jag det välbetänkt att, såsom socialstyrelsen föreslagit, giva bestämmelserna sådan avfattning, att stor frihet lämnas de kommunala myndigheterna att ordna hithörande frågor efter eget beprövande.

Om kommunal bostadsförmedling.
9 §.

Socialstyrelsens förslag upptager i modifierad avfattning 19 § i 1921 års hyresstegringslag. Såsom förut nämnts, utgår förslaget från att paragrafens bestämmelser skola kunna träda ur tillämpning med utgången av september månad 1926. Uppenbarligen är det icke möjligt att nu med visshet uttala sig om situationen på bostadsmarknaden vid sistnämnda tidpunkt, men det torde finnas vissa skäl för antagandet, att utvecklingen då skall hava bragt förhållandena fram i ett mera normalt läge. Då jag nu biträder socialstyrelsens förslag i sist berörda hänseende, innebär detta från min sida intet definitivt ståndpunktstagande till frågan, om eller när bestämmelser i förevarande hänseende efter utgången av september månad 1926 må kunna umbäras. Avgörandet härav anser jag utan olägenhet kunna uppskjutas; och jag finner även ett dylikt uppskov lämpligt med hänsyn därtill, att frågan tydligen icke bör ses alldeles fristående från spörsmålet om lagstiftning angående annat prissocker, varom en anbefalld utredning nyligen slutförts och till justitiedepartementet avlämnats.

Om påföljder vid oskäliga hyresanspråk.
10 §.

Genom stadgandena i 11 § har socialstyrelsen sökt att på en viktig punkt neutralisera verkningarna av de mot hyresgästerna stundom synnerligen obilliga bestämmelser, vilka, enligt vad erfarenheten giver vid handen, kunna förekomma i tryckta kontraktsformulär. Såsom styrelsen i annat sammanhang framhållit, torde det näppeligen låta sig göra att genom någon generell lagföreskrift förhindra tillkomsten av orimliga klausuler i allmänhet i hyreskontrakten, ehuru detta tvivelsutan vore ur många synpunkter önskvärt. Vid sådant förhållande lär lagstiftaren vara hänvisad till att genom enstaka stadganden söka motverka för rätts-

Om skiljeavtal angående hyres tvister.
11 §.

känslan stötande missbruk. Till dessa kan säkerligen räknas införandet av sådana villkor i avtalet, genom vilka ett opartiskt och sakkunnigt avgörande av hyrestvisterna äventyras; och jag finner det därför väl motiverat att upptaga förevarande bestämmelser i lagförslaget.

I lagförslaget ej berörda frågor.

Vid övervägande av frågan, huruvida andra bestämmelser än de av socialstyrelsen i lagtexten upptagna böra ingå i det föreliggande lagförslaget, har jag med förut av mig angivna undantag icke funnit anledning att avvika från vad styrelsen därutinnan anfört. På en eller annan punkt har jag väl varit tveksam, huruvida det icke skulle varit lämpligt att nu söka genomföra vissa något längre gående bestämmelser till skydd för hyresgästernas rättsställning. Då det emellertid är i hög grad angeläget, att proposition i ämnet kan avlätas redan vid början av instundande riksdag, har jag med hänsyn till den korta tid, som sålunda står till buds för frågans prövning, funnit nödigt begränsa förslaget till sådana frågor inom detta ämne, vilka kunna anses fullt utredda. Tillfälle att genomföra ytterligare förändringar i hyreslagstiftningen torde återkomma vid en senare tidpunkt, då mer normala förhållanden inträtt och därjämte en fullständigare erfarenhet föreligger rörande denna lagstiftnings verkningar.

På grund av vad jag nu anfört och då jag sålunda i stort sett kan biträda socialstyrelsens förslag, har jag, bortsett från en obetydlig jämkning i redaktionellt hänseende, ej funnit skäl att däri vidtaga annan ändring än att dels ett inom justitiedepartementet utarbetat tillägg till 7 § såsom ett andra moment fogats till nämnda paragraf och dels föreskrift om bötesförvandling införts i 12 §.»

Föredraganden uppläser det sålunda omarbetade lagförslaget, vilket såsom bilaga A är fogat till detta protokoll, samt hemställer, att lagrådets utlåtande över förslaget måtte för det i 87 § regeringsformen omförmälda ändamål inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Ivar Brynolf.

Bilaga A.

F ö r s l a g

till

L a g

med vissa bestämmelser angående hyresregleringens avveckling m. m.

Om hyresbelopp.

1 §.

För tid efter den 30 september 1923 skall utgå den hyra, som är avtalad eller, i de fall varom i 2 § sägs, skall anses avtalad, och äge med undantag för de i nämnda § omnämnda fall hyresnämnds beslut ingen inverkan på hyrans storlek.

2 §.

Därest i den ordning, som i 8 § 5 mom. i lagen den 30 juni 1920 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller i lagen i samma ämne den 17 juni 1921 närmare angives, hyresvärd uppsagt hyresavtal och i uppsägningshandlingen tillika erbjudit hyresgästen att utan annan ändring i avtalet än i fråga om hyresbeloppet fortfarande förhyra lägenheten, samt hyresgästen antagit erbjudandet, då skall, så framt hyra för tid efter den 30 september 1923 skall utgå enligt det sålunda tillkomna avtalet, den hyra anses avtalad, som gällt för tiden närmast före den 1 oktober 1923.

Lag samma vare, där eljest uttryckligen avtalats, att hyran skall vara eller må göras beroende av hyresnämnds beprövande.

I fråga om ersättning för värme och varmvattensberedning gälle dock för de i första och andra styckena omnämnda fall, så framt dylik ersättning för tiden före den 1 oktober 1923 beräknats särskilt för sig,

att ersättningen skall utgå antingen enligt de allmänna grunder, som hyresnämnden, på sätt i 3 § stadgas, fastställer för tid efter den 30 september 1923, eller ock, där nämnden enligt samma § på därom gjord framställning för visst hyresförhållande fastställt ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande, i enlighet med vad hyresnämnden sålunda bestämt.

3 §.

För beräkande i de i 2 § tredje stycket avsedda fall av ersättning för värme och varmvattensberedning för tid efter den 30 september 1923 skall hyresnämnd före utgången av berörda månad fastställa allmänna grunder; och åligger det nämnden, efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst, att beträffande visst hyresförhållande med tillämpning av de allmänna grunderna eller, om så finnes påkallat, med avvikelse från desamma fastställa ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande.

Sådan framställning skall göras före den 1 september 1923, hyresnämnd dock obetaget att till behandling upptaga framställning, som göres senare.

Om rätt till uppsägning i vissa fall.

4 §.

Där hyra för tid efter den 30 september 1923, vars belopp skall beräknas enligt avtal ingånget före den 1 juli 1922, märkligen överstiger den hyra, som av hyresnämnd senast kan hava fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923, samt hyresförhållandet icke, enligt vad avtalat är, kan genom uppsägning efter den 15 mars 1923 bringas att upphöra med utgången av september månad samma år eller tidigare, då må hyresnämnden efter ansökan, som skall göras före den 1 april 1923, kunna, när skäl därtill äro, med angivande tillika av den hyra, som nämnden för tiden från och med den 1 oktober 1923 anser skälig, medgiva, att hyresgästen ändock uppsäger hyresavtalet att upphöra å sistnämnda dag, därest hyresvärden icke i den ordning, nedan sägs, förbinder sig att från och med samma dag tillsvidare åtnöjas med den hyra, som nämnden i sitt beslut angivit såsom skälig.

Dylik uppsägning skall ske skriftligen före den 1 maj 1923. I uppsägningshandlingen skall angivas innehållet av hyresnämndens beslut samt meddelas, att uppsägningen icke skall gälla, därest hyresvärden förbinder sig att från och med den 1 oktober 1923 tillsvidare åtnöjas med viss angiven hyra, ej understigande den, som nämnden vid uppsäg-

ningsrättens medgivande ansett skälig. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas den tid, minst femton dagar från uppsägningsdagen, inom vilken hyresvärden, vid äventyr av hyresavtalets upphörande, har att lämna hyresgästen meddelande, att han går in på framställningen om jämkning av hyran; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran om berörda äventyr.

Har hyresvärden till hyresgästen under dennes vanliga adress från postanstalt inom riket i rekommenderat brev avsänt förklaring, att han går in på framställningen om jämkning av hyran, skall så anses, som om antagandet kommit hyresgästen tillhanda den dag, då brevet avlämnades å posten.

Hyresnämnds beslut över ansökan, som i första stycket sägs, skall meddelas före den 20 april 1923.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 3 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållen del av beslutet.

2. Bestämmelserna i 14 § av ovannämnda lag den 17 juni 1921 skola lända till efterrättelse jämväl efter den 30 september 1923.

3. Finner prövningsmyndighet skäl att på grund av felaktighet i avseende på ärendets behandling undanröja hyresnämnds beslut, och kan, med hänsyn till tiden för upphörandet av hyresnämndernas verksamhet, återförvisning av ärendet till hyresnämnd icke lämpligen äga rum, meddele förstnämnda myndighet erforderligt beslut i själva saken.

4. Mot beslut, som prövningsmyndighet meddelat på grund av bestämmelserna i 1 eller 3 mom., må talan ej föras.

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gälla likväl såsom för-

fallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skall erläggas å avtalad förfallodag.

7 §.

1. Är hyresrätten förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å åttonde 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 tio söckendagar förflutit från uppsägningsdagen. I fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant utan dröjsmål hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i verkställighet i vanlig ordning, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

2. Där hyresgästen i mål angående hans vräkande på grund av dröjsmål med erläggande av hyra, som skall utgå i förskott för månad eller längre tid, visar synnerliga skäl för antagande, att dröjsmålet beror av sjukdom eller oförvållad arbetslöshet, 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 hyresgästen inom viss dag, vilken ej må sättas senare än till trettionde söckendagen från förfallodagen, ej mindre vidtager rättelse än även hos domstolen eller överexekutor styrker, att rättelse skett.

Över domstols eller överexekutors beslut i fråga om dylikt anstånd må klagan ej föras.

8 §.

Har från postanstalt inom riket hyran 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 hyresvärdén tillhanda den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten.

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

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

1. Inom stad med en mantalsskriven folkmängd vid 1923 års ingång av minst 30,000 skall, där icke Konungen på framställning av stadsfullmäktige medgiver undantag, genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av omöblerade bostadslägenheter.

2. Konungen äger på framställning av stadsfullmäktige i stad, 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 ävensom 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. 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 hyresvärdén att erlægga avgift, med mindre han vid sin anmälan tillika påkallar förmedling.

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

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

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

Fälles någon till straff för brott, som i denna § sägs, må domstolen, efter ty skäligt 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. Förseelser, som avses i 9 § 2 mom. och 10 §, skola åtalas av allmän åklagare, de i 9 § 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de i 10 § angivna vid allmän domstol.

2. Böter, vilka ådömas enligt 9 § 2 mom., tillfalla vederbörande kommun. Av böter, som ådömas enligt 10 §, så ock av vad gärningsmannen enligt 10 § tredje stycket förpliktas utgiva, tillfalle en tredjedel, dock högst ettusen kronor, åklagaren och återstoden kronan.

3. Saknas tillgång till böternas fulla gäldande, skola de förvandlas 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, och skall, i den mån de särskilda bestämmelsernas eget innehåll icke till annat föranleder, tillämpas å hyresavtal i allmänhet.

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 hyresvärden som hyresgästen 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 6 § utan inskränkning tillämpas beträffande hyra, som belöper å tid efter sistnämnda dag, och 11 § gälla i fall, då skiljeavtalets tillämpning efter samma dag påkallas. Bestämmelserna i 7 § skola icke tillämpas i fall, då uppsägning, som där avses, ägt rum före den 15 mars 1923.

Vad i 10 § stadgats skall gälla till och med den 30 september 1926; dock att beträffande sådan i nämnda § omförd, under tiden för paragrafens giltighet begången förseelse, vara påföljd i paragrafen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat skall gälla även efter sistnämnda dag.

Bilaga B.

Stockholm den 2 december 1922.

TILL KONUNGEN.

Genom beslut den 28 april 1922 har Kungl. Maj:t anbefallt socialstyrelsen att efter länsstyrelsernas hörande inkomma med yttrande och förslag dels till eventuellt erforderliga övergångsbestämmelser vid avvecklingen av lagen den 17 juni

Socialstyrelsen med förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m.

1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., vilken lag gäller till och med den 30 september 1923, och dels till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som styrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter avvecklingens genomförande underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest funnes motiverade av de under hyresstegringslagens tillämpning vunna erfarenheter. I sistnämnda hänseende skulle styrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som föreskrifterna i 8 § 7 mom. samt i 13 och 19 §§ i berörda lag lämpligen kunde meddelas.

Till fullgörande av Kungl. Maj:ts uppdrag anmodade socialstyrelsen genom cirkulärskrivelse den 9 juni 1922 samtliga länsstyrelser att efter vederbörande hyresnämnders hörande inkomma med yttrande i de frågor, styrelsen sålunda hade att utreda. Länsstyrelserna hava med anledning härav sedermera inkommit med egna och vederbörande hyresnämnders yttranden i ämnet. Inom socialstyrelsen har utarbetats en sammanställning av de viktigare synpunkter, som framförts i dessa utlåtanden. Därvid hade dock uttalanden från tre länsstyrelser ännu ej ingått. Sammanställningen är införd i Sociala Meddelanden (år 1922, häft. 11 sid. 899 ff.).

Under erinran att Kungl. Maj:t genom beslut den 14 september 1922 ställt vissa medel till förfogande för ändamålet, får styrelsen vidare anmäla, att styrelsen direkt rådgjort med sakkunniga, nämligen byråchefen G. Kihlmark, Stockholm, kronofogden V. Lundgren, Norrköping, borgmästaren G. T. Bissmark, Halmstad, assessorn Hj. Hygrell, Göteborg, häradshövdingen, juris doktorn B. Hellborn, Strömstad, och länsassessorn E. Emilén, Umeå, samtliga ordförande i hyresnämnd inom hemorten, vattenrättsdomaren och häradshövdingen greve H. A. H. Hamilton, tidigare i Örebro ordförande, numera i Stockholm suppleant för ordförande i hyresnämnd, överstelöjtnanten C. A. V. Nyström och redaktören G. Björklund i Stockholm, av vilka den senare tidigare fungerat och den förre för närvarande fungerar såsom ledamot i hyresnämnd, ledamoten av riksdagens andra kammare, borgmästaren J. Pettersson samt föreståndaren för Stockholms stads rättshjälpskontor, advokaten S. Silow. Såsom sakkunnig hade tillkallats jämväl hyresnämndens i Malmö ordförande, länsassessorn E. Welin, som emellertid av sjukdom var förhindrad deltaga i överläggningarna.

Styrelsen hade haft för avsikt att på samma sätt som skett tidigare, då styrelsen i fråga om förslag till hyresstegringslagens revision rådfört sig med sakkunniga, bereda dessa tillfälle att före utlåtandets överlämnande till Kungl. Maj:t taga del av lagförslaget och motiveringen för detsamma samt avgiva särskilda yttranden, i den mån de så önskade. På grund av den skyndsamhet, som måst iakttagas vid ärendets behandling, har emellertid sådant tillfälle ej kunnat beredas de sakkunniga, vilka allenast haft tillgång till ett tidigare rent preliminärt lagutkast. Styrelsen har visserligen vid lagförslagets utformning fäst stort avseende vid de i många fall värdefulla synpunkter, som de sakkunniga framfört vid de hållna muntliga överläggningarna, samt även i motiveringen berört sådana synpunkter. Däremot kan styrelsen ej avgöra, huruvida de sakkunniga önskat göra särskilda skriftliga uttalanden, om tillfälle därtill givits. Styrelsen har ansett sig böra bringa detta till Kungl. Maj:ts kännedom.

Med överlämnande av länsstyrelsernas och hyresnämndernas yttranden ävensom av vissa till styrelsen inkomna skrivelser i ämnet från enskilda sammanslutningar, får styrelsen framlägga härtill fogade *förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m.* samt anföra följande:

Bihang till riksdagens protokoll 1923. 1 saml. 26 häft. (Nr 31.) 4

Inhämtade
yttranden
samt hörda
sakkunniga.

Läget på bo-
stadsmark-
naden m. m.

Sedan riksdagen år 1921 beslutat, att hyresstegringslagen skulle upphöra den 30 september 1923 och under innevarande år genom att avslå förslag om lagens förlängning bekräftat nämnda beslut, anser sig styrelsen icke ha anledning att ånyo upptaga till behandling den principiella frågan om hyresstegringslagstiftningens giltighetstid, så mycket hellre som styrelsen för egen del såväl år 1921 som tidigare under innevarande år i avgivna utlåtanden i ämnet givit uttryck åt den uppfattningen, att lagstiftningen borde upphöra vid den härför numera fastställda tidpunkten.

Givetvis hade utomordentliga, tidigare icke förutsedda förhållanden, kunnat föranleda, att denna principfråga ånyo gjordes till föremål för allvarligt övervägande. Om emellertid förhållanden av ifrågavarande art inträtt, hade de säkerligen gjort sig märkbara med sådan styrka, att de även utan mera ingående undersökningar kunnat påvisas. Styrelsen anser sig därför kunna inskränka sig endast till ett konstaterande av att läget på bostadsmarknaden under den senaste tiden icke förändrat sig på sådant sätt, att dylika överväganden befunnits påkallade. Styrelsen grundade sistlidna vår sin uppfattning i ämnet bland annat på antaganden om den rådande depressionen och om vissa återverkningar av densamma på bostadsmarknaden. Visserligen har depressionen glädjande nog lättat sedan årets första månader, men omkastningen har ej varit sådan, att den enligt styrelsens mening bragt ifrågavarande spørsmål i ett väsentligt ändrat läge.

Emellertid har styrelsen redan förut framhållit, att lagens upphävande i viss mån är ett steg ut i det ovissa. Även för avgivande av förslag i den begränsade omfattning, som det av Kungl. Maj:t lämnade uppdraget avser, har det därför syntts angeläget att intet eftersättes ifråga om förebringandet av material för bedömande av den situation, som vid den fastställda tidpunkten för lagens upphävande kan förväntas inträda på bostadsmarknaden. I sådant hänseende torde vissa erfarenheter stå att hämta beträffande förhållandena vid oktoberflyttningen innevarande år.

Med hänsyn härtill har styrelsen gjort en hänvändelse till magistraterna eller stadsstyrelserna i städerna med begäran, att de skulle å ett för ändamålet upprättat frågeformulär meddela vissa summariska uppgifter, som kunde vara betydande för ortens förhållanden på bostadsmarknaden. För huvudstadens vidkommande hava liknande uppgifter — utan användande av frågeformuläret — inhämtats genom hänvändelse till vissa myndigheter inom stadens förvaltning. Resultaten av denna enquête komma att något utförligare behandlas i en särskild uppsats, som är avsedd att inflyta i Sociala Meddelanden (häft. 1 år 1923), och får styrelsen hänvisa till denna uppsats. Några preliminära meddelanden angående enquêtens huvudresultat torde emellertid böra här återgivas. De uppgifter, som avse Stockholm, meddelas därvid särskilt för sig efter uppgifterna rörande övriga städer.

Styrelsen hade anmodat vederbörande att meddela, huruvida *tillgången på bostadslägenheter* av tre olika kategorier (smålägenheter om högst 2 rum och kök, medelstora lägenheter om 3—5 rum och kök samt större lägenheter) enligt deras uppfattning borde betecknas såsom tillräcklig, knapp eller otillräcklig. Resultatet härav framgår av nedanstående tablå, vilken, i likhet med de följande tablåerna, icke inbegriper huvudstaden.

Städer med	Smålägenheter			Medelstora lägenheter			Större lägenheter			Ej uppg.
	tillr.	knapp	otillr.	tillr.	knapp	otillr.	tillr.	knapp	otillr.	
över 100,000 inv.	—	—	2	—	—	2	—	2	—	—
10—100,000 ant.	1	18	13	8	20	4	19	10	3	—
%	3.1	56.8	40.6	25.0	62.5	12.5	59.4	31.2	9.4	—
övriga städer ant.	29	34	12	46	27	2	53	17	3	2
%	38.7	45.8	16.0	61.8	36.0	2.7	70.7	22.7	4.0	2.6
Samtliga ant.	30	52	27	54	47	8	72	29	6	2
%	27.5	47.7	24.8	49.6	43.1	7.3	66.1	26.6	5.5	1.8

Uppgift hade vidare begärts om antalet familjer och personer, som vid oktoberflyttningen nödgats anhålla om *kommunens hjälp* för erhållande av husrum samt huruvida och på vad sätt sådan hjälp beretts dessa. Med avseende härå må meddelas följande uppgifter:

Städer med	Antal städer	Sökt kommunens hjälp		Kommunen anskaffat husrum åt				Husrum har ej kunnat beredas	
		fam.	pers.	fam.		pers.		fam.	pers.
				i skolor o. dyl.	eljest	i skolor o. dyl.	eljest		
över 100,000 inv.	2	66	266	—	42	—	167	—	—
10—100,000	11	58	285	28	25	161	103	5	21
övriga städer	13	32	166	6	19	24	112	5	21
Samtliga	26	156	717	34	86	185	382	10	42

Tablån omfattar icke dem, som redan vid föregående flyttningar stått utan bostad och vilka av myndigheterna inkvarterats i skolor eller på liknande provisoriskt sätt. Såsom synes upptager tablån endast 26 städer. I flertalet av rikets städer har husvillhet ej förekommit.

Beträffande den nu *pågående byggnadsverksamheten* med avseende å bostadslägenheter, vilka beräknas bliva färdiga före den 1 oktober 1923, hava uppgifter lämnats från 106 städer, av vilka Visby, Marstrand och Skellefteå upplyst, att ingen byggnadsverksamhet pågår. Nedanstående tabeller lämna översikt över uppgifterna rörande pågående byggnadsverksamhet samt meddelat byggnadslov för bostadslägenheter.

Städer med	Antal städer	Antal lägenheter under uppförande						Summa
		1 rum	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 o. fl. rum och kök	
över 100,000 inv.	2	100	201	231	85	52	45	714
10—100,000 inv.	30	60	183	482	240	105	127	1 197
övriga städer	71	17	218	451	195	111	114	1 106
Samtliga	103	177	602	1 164	520	268	286	3 017

Uppgifter om meddelat *husbyggnadslov* för bostadslägenheter, som ännu ej påbörjats, ha ingått från 95 städer, däruv nekande från 38.

Städer med	Antal städer	Antal ej påbörjade lägenheter, för vilka byggnadslov meddelats		Summa
		smålägenheter	större lägenheter	
över 100,000 inv.	2	78	33	111
10—100,000 inv.	24	237	132	379 ¹
övriga städer	31	162	59	221
Samtliga	57	477	224	711

I frågeformuläret hade slutligen begärts uppgift, huruvida nu eventuellt rådande bostadsknapphet ansåges bliva avhjälpt genom nybyggnadsverksamhet eller genom bättre utnyttjande av förhandenvarande bostadsutrymme (inkl. kontorslokaler o. d.) eller om *bostadsbrist befurades* föreligga den 1 oktober 1923. Med anledning härav må följande meddelas.

I såväl Göteborg som Malmö befaras bostadsbrist komma att föreligga. Från Göteborg anför hyresnämnden, att nuvarande bostadsknapphet ej torde kunna bli avhjälpt genom nu pågående eller planerade byggnadsföretag, utan kan med säkerhet förutsägas, att den 1 oktober 1923 i samhället fortfarande kommer att råda svår bostadsbrist. Drätselkammaren skriver, att frågan ej f. n. kan med säkerhet bedömas. Sannolikt torde dock bostadsbrist komma att göra sig gällande den 1 oktober 1923.

Av övriga städer med över 10,000 invånare meddela 16 (50 %), att bostadsbrist 1 oktober 1923 troligen ej är att befara. I 15 städer (46.9 %) motses bostadsbrist beträffande ena eller andra slaget av lägenheter. Från 7 av dessa städer, nämligen Karlskrona, Landskrona, Lund, Trälleborg, Trollhättan, Örebro och Luleå, meddelas mera allmänt, att man »fruktar bostadsbrist». I 6 städer, nämligen Södertälje, Linköping, Västervik, Kristianstad, Ystad och Östersund, befaras brist blott å smålägenheter och i 2 städer, Borås och Uddevalla, brist på medelstora och större lägenheter.

Bland de mindre städerna anse 49 eller 65.3 %, att ingen bostadsbrist torde vara att befara till den 1 oktober 1923. Däremot fruktar man bostadsbrist i 9 mindre städer (12 %), nämligen Eslöv, Mölndal, Alingsås, Tidaholm, Sala, Umeå, Vadstena, Mjölby och Skövde, i de tre sistnämnda dock endast beträffande smålägenheter. Från 17 städer (22.7 %) hava uppgifter i detta hänseende ej ansetts kunna lämnas.

För Stockholms vidkommande har i ämnet meddelats huvudsakligen följande. Vid 1922 års oktoberflyttning torde bostadstillgången inom huvudstaden varit otillräcklig, utom vad angår större lägenheter. Å Stockholms stads bostadsförmedlingskontor hade vid nämnda tid såsom husvilla låtit anteckna sig 373 familjer om tillhoppa 1,191 personer. Av dessa behövde staden omhändertaga 39 familjer om 136 personer. Därvid bereddes åt 32 familjer om 113 personer bostad i stadens fastigheter, medan 7 familjer om tillhoppa 23 personer genom stadens försorg erhöilo inkvartering av mera provisorisk natur. Återstående 334 såsom husvilla anmälda familjer synas själva hava skaffat bostad, i regel genom inhyssning hos andra. Erinras må emellertid, att, enligt vad erfarenheten visar, familjerna vid dylik inhyssning ofta splittras på flera håll.

¹ Beträffande Östersund hava uppgivna 10 lägenheter ej fördelats efter storlek.

Beträffande den i huvudstaden pågående byggnadsverksamheten hade under 1922 års tre första kvartal byggnadslov beviljats för 1,086 bostadslägenheter, omfattande 3,342 rum och 976 kök. Av dessa voro 110 enkelrum, dubletter o. d., 171 lägenheter om 1 rum och kök, 246 om 2 rum och kök och 180 om 3 rum och kök, medan återstående 379 voro större lägenheter. Erinras må tillika om stadens nyligen fattade beslut att låta uppföra bostadshus om c:a 500 smålägenheter, avsedda att kunna tagas i bruk senast den 1 oktober 1923. Dessa lägenheter ingå ej bland dem, för vilka enligt härovan meddelad uppgift byggnadslov beviljats.

Under tiden jan.—okt. 1922 hade avsynats sammanlagt 490 nybyggda bostadslägenheter om tillhoppa, 1,443 rum och 441 kök mot 1,173 lägenheter om 2,566 rum och 1,019 kök under samma tid föregående år. Bland de år 1922 nybyggda bostäderna funnos 49 enkelrum och dubletter samt 53 enrums-, 119 tvårums- och 87 trerumslägenheter med kök, medan återstående 182 lägenheter innehöllo 4 eller flera rum samt kök. På frågan huruvida bostadsbrist kunde befaras uppstå vid 1923 års oktoberflyttning ha huvudstadens myndigheter ej ansett sig kunna giva något bestämt svar.

Allmän motivering.

Innan styrelsen övergår till motiveringen av det framlagda lagförslaget, må i all korthet framhållas en synpunkt, som styrelsen tillmäter väsentlig betydelse för uppfattningen av innebörden i detta förslag. De grundläggande bestämmelserna i hyresstegringslagen äro givetvis föreskrifterna dels om reglering av hyra och dels angående inskränkning i rätten att uppsäga hyresavtal. Även om allmänheten numera torde hava gjort sig förtrogen med tanken på att denna lagstiftning i enlighet med riksdagens beslut skall avvecklas under det kommande året, synes man på många håll vara av den uppfattningen, att lagstiftaren i en eller annan form skulle för övergångstiden utfärda lagföreskrifter, som till viss grad innebure inskränkning i den fria hyresprisbildningen och den fria uppsägningsrätten. Detta, anser man, skulle kunna ske, utan att man därmed principiellt behövde frångå den ståndpunkt, som riksdagen år 1922 intog i frågan.

Styrelsen har tidigare vid flera tillfällen haft anledning beröra spörsmål av sådan natur. Emellertid synes alltjämt råda en oklar uppfattning om dessa frågor, vilken är så vitt utbredd, att styrelsen ej kan underlåta att ånyo beröra den.

Vad uppsägningsrätten angår, kan man knappast tänka sig någon medelväg mellan å ena sidan det genom hyresstegringslagen etablerade tillståndet, varunder rätten att med laga verkan uppsäga ett hyresavtal i normala fall varit beroende av särskilt tillstånd, och å andra sidan den frihet på området, som tidigare varit rådande. Styrelsen syftar härvid allenast på sådana fall, där hyresrätten icke på något sätt förverkats genom försumlighet från hyresgästens sida. Varje försök att genom lagstadganden partiellt begränsa uppsägningsrätten i syfte, såsom man säger, att förhindra obefogade uppsägningar och att i någon mån bromsa en alltför stor omflyttning, torde konsekvent genomfört leda till att man finge förläna de nuvarande bestämmelserna fortsatt giltighet i hela deras vidd. Hyresnämndsinstitutionen måste under sådana förhållanden bibehållas. Detsamma lärer gälla även i fråga om lagstiftningsåtgärder, som ginge ut på att delvis kringskära möjligheten till fri prisbildning på hyresmarknaden.

När opinionen nu påyrkar, attman under övergångstiden skall bibehålla vissa, såsom de betecknas, modifierade bestämmelser i ämnet, synes man icke hava till-

räckligt klargjort för sig, huru nära hyresstegringslagens bestämmelser angående hyresreglering och uppsägning sammanhånga med varandra. En föreskrift i det ena hänseendet påkallar ovillkorligen en föreskrift i det andra. Skulle sålunda en hyresvärd icke äga rätt att uppsäga ett hyresavtal, men däremot vara oförhindrad att genom avtal binda hyresgästen vid vilken hyra som helst, stode det givetvis i hans makt att genom högt uppdrivna hyresanspråk göra inskränkningen i uppsägningsrätten fullkomligt illusorisk. Om man åter begränsade hans rätt att vid avtals träffande fritt bestämma hyresanspråken men lämnade uppsägningsrätten fri, kunde han med hot om uppsägning till avflyttning påverka hyresgästen så, att denne säkerligen fogade sig i hans anspråk hellre än att han åberopade lagens skydd i fråga om hyran. Lika uppenbart lär det vara, att man måste förlåna bindande giltighet åt de beslut, som en offentlig myndighet kunde fatta enligt dylika föreskrifter. Därmed vore man också tillbaka till lagföreskrifter av samma innehåll som bestämmelserna i 6 och 8 §§ i hyresstegringslagen.

Aven om det låte sig göra att utforma bestämmelser, som utgjorde en modifikation av hyresstegringslagens föreskrifter, skulle dessa av allt att döma lätt nog kunna kringgås. Bestämmelser, som till sin natur ej vore effektiva, skulle emellertid vara till föga gagn. Däremot komme de i ett hänseende att bliva till bestämd skada. Om man nämligen genom mer eller mindre ineffektiva lagstadganden gjorde hyresmarknaden skenbart reglerad, skulle man därigenom sannolikt bibringa den bostadsbehövande allmänheten den uppfattningen, att man för vinnande eller bevarande av bostad måste göra erbjudanden om vederlag, som ginge utanför hyresavtalet. De hyressökande skulle sålunda lockas att i hemlighet överbjuda varandra på ett sätt, som kunde befaras fullständigt förrycka en naturlig och öppen prisbildning.

Under en sådan öppen prisbildning utgå anspråken på högre hyra givetvis från hyresvärdarna, och dessa anspråk mötas lika naturligt från den bostadsbehövande allmänhetens sida av ett visst motstånd, som blir kraftigare i den mån anspråken ställas högre, än vad den enskilde vill och förmår betala. Om en allmän hyresstegring däremot skulle föranledas av underhandserbjudanden från hyresgästernas sida, skulle det allmänna ekonomiska motståndet mot densamma i hög grad försvagas; den enskilde reagerar givetvis ej mot ett erbjudande, som utgått från honom själv. Man skulle sannolikt på hyresmarknaden få bevittna samma företeelse, som kännetecknade smyghandeln under varuransoneringsen, då de enskilda tävlade om att bjuda över varandra för att komma i besittning av eftersträfvade födoämnen och andra varor. Under ett sådant ekonomiskt onaturligt tillstånd skulle de verkliga hyrorna, d. v. s. de avtalade hyrorna inklusive extra »dusörer», »provisioner» m. m., säkerligen drivas upp till en högre nivå än en fri hyresmarknad komme att medgiva.

Styrelsen har därför ansett sig böra bestämt avstyrka lagstiftningsåtgärder i ovan angivna riktning. Då en vitt utbredd opinion lär kräva sådana åtgärder och även förvänta, att förslag härom framläggas, har styrelsen ansett sig böra, såsom här ovan skett, något närmare utveckla skälen, varför styrelsen för sin del ej kunnat biträda sådana krav.

Om den lämpliga tidpunkten för hyresstegringslagens avveckling hava delade meningar varit och lära alltjämt vara rådande. Då emellertid riksdagen härutinnan tagit ståndpunkt och det nu gäller att söka åvägabringa lagbestämmelser beträffande tiden efter lagens upphörande, har man enligt styrelsens mening att åt dessa giva en helt annan innebörd än den ovan berörda. Styrelsen övergår härmed till motiveringen av sitt förslag till sådana lagbestämmelser.

Speciell motivering.

Med avseende å det framlagda lagförslaget, vilket i det följande kommer att behandlas i anslutning till varje särskild paragraf, får styrelsen till en början angiva anledningen till att styrelsen i förslaget sammanfört de olika bestämmelserna i en lag. Bestämmelserna äro dels av ren övergångsnatur (1—5 §§), avseende närmast att vid hyresstegringslagens upphörande den 30 september 1923 klarlägga vissa rättsförhållanden, som uppkommit till följd av nämnda lag och om vilkas rättsliga innebörd tvekan torde kunna råda, dels sådana, som äsyfta att förläna förlängd och delvis utvidgad eller ändrad giltighet åt vissa regler i den nuvarande hyresstegringslagen, vilka äro av den beskaffenhet, att de kunna bidra till att underlätta åtkomsten till och bevarandet av bostad, dels ock slutligen en del helt och hållet nya bestämmelser, som avse att tjäna liknande syfte. De egentliga övergångsbestämmelserna, som visserligen böra göras giltiga formellt sett under obegränsad tid, få emellertid enligt sakens natur aktuell betydelse allenast under tiden närmast före och efter hyresstegringslagens upphörande och böra sålunda uppenbarligen hava sin plats i en särskild lag. Med avseende å de övriga bestämmelserna kunde man ifrågasätta att redan nu inrycka dem i andra lagar av bestående natur, så att föreskrifterna om hyresbetalning per månad i fråga om smålägenheter infogades i nyttjanderättslagen o. s. v. När styrelsen nu i förslaget i en lag sammanfört dessa föreskrifter med de egentliga övergångsbestämmelserna, har detta skett av flera skäl.

Allmänheten har sålunda särskild anledning att göra sig närmare förtrogen med ifrågavarande regler. För lekmannen erbjuder ett studium av dessa givetvis mindre svårigheter, om han återfinner dem samlade i en enda, till omfånget begränsad lag. I den mån bestämmelserna framdeles ingått i det allmänna medvetandet — vad angår föreskrifterna om månadsbetalningen, hyresbetalning genom postanvisning m. m. torde detta kunna ske på tämligen kort tid — lär nu berörda skäl icke längre föreligga mot att upptaga föreskrifterna i de lagar, där de äga sin lämpliga plats.

Vidare har det nu närmast gällt att icke avbryta giltigheten av rättsregler, som kommit att tillämpas under hyresstegringslagens tid och som kunna antagas vara till ett mera bestående gagn. Men det kan å andra sidan icke fördöljas, att tidpunkten för närvarande, med hänsyn till ännu rådande onormala förhållanden på bostadsmarknaden, är mindre lämplig för ett mer slutgiltigt ståndpunkttagande till dessa och andra eventuellt erforderliga regler. Sedan ytterligare erfarenhet vunnits, kunna ändringar bliva påkallade. Om man nu införde dessa föreskrifter i olika, bestående lagar, äventyrade man sålunda att i en snar framtid nödgas ånyo rubba dessa lagar, som till sin natur böra vara särskilt stabila.

Flera av de nu berörda reglerna skulle närmast tänkas få sin plats i nyttjanderättslagen. Nu är hela jordabalken, i vilken nämnda lag framdeles lär komma att infogas, föremål för revision. Det torde icke vara uteslutet, att vid ett sådant infogande nyttjanderättslagens regler i övrigt komma att underkastas vissa jämkningar, och det synes vara att förorda, att överflyttningen i lämpliga delar av föreskrifterna i föreliggande lagförslag till den nya jordabalken ägde rum i samband därmed.

Styrelsen har föreslagit, att lagen skall betecknas såsom »lag angående hyresregleringens avveckling m. m.», vilken beteckning torde för den stora allmänheten giva ett kort och lättfattligt uttryck åt lagens syfte och innehåll.

1 §.

Genom hyresstegringslagen har det allmänna tvångsvis rubbat innehållet i hyresavtal. Då hyresavtal gemenligen innehålla den bestämmelsen, att de, så framt uppsägning från endera partens sida icke sker, automatiskt förlängas, har man att förvänta, att avtal från hyresstegringslagens giltighetstid komma att äga bestånd även efter lagens upphörande. Där nu innehållet i dessa avtal rubbats genom det allmännas åtgöranden, kan tvekan i vissa avseenden uppstå i fråga om avtalens rätta innehåll för tiden efter hyresstegringslagens upphörande.

Hyresstegringslagen avvecklades som bekant redan den 30 september 1921 med avseende å andra lokaler än bostadslägenheter, vilka före den första lagens tillkomst (25 maj 1917) blivit tagna i bruk. Avvecklingen synes hava genomförts utan att egentligen vålla rättsliga svårigheter — måhända beroende på att parterna i tivelaktiga fall kunnat göra förfrågningar hos hyresnämnd och därvid godtagit nämndens råd hellre än att hänskjuta frågan till domstols prövning. Hithörande förhållanden torde numera i regel hava klargjorts.

Svårigheter av nyss antydd art kunna sålunda förväntas uppkomma huvudsakligen beträffande hyresavtal om bostadslägenheter, vilka tagits i bruk före nyssnämnda dag och i fråga om vilka avtalen följaktligen alltjämt äro underkastade hyresstegringslagens bestämmelser om hyresreglering och uppsägning (6 och 8 §§). Vad angår uppsägningsrätten, torde emellertid ej heller i fråga om dylika avtal anledning till tvekan eller missförstånd vara att befara. Hyresstegringslagen har endast temporärt inskränkt den hyresvärden enligt avtalet tillkommande uppsägningsrätten samt klart utmärkt, att sådan inskränkning ej skall avse uppsägning till den 1 oktober 1923. Några ytterligare förtydligande bestämmelser synas icke påkallade.

Svårigheterna torde allenast komma att hänföra sig till frågan om storleken av den hyra, som från och med den 1 oktober 1923 skall utgå enligt avtal, som varit gällande före nämnda dag och som på grund av utebliven uppsägning eller eljest komma att gälla även för tid därefter.

Innebörden av hyresregleringens upphörande lär vara, att i dylika fall avtalad hyra skall gälla efter utgången av lagens giltighetstid. Allmänheten torde emellertid icke alltid vara underkunnig härom, och formuleringen av vissa stadganden i hyresstegringslagen synes ägnad att framkalla missförstånd härutinnan. Visserligen föreskrives i 6 § 1 mom., att hyresnämnd vid reglering av oskälighyra äger att varje gång för högst ett år fastställa den hyra nämnden finner skäligh. I 6 § 5 mom. föreskrives emellertid, att om hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälla avtal, däri högre hyra för lägenheten betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet. Det senare stadgandet kunde måhända tolkas så, att hyresnämnden vid reglering av hyra vidtagit en ändring i själva överenskommelsens innehåll. I sådant fall skulle hyresnämndens beslut innebära, att avtalets förlängning nå oförändrade villkor medförde förlängning på de av hyresnämnd fastställda villkoren. Styrelsen håller visserligen före, att en sådan tolkning ej är riktig. Uttrycket »såsom om hyran för nämnda tid överenskommits etc.» lär, med tonvikt på orden »för nämnda tid», utmärka den ovillkorliga, churu till tiden begränsade giltigheten av hyresnämndens beslut. Men berörda föreskrifter torde jämte andra förhållanden påkalla, att man genom en generell regel klart inskräpper, att *avtalad* hyra — i vissa fall den hyra, som skall *anses avtalad* — skall utgå från och med den 1 oktober 1923. I detta syfte hava bestämmelserna i 1 § införts i lagförslaget. Av det anförda lär framgå, att styrelsen med dessa bestämmelser på intet sätt sökt göra ändring i vad som enligt styrelsens mening eljest, utan särskilda lagstiftningsåtgärder, skulle gälla, utan allenast sökt att genom en för allmänheten lättfattlig regel klargöra en faktiskt föreliggande rättsregel och därigenom bidraga till förekommande av misstag och rätts tvister.

Även om en sådan allmän regel utfärdas, läser emellertid i vissa fall tvekan kunna uppstå om gällande hyresavtals rätta innehåll med avseende å hyrans storlek för tiden efter den 30 september 1923. Där en dylik oklarhet direkt eller indirekt kan sägas bero på föreskrifter i hyresstegringslagen, synes man till förekommande av rättstvister böra genom lagstiftningsåtgärder söka utfylla de luckor, som sålunda uppkommit i avtalen. I de fall, varom fråga är, torde de förefintliga luckorna i avtalen hava det gemensamt, att frågan om hyresbeloppets storlek på ett eller annat sätt gjorts beroende av hyresnämndens beprövande även såvitt angår tid efter den 30 september 1923, ehuru nämnderna då skola upphöra att fungera och deras beslut enligt hittills meddelade bestämmelser ej skola inverka på hyrans storlek efter sagda dag.

Sådan otydlighet, som nu antyts, kan förväntas uppkomma i stort antal fall, där avtal om hyrans storlek tillkommit efter uppsägning i den ordning, som i 8 § 5 mom. i hyresstegringslagen angives. Det däri medgivna speciella uppsägningsförfarandet torde hava kommit till vidsträckt användning. Ifrågavarande lagrum, som första gången infördes i hyresstegringslagstiftningen år 1920 och som i oförändrad form upptogs jämväl i 1921 års lag i ämnet, är av följande lydelse:

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

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

Med inskränkning av den generella regeln att uppsägning från hyresvärdens sida av vidkommande hyresavtal vore utan verkan, med mindre samtycke därtill lämnats av hyresnämnd, bemyndigade lagstiftaren härmed hyresvärd att uppsäga hyresavtal i och för hyresreglering, dock under den förutsättningen, att han vid uppsägningen iakttog vissa formaliteter, avsedda att utgöra en garanti för att hyresgästen icke utsattes för oskälighetsförhöjning. Hyresvärden skulle alltså erbjuda hyresgästen att kvarbo i lägenheten mot antingen den hyra, som hyresnämnden bestämde, eller mot viss av hyresvärden fordrad hyra. Om hyresvärden vid uppsägningen fordrade viss hyra, skulle han i den skriftliga uppsägningshandlingen tillika erinra hyresgästen därom att han, om han antog hyresvärdens anbud, därigenom icke betoges rätten att få hyresbeloppets skälighet prövat av hyresnämnd. Vad hyresgästen beträffar synes han i dylika fall hava ställts inför tvenne alternativ, nämligen att antingen obetingat acceptera erbjudandet — ehuru med rätt att gå till hyresnämnd — eller att förkasta detsamma och därmed äventyra hyresrättens bestånd.

Såsom nämnts, har hyresvärden att vid dylik uppsägning fordra hyra till visst angivet belopp eller att för sin del hänskjuta frågan om hyrans storlek helt och hållet till hyresnämnds avgörande. Att hyresvärden härvidlag kan låta erbjudandet innefatta endast det ena av dessa båda alternativ — likaväl som båda

på en gång — lärer framgå av stadgandets lydelse. och styrelsen bestyrkes i denna upplåtning av vad sammansatta stats-, bevilnings- och första lagutskottet vid 1920 års riksdag i sitt utlåtande (nr 1 sid. 24) härom anført. Sammansatta utskottet anför vidare om innebörden av de båda alternativen (viss fordrad hyra eller hänskjutande till hyresnämnd) följande:

»Det torde böra erinras, att hyresnämnden härvid kommer att fungera på tvenne olika sätt. I förra fallet reglerar den jämlikt 6 § hyra, som den till äventyrs finner oskäligen. I senare fallet åter fungerar nämnden såsom en av parterna frivilligt anlitaad skiljenämnd, som med stöd av parternas överenskommelse fritt äger bestämma avtalets innehåll i ett visst avseende, nämligen i vad rör hyresbeloppet.

Denna skillnad saknar icke betydelse. Om hyresnämnden i förra fallet sänker hyran, må denna sänkning enligt 6 § 1 mom. icke avse längre tid än högst ett år. Uppsäges icke avtalet att upphöra efter utgången av denna tid, förlänges det mot det av *hyresvärden fordrade hyresbeloppet*, för såvitt icke nämnden företager ny reglering. I senare fallet åter förlänges under motsvarande förhållanden hyresavtalet mot den av hyresnämnden i dess egenskap av skiljedomare fixerade hyran.»

Enligt styrelsens uppfattning föreligga här emellertid förhållanden, som påkalla en reglering i lagstiftningsväg, i syfte närmast att klargöra vilken hyra, som i varje särskilt fall skall anses avtalad men också, såsom strax skall visas, i viss mån i syfte att förekomma verkningarna av rent obilliga. delvis av hyresstegringslagen framlockade överenskommelser.

Har hyresvärden vid uppsägning jämlikt 8 § 5 mom. icke framställt något till beloppet fixerat anspråk på högre hyra utan i uppsägningshandlingen förklarar sig för sin del vilja åtnöjas med den hyra, som hyresnämnden kan komma att bestämma, och har hyresgästen godtagit detta, lärer det, såsom sammansatta utskottet anført, få anses, som om parterna hänskjutit frågan om hyran till hyresnämndens skiljedom. Nämnden kan näppeligen sägas hava reglerat hyran jämlikt 6 §, som allenast talar om reglering av oskäligen hyra; i hyresvärdens fordran kan man ej se något oskäligen, när han ej ens framställt ett fixerat hyresanspråk. Förfarandet kan, för att taga en konkret bild, anses hava inneburet, att parterna för hyresnämnden framlagt ett hyresavtal, i vilket platsen för hyresbeloppet lämnats tom, varefter nämnden i enlighet med parternas begäran ifyllt beloppet. Att detta belopp sedan skall gälla, om avtalet förlänges på oförändrade villkor, lärer framgå dels av den omständigheten, att något annat hyresbelopp att falla tillbaka på över huvud taget icke existerar — det gamla avtalet hade regelrätt uppsagts — dels ock av den omständigheten, att hyran, såsom nämnts, icke reglerats enligt 6 § och att för regleringen sålunda icke gällt den till tiden begränsade giltighet (högst ett år), som i nämnda paragraf stipuleras. Om man därför, såsom skett i 2 § i det framlagda lagförslaget, bestämmer, att den av hyresnämnden i dylikt fall fastställda hyran anses avtalad, lärer man endast bekräfta ett redan bestående rättsförhållande.

Vad angår de fall, där hyresvärden vid uppsägningen erbjudit hyresgästen att kvarbo mot visst fordrat hyresbelopp och hyresgästen antagit erbjudandet — styrelsen förutsätter, att här tillika föreligga sådana fall, där hyresnämnden under hyresstegringslagens giltighet funnit den fordrade hyran oskäligen och reglerat densamma — synes stor tvekan kunna råda om den hyra, som vid avtalets prolongation skall anses avtalad för tid efter den 30 september 1923. Enligt en strängt formell tolkning skulle väl närmast den hyra anses avtalad, som hyresvärden i sitt erbjudande vid uppsägningen fordrat och som hyresgästen genom att antaga erbjudandet kan anses hava accepterat. Emellertid kan det starkt ifrågasättas, om en sådan tolkning är sakligt riktig.

Starkast framträder tvivelaktigheten härutinnan i de fall, där hyresvärden i uppsägningshandlingen angivit bägge alternativen, d. v. s. erbjudit hyresgästen

att kvarbo mot viss till beloppet angiven hyra eller den lägre hyra, som hyresnämnden kunde komma att bestämma. Huvudvikten synes härvid böra läggas på det senare alternativet, under det att beloppet mera angivits såsom ett sekundärt förslag. Hyresvärden torde hava förutsatt, att hyresgästen skulle hänskjuta frågan till hyresnämnden. När denna upphört, kommer avtalet att i viss mån sväva i luften.

Men även där hyresvärden allenast fordrat viss hyra, har överenskommelsen träffats under det säregna förhållandet, att denne enligt lagen varit skyldig att i uppsägningshandlingen inrycka en uttrycklig erinran om rätten för hyresgästen att underställa hyran hyresnämnds prövning. Hyresvärden måste sålunda å sin sida hava varit fullt underkunnig om prövningsrätten, och hyresgästen å sin sida måste ovillkorligen vid övervägandet, om han skulle antaga erbjudandet, hava träffat sitt avgörande ur synpunkten av denna prövningsrätt. I sak står även sist berörda förfaranden mycket nära de fall, där båda parterna hänskjutit frågan om hyresbeloppets fastställande till hyresnämnden.

Om nu beträffande innebörden av ett ofta tillämpat lagstadgande å ena sidan en strängt formell tolkning och å andra sidan en sakligen mera befogad sådan råka i inbördes konflikt och om vidare den riktiga tolkningen äger stor praktisk betydelse, synes ett lagstadgande, som löser konflikten, vara påkallat.

Vidare torde vederbörande parter i många fall icke hava bevarat de skrifter, som växlats vid uppsägningen. Även om så skett, torde de dock hava svårt att alltid uppfatta de nästan härfina formella distinktioner, som kunna känneteckna det ena förfaringssättet till skillnad från det andra. Förutsatt sålunda, att förfaringssättet, om intet åtgöres, kan få väsentligt olika rättsverkningar i det ena eller andra fallet, synes ett lagstadgande, som entydigt och klart angiver en för alla de olika fallen gemensam tolkning ytterligare påkallad.

Det kunde måhända härvid invändas, att rättstvister i sådana fall som de nu berörda icke förekommit i större antal. Enstaka sådana hava dock förekommit och synas hava varit av nog så komplicerad natur. Erinras må emellertid, att anledning till rättstvister komma att uppstå, företrädesvis sedan hyresnämnderna upphört att existera. Så länge dessa finnas, torde någondera av parterna i regel underställa vederbörande frågor hyresnämnds prövning och därigenom förekomma tvister.

När styrelsen i fråga om nu berörda fall föreslagit ett stadgande (2 § första stycket), att för tid efter den 30 september 1923 den hyra skall anses avtalad, som gällt för tiden närmast före den 1 oktober samma år, har detta skett närmast för att tillgodose de synpunkter, åt vilka styrelsen här ovan givit uttryck.

Att styrelsen härvid såsom den bestämmande hyran valt den, som gäller vid utgången av hyresåret 1922—23, innebär måhända ett avsteg från vad som vid en strängt formell tillämpning skulle anses avtalat i de fall, där hyresvärden vid uppsägning jämlikt 8 § 5 mom. fordrat viss hyra. Tänkbart hade ju varit, att man i stället uttryckligen fastställt den av hyresvärden fordrade hyran såsom den avtalade. Härmed hade man emellertid ej tillgodosett önskemålet att kunna ernå en bestämmelse, som i sig inneslöte samtliga olika tillvägagångssätt vid uppsägning jämlikt nämnda lagrum, alltså även de fall, där hyresvärden utan att fordra viss hyra gjort frågan beroende av hyresnämnd.

Även med bortseende från nämnda synpunkt skulle det enligt styrelsens mening icke hava varit lämpligt att fastställa den fordrade hyran såsom den avtalade. Genom bestämmelserna i berörda lagrum har lagstiftaren nämligen framlockat ett förfaringssätt för förlängande av hyresavtal, som på ett egenartat sätt skiljer sig från det under normala förhållanden brukliga. Hyresvärden å ena sidan har i enlighet med bestämmelserna i lagen framställt sina anspråk i form av så att säga ett skriftligt ultimatum till hyresgästen, vilket till sin natur har mer eller mindre uteslutit de samfälliga överväganden parterna emellan, som eljest

pläga föregå överenskommelser av hithörande natur. Hyresgästen å sin sida har ställts inför valet att antingen godtaga hyresvärdens anbud — och att gå till hyresnämnden — eller att äventyra sin hyresrätt. Genom hela det sålunda föreskrivna förfaringssättet har hyresgästen nästan tvingats att godtaga hart när vilka hyresanspråk som helst och medvetandet om hyresnämndernas prövningsrätt torde i väsentlig mån hava bidragit till att häva hans betänkligheter mot att acceptera dem. Det kan befaras, att mindre nogräknade hyresvärdar utnyttjat denna situation i syfte att vid hyresstegringslagens upphävande hava hyresgästen bunden vid en oskäligt hög hyra.

Framhållas må, att bestämmelsen ifråga icke innebär någon maskerad utsträckning av hyresregleringen för tiden efter hyresstegringslagens upphävande. Sedan hyresvärden erhållit kännedom om innehållet i det föreslagna stadgandet och till äventyrs finner den hyra, som därigenom kommer att fastslås, vara alltför låg, läser det nästan undantagslöst stå honom fritt att uppsäga ett sådant hyresavtal och träffa ett nytt. Det nya avtalet kommer i sådant fall ej att träffas av ifrågavarande bestämmelser.

Det kan möjligen tänkas inträffa, att hyresgästen finner anledning att, då hyran för sista kvartalet av hyresåret 1922—23 blir bestämmande för hyrans storlek under påföljande hyresår, påkalla hyresreglering för nämnda kvartal, oaktat han kanske under lång tid förut icke påkallat eller tänkt påkalla reglering. Hyresvärden kan emellertid å andra sidan hava underlåtit uppsägning under den tysta eller uttryckligen uttalade förutsättningen, att den icke reglerade hyran såsom förut skall utgå. Denna förutsättning skulle sedermera, då avtalet icke längre kan uppsägas, komma att brista. Att bereda rum för missbruk i nu antytt hänseende från hyresgästs sida är givetvis icke avsett. Styrelsen förutsätter därför, att hyresnämnderna i fail, där en hyresgäst uppenbarligen i nu angivna syfte påkallar hyresreglering först beträffande det sista eller näst sista kvartalets hyra, icke skola tillmötesgå sådan framställning med mindre det befinnes, att hyresgästen icke i ovan angivna mening missbrukat sin rätt att påkalla reglering. Med det nu anförda har styrelsen självfallet ej velat stämpla varje dylik senkommen begäran om reglering såsom missbruk från hyresgästs sida.

Nu berörda olägenhet undginge man, om man såsom utgångshyra fastställde t. ex. den vid tiden för denna lags utfärdande gällande hyran. Emellertid synes det vara ur alla synpunkter mest naturligt och för allmänheten mest lättfattligt, att den närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyran i de fall, varom fråga är, fortsätter att tillämpas för tiden därefter. Styrelsen har därför ansett sig böra ansluta sig till den ståndpunkt, som lagtexten härutinnan utvisar.

Med avseende å formuleringen av uttrycket »som gällt för tiden närmast före den 1 oktober 1923», vilket avslutar första stycket i paragrafen, må meddelas, att styrelsen avsiktligt undvikit att använda sådana uttryck som den »av hyresnämnd fastställda hyran». Den nu givna formuleringen torde klart utmärka, att därmed åsyftas den hyra, som på grund av hyresnämnds beslut eller ock parternas tyst eller uttryckligt givna samtycke gällt för tiden närmast före den 1 oktober 1923. Det torde icke vara så sällsynt, att hyresvärden med anledning av hyresnämnds beslut, men icke direkt på grund av detsamma godtagit en hyra, som understiger den avtalade. Sålunda kan hyresnämnden på framställning hava reglerat hyra för en viss lägenhet, och hyresvärden, för att undvika ytterligare mellanhavanden med nämnden, medgivit hyresgästerna i övriga liknande lägenheter inom fastigheten att för viss hyresperiod betala hyran med samma lägre belopp.

*Andra
stycket.*

Det finnes även andra fall, där frågan om hyresbeloppets storlek är svävande och till följd härav lämpligen bör besvaras genom lagstadgande. Särskilt må

i sådant hänseende erinras om de fall, där bestämmelserna i 8 § 4 mom. av hyresstegringslagen kommit att tillämpas samt vidare om de troligen icke så sällsynta hyresavtal, där hyrans storlek helt eller delvis (ersättning för värme och varmvattensberedning) redan från början gjorts beroende av hyresnämnds beprövande. Genom andra stycket av den förevarande paragrafen i förslaget har första styckets bestämmelser utsträckts att gälla jämväl för sådana fall.

Med avseende å uttrycket »skall vara eller må göras beroende av hyresnämnds beprövande» vill styrelsen i anslutning till vad ovan anförts framhålla, att stadgandet icke skall gälla blott i de fall, där ett faktiskt hänskjutande till hyresnämnden avsetts. Det kan väl tänkas, att parterna åsyftat åsämjas om den hyra, som hyresnämnden kunde komma att fastställa beträffande annan likartad lägenhet inom fastigheten. Ehuru sålunda hyran för den vidkommande lägenheten icke direkt skall fastställas av hyresnämnden, har den uppenbarligen ställts i beroende av nämndens beprövande.

Det kan slutligen förtjäna att uttryckligen framhållas att, om exempelvis ett hyresavtal innehåller, att hyran skall utgå med visst angivet belopp eller det lägre belopp, som hyresnämnden bestämmer, samt någon reglering sedan icke skett, utan hyran före den 1 oktober 1923 utgått med det angivna beloppet, denna beräkningsgrund enligt lagförslaget givetvis skall äga fortsatt tillämpning för tiden därefter.

Den osäkerhet, som vid hyresstegringslagens upphörande kan råda i fråga om den avtalade hyrans storlek, läser komma att göra sig gällande icke minst i sådana fall, där hyresvärden enligt avtalet skall ombesörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma. Ingår ersättningen härför såsom en icke närmare fixerad del av en i klump tagen hyra och kan tvekan uppstå om storleken av denna klumpsumma, torde med avseende å denna lämpligen gälla vad i första och andra styckena av den föreslagna paragrafen är stadgat.

*Tredje
stycket.*

Nu stadgas emellertid i 6 § 1 mom. första stycket i hyresstegringslagen, att hyresnämnden skall »särskilt bestämma skälig ersättning för envar sådan förmån (nämligen för värme och varmvattensberedning) att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner lämplig». På grund av detta stadgande torde ersättningen för värme och varmvattensberedning i åtskilliga kan-ske i de allra flesta av hithörande hyresavtal hava fastställts skild från den egentliga hyran. Till följd av svårigheterna att under de starka prisväxlingar, som ägt rum på bränslemarknaden, individuellt fastställa skälig dylik ersättning, hava hyresnämnderna, åtminstone i Stockholm och vissa andra större städer, på grundval av värmetekniska utredningar fastställt vissa allmänna grunder för beräkning av densamma. Enligt dessa hava vanligen, med utgångspunkt från priset på det i förevarande fall oftast brukliga bränslet, koks, ett visst å-pris per uppvärmd kubikmeter fastställts för olika kategorier av lägenheter. Parterna hava sedan haft att uträkna lägenheternas volym och hava sålunda genom en enkel räkneoperation kunnat ange ersättningens storlek. I hyresavtalen torde merendels i förevarande hänseende endast intagits en klausul, enligt vilken ersättningen i fråga skall utgå enligt av hyresnämnd fastställda grunder. Antagligen hava parterna så vant sig vid detta, att de kunna förväntas av förbi-seende låta en sådan klausul kvarstå för tid efter den 30 september 1923.

När hyresnämnderna nämnda dag upphöra, komma sådana eller liknande bestämmelser att sakna det nödiga underlaget för att kunna tillämpas. Det har därför synts påkallat att genom en lagföreskrift bemyndiga hyresnämnderna att — givetvis endast i sådana fall, där ersättningen i fråga genom avtalet ovillkorligen eller eventuellt gjorts beroende av hyresnämnds beprövande — fastställa denna ersättning jämväl för tid efter den 30 september 1923. Hyres-

nämnd synes sålunda böra fastställa erforderliga grunder för ersättnings beräkning eller ock beloppets storlek i varje särskilt fall.

3 §.

Den följande paragrafen (3 §) i förslaget innefattar åläggande för hyresnämnd att taga befattning med sådana ärenden, som i 2 § sista stycket avses. Vad angår fastställandet av allmänna grunder för beräkning av ifrågavarande ersättning, synes detta böra ske i anslutning till den praxis, som tillämpats å varje ort. Skulle hyresnämnden på någon ort — så lär fallet hava varit exempelvis i Göteborg — tidigare hava fastställt ersättningen för varje enskild lägenhet, men nu icke medhinka detta, lär hinder ej möta, att nämnden fastställer allmänna grunder på sådant sätt, att ersättningen för tid efter den 1 oktober 1923 i varje särskilt fall skall utgå med en viss av hyresnämnden på grundval av gällande bränslepriser m. m. beräknad generell kvot av de för närmast föregående eldningssäsong individuellt fastställda beloppen.

I vissa fall torde individuell prövning vara nödvändig. Styrelsen syftar härvid bland annat på sådana fall, där hyrestiden före eller efter den 30 september 1923 icke utgör helt hyresår. Om sålunda ett avtal, som tidigare gällt från den 1 oktober till den 1 oktober, nu förlänges allenast till den 1 april 1924, synes det rimligt, att hyresgästen för denna del av året, som omfattar större delen av eldningssäsongen, får betala högre ersättning. per år räknat. än han bort göra, om ersättningen i jämna poster fördelats även på det varmare halvåret. En uttrycklig anvisning om hyresnämnds skyldighet att, på därom av hyresvärd eller hyresgäst gjord framställning, individuellt fastställa ersättnings belopp i dylika eller liknande fall har syns erforderlig.

4 §.

Under normala förhållanden på bostadsmarknaden står hyresvärden å den ena sidan och hyresgästen eller den hyressökande å den andra som vid slutande av hyresavtal tvenne någorlunda jämnstarka parter. Ett hyresavtal, om vilket parterna kunnat åsämjas, giver sålunda ett uttryck för vad de båda med hänsyn till marknadsläget funnit skäligt. Under hyresstegringslagens giltighetstid hava däremot alldeles säregna förhållanden varit rådande. Svårigheten att anskaffa bostad i förening med vetskapen om hyresnämndernas reglerande verksamhet torde hava gjort hyresgästen benägen att acceptera nära nog vilka avtal som helst.

Det låter sig tänkas, att hyresvärdar på sina håll begagnat sig av denna situation och tvingat hyresgästen till uppgörelse, däri hyresgästen måst binda sig vid en oskälig hyra, som han av brist på annan bostad icke kunnat undandraga sig och efter hyresstegringslagens upphörande icke heller kan få reglerad. Med avseende å sådana fall, om vilka man kan förutsätta, att hyresgästen låtit förleda sig att godtaga sådana uppgörelser under intrycket av hyresstegringslagens skydd och i förhoppning om lagens fortsatta prolongation, synas särskilda skyddsföreskrifter påkallade.

I motiveringen till förslagets 2 § hava vissa sådana fall berörts och de i nämnda paragraf meddelade föreskrifterna erbjuda för vissa fall ett skydd för hyresgästen. Dessa föreskrifter avse emellertid allenast sådana hyresavtal, enligt vilka hyresbeloppets storlek ej kan anses på ett oomtvistligt sätt fastställt. Men det torde även förekomma, att hyresgästen med otvetydiga avtalsbestämmelser är bunden vid en oskälig hyra för tid efter den 30 september 1923. Att för dylika fall bibehålla möjligheten till reglering av hyran lär vara uteslutet.

Styrelsen har därför genom införandet i förslaget av bestämmelserna i 4 § sökt finna en utväg, genom vilken möjlighet skulle beredas hyresgästen att vid tiden för hyresstegringslagens upphörande den 1 oktober 1923 lösa sig från av-

tal av ifrågavarande slag, vid vilka han eljest skulle vara bunden för tid efter nämnda dag.

Den hyresgästen sålunda ensidigt medgivna rättigheten att uppsäga hyresavtal innebär uppenbarligen ett avsteg från vanliga rättsregler och har därför ansetts böra begränsas till vissa angivna fall och till förekommande av missbruk noggrant kringgärdas med särskilda föreskrifter.

Till en början synes denna rätt icke böra medgivas i andra fall, än där hyresavtalet träffats före den 1 juli 1922. Nämnda dag är nämligen såtillvida av betydelse, som rätten för hyresvärd att uppsäga hyresavtal till den 1 oktober 1923 då lämnades helt fri. Därmed måste också för den enskilde klart hava framstått det praktiskt taget oåterkalleliga i lagstiftarens tidigare fattade beslut, att hyresstegringslagen skulle upphöra att gälla den 1 oktober 1923. Hyresgästen bör därför vid ingäendet av hyresavtal hava varit fullt medveten om att ett sådant avtal måste få bindande verkningar för tiden från och med sistnämnda dag. Medvetandet härom torde hava gjort hyresgästen försiktigare vid avtalsuppgörelser. Han kan i allt fall ej sägas hava varit lockad av några förhoppningar om fortsatt extraordinärt skydd från lagstiftarens sida.

Vidare synes denna särskilt medgivna uppsägningsrätt böra avse allenast sådana hyresavtal, som alltjämt äro underkastade bestämmelserna i 6 och 8 §§. Hyresavtal om butiker, nya lägenheter m. fl., vilka frigåvos redan den 1 oktober 1921, synas ej böra tagas i betraktande. I förslaget utmärkes detta genom de i förevarande paragraf ingående orden »som av hyresnämnd senast kan hava fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923».

Uppsägningsrätten synes vidare icke böra medgivas generellt utan efter diskretionär prövning från hyresnämnds sida, därvid hyresnämnden i främsta rummet har att konstatera, huruvida i det särskilda fallet hyran för tiden efter den 30 september »märkeligen överstiger» viss tidigare reglerad hyra.

I övriga delar torde innebörden av de i paragrafen föreslagna reglerna framgå av ordalydelsen och icke tarva utförligare motivering.

Förfarings sättet är enligt förslaget i viss mån det omvända mot det, som äger rum vid uppsägning enligt 8 § 5 mom. i hyresstegringslagen. Skillnaden består förnämligast däri, att en i båda fallen extraordinär medgiven uppsägning enligt sistnämnda lagrum sker från hyresvärdens sida men enligt förevarande lagförslag skulle ske från hyresgästens. Med avseende å såväl uppsägningsrättens obligatoriska förbindande med ett visst erbjudande till motparten om fortsatt förhyrande som de särskilda formaliteterna vid uppsägningen företer förslaget viss likhet med berörda lagrum. Allmänhetens förtrogenhet med det sistnämnda torde underlätta uppfattandet av de nu föreslagna, till synes något omständliga bestämmelserna.

Aven om styrelsen, med hänsyn till att stadgandet i fråga näppeligen kan förväntas bliva tillämpat i ett större antal fall, icke tillmäter detsamma synnerlig betydelse, har styrelsen dock ansett sig böra i sitt förslag upptaga detsamma. Det kan betraktas så att säga såsom en säkerhetsventil, som, där den låt vara i undantagsfall kan komma till användning, torde förekomma vissa indirekta verkningar av hyresstegringslagstiftningen, vilka kunde kännas sårande för rättsskänslan.

Genom 3 § i förslaget kommer en ny, icke obetydlig uppgift att åvila hyresnämnderna. Denna är av alldeles samma natur som den nämnderna jämlikt 6 § i hyresstegringslagen åvilande skälighetsprövningen. I 14 § i samma lag medges, att klagan över hyresnämnds beslut i sådan fråga må föras, då nämnden förfarit på något sätt felaktigt. I samma paragraf anges tillika, i vilken ordning sådana besvär skola föras. Då det synes obilligt, om parterna skulle vara betagna liknande besvär rätt i fråga om hyresnämnds beslut jämlikt 3 §

5 §.
1 mom.

i förslaget, vilket beslut för dem mången gång kan bliva av stor betydelse, har en bestämmelse om sådan klagorätt nu införts i 5 § 1 mom.

Styrelsen har ej förbisett, att även 4 § tillägger hyresnämnderna en ny uppgift. Med avseende å beslut jämlikt nämnda paragraf medgiver förslaget ingen klagorätt. Införandet av en sådan skulle nämligen vara förenat med opropor-tionerligt stora svårigheter. Och med hänsyn till innebörden av den beslutande-rätt, som i denna paragraf tillagts hyresnämnderna, synes frånvaron av klagorätt icke ägnad ingiva större betänklighet.

2 mom. Det har syntts styrelsen kunna ifrågasättas, om det är lämpligt, att rätten att överklaga hyresnämnds enligt hyresstegringslagen meddelade beslut skall upphöra med den 30 september 1923, och detta så mycket mera som dylikt beslut på grund av bestämmelserna i förevarande förslag, om detta upphöjes till lag, kan få viss betydelse för förhållanden, som komma att råda efter hyresstegringslagens upphörande. Erinras må i sådant hänseende om ovan berörda rättsverkningar av hyresnämnds reglering av hyra för senare delen av hyres-året 1922—23. Föreskrift om utsträckt klagorätt efter nämnda tidpunkt har därför inryckts i 2 mom. i förslagens 5 §.

I många fall torde denna bestämmelse icke få praktisk betydelse. Så till exempel läser det knappast kunna tänkas, att någon efter den 30 september 1923 skulle överklaga hyresnämnds beslut angående rivning, då ju bestämmel-serna om förbud mot rivning upphöra att gälla. Åt den nu föreslagna pro-longationsföreskriften har emellertid givits en generell formulering, enär före-skriften därigenom vinner i enkelhet och det icke synes av några särskilda skäl påkallat att i förevarande sammanhang taga ståndpunkt till frågan, i vilka fall en klagorätt kan äga eller sakna praktisk betydelse.

3 mom. Prövningsmyndighet har hittills icke haft att taga befattning med sakinne-hållet i beslut, som överklagats under åberopande av att hyresnämnd förfarit felaktigt. Nu kan det tänkas fall, där prövningsmyndighet finner sig böra undanröja felaktigt beslut, men där annat beslut måste sättas i dess ställe. För de fall, där återförvisning till hyresnämnd av sådant ärende icke längre lämpligen kan ske på grund av hyresnämndsinstitutionens upphörande, synes prövningsmyndigheten böra äga befogenhet att meddela erforderligt beslut i själva saken. Föreskrift därom har inryckts i den föreslagna paragrafens 3 mom. Bestämmelsen, som uppenbarligen betecknar ett avsteg från hittills inom hyresstegringslagstiftningen följda grundsatser, får betecknas såsom en fram-tvungen nödfallsutväg. Då den läser bliva tillämplig allenast i sällsynta undan-tagsfall, torde den ej behöva ingiva större betänklighet.

4 mom. Prövningsmyndighets beslut jämlikt 1 mom. synes i överensstämmelse med vad som gällt för liknande beslut enligt hyresstegringslagen icke böra få göras till föremål för överklagande. Detsamma synes böra gälla med avseende å beslut, som prövningsmyndighet jämlikt 3 mom. kan fatta i sakfrågor. I 4 mom. har bestämmelse i dessa hänseenden meddelats.

6 §. I 8 § 7 mom. i hyresstegringslagen stadgas, att där för lägenhet, som omfat-tar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bo-stad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, underlåtenhet härutinnan icke berättigar till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

Styrelsen har tidigare anslutit sig till den vitt utbredda uppfattningen, att hyresbetalning per månad i fråga om smålägenheter innebure en sådan lättnad

för de mindre bemedlade klasserna, att den borde på ett mera bestående sätt lagfästas. I C § hava bestämmelser i sådan riktning upptagits i det nu framlagda lagförslaget. Innehållet i den föreslagna bestämmelsen lärer med tydlighet framgå av ordalydelsen. De skäl, som tala för genomförandet av en sådan lagföreskrift, synas så starka och till sin innebörd så uppenbara, att de ej behöva närmare utvecklas. Endast några kortfattade anmärkningar torde vara påkallade.

Till en början må meddelas, att hyresbetalning per månad, åtminstone i fråga om smålägenheter, redan före hyresstegringslagens tillkomst var allmän praxis i särskilt de södra och västra delarna av Sverige. Det hade varit önskvärt, att denna praxis på frivillighetens väg genomförts i hela landet. När så icke skett, synes ett ingripande från lagstiftarens sida i syfte att tvångsvis införa densamma även på de håll, där den icke förut kommit att tillämpas, väl befogat. De betänkligheter, som till äventyrs kunna hysas mot ett sådant ingripande, äro icke av större betydelse, än att de enligt styrelsens mening böra vika inför de starka skäl, som tala för detsamma.

Lagstadgandet i fråga synes böra äga tillämpning över hela landet. Tillämpningsområdet blir sålunda mera vidsträckt än för motsvarande nu gällande stadgande i hyresstegringslagen, som endast avser vissa orter, företrädesvis medelstora och större städer. Däremot åsyftar det föreslagna stadgandet samma kategorier av lägenheter som stadgandet i hyresstegringslagen, nämligen lägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet. Att utsträcka bestämmelserna till större lägenheter har ej syntts strängt av behovet påkallat, ehuru väl det måste medgivas, att månadsbetalning även för innehavare av sådana lägenheter i många fall skulle innebära en välbehörlig lättnad i fråga om fördelningen av hushållets utgifter.

Den föreslagna rättigheten avser närmast bostadslägenheter. Emellertid synes man ej böra förvägra även de butiksinnehavare, som förhyra sin butik i samband med bostad och som merendels torde befinna sig i små ekonomiska villkor, att få njuta lättnaden av att erlagga hyra per månad. I sådant syfte har uttrycket »som helt eller delvis är uthyrd till bostad» i nära anslutning till motsvarande uttryck i hyresstegringslagen här upptagits. Ordet »avsedd» har dock utbytt mot ordet »uthyrd». Hyresavtalets innehåll och icke lägenhetens faktiska användning synes giva den mest oomtvistliga anvisningen angående stadgandets tillämplighet.

Till följd av nu berörda avfattning kunde det inträffa, att stadgandet bleve tillämpligt exempelvis på ett hyresavtal om en relativt stor banklokal, som förhyrts i förening med en mindre vaktmästarbostad. Uppenbarligen vore det mindre lämpligt, om hyresgästen i ett sådant fall, under åberopande av lagens ordalydelse, undandrog sig att erlagga hyran i avtalade längre terminer. Styrelsen anser sig dock kunna utgå från, att hyresgäster i dylika fall, som säkerligen höra till de rena undantagen, icke mot hyresvärdens vilja komma att begagna sig av ifrågavarande medgivande i lagen. Ett dylikt förfarande skulle väl för övrigt leda till, att hyresvärden vid första tillfälle uppsade avtalet. Krav hava vidare framställts på att från stadgandets tillämplighet skulle undantagas sådana lägenheter, som på grund av mera komfortabel inredning knappast kunna ifrågakomma såsom bostad åt personer, tillhörande de mindre bemedlade klasserna. Detta krav saknar måhända icke alldeles berättigande. Dess tillgodoseende kan emellertid knappast vara av större betydelse och skulle uppenbarligen vålla stora lagtekniska svårigheter.

Bestämmelsen i fråga i hyresstegringslagen har ej obetingat sanktionerat månadsbetalning i vidkommande fall. Har hyresavtalet stipulerat kvartalsbetalning men hyresgästen erlagt hyran per månad, har hyresvärden allenast varit betagen rätt att åberopa hyresgästens underlåtenhet härutinnan såsom grund

för dennes skiljande från lägenheten. Om också stadgandet i fråga tämligen allmänt torde hava uppfattats som om det ägde en större räckvidd än det i verkligheten har och på den grund icke torde hava givit anledning till betänkliga åtgärder, synes det dock ej tillfredsställande att nu giva det en mera bestående karaktär i denna ofullständiga form. Uteslutet vore nämligen ej, att hyresvärden gjorde sitt krav på full kvartalshyra gällande inför domstol. Han kunde därvid ådraga hyresgästen utmätning samt åsamka honom rättegångskostnader.

I förslaget har därför upptagits en föreskrift, enligt vilken, även om avtalet stipulerar hyrans erläggande i förskott för längre tid än en månad, hyresgästen genom att under löpande hyrestid verkställa hyresbetalning i förskott per månad skall anses hava behörigen fullgjort den avtalade hyresbetalningen.

En sådan föreskrift skulle, om den gjordes direkt tillämplig på redan bestående hyresavtal, innebära ett i sak visserligen skäligen obetydligt, men i princip mindre lämpligt intrång i hyresvärdens på avtalet grundade rätt. Till förekommande härav hava särskilda föreskrifter inryckts i övergångsbestämmelserna.

7 §. Enligt nyttjanderättslagen (3 kap. 23 §) är hyresrätten förverkad, om hyresgästen dröjer med hyrans erläggande utöver två söckendagar efter förfalldagen. Vid dylik försummelse från hyresgästens sida äger hyresvärden att — utan varsel — uppsäga hyresavtalet samt påkalla vräkning. Det torde vara en vitt utbredd uppfattning, att lagstiftaren härvidlag tillämpat alltför stränga regler, vilka borde göras till föremål för revision i modifierande riktning. I den allmänna diskussionen härom hava framkommit vissa förslag och önskemål, som synts förtjänta att tagas under närmare omprövning, men som styrelsen ej funnit sig kunna biträda. Skälen härtill komma att i det följande närmare utvecklas, enär styrelsens eget, i 7 § framlagda förslag lämpligen synes kunna bedömas mot bakgrunden av den kritik, som ägnats andra ifrågasatta förlättningsföreskrifter med motsvarande syfte.

Från allmänhetens sida har uppmärksamheten närmast varit riktad på den respittid för hyrans erläggande av två söckendagar efter förfalldagen, varom nyss återgivna lagrum lämna särskild föreskrift.

Tänkbart vore nu, att man *antingen*, med bibehållande av gällande generella bestämmelser i ämnet, genom ett nytt stadgande undantagsvis medgäve en längre respittid i sådana särskilda fall av ömmande natur, där hyresgästens oförmåga att inom föreskriven tid erlagga hyran berodde på sjukdom eller arbetslöshet, *eller ock* genom ändring av berörda föreskrifter i nyttjanderättslagen generellt utsträckte respittiden från två till exempelvis sju dagar.

Vad angår det första alternativet, må till en början erinras om följande uttalande av lagberedningen i förarbetena till nu gällande bestämmelser. Yttrandet syftar närmast på bestämmelserna om uppsägning av arrendeavtal (2 kap. 36 § i nyttjanderättslagen) men läser äga tillämpning jämväl på motsvarande stadganden om hyresavtal (3 kap. 23 § i samma lag):

Förlängd respittid vid sjukdom och arbetslöshet?

»Vid angivande av de orsaker, vilka lagligen böra föranleda arrenderättens förlust har Beredningen icke kunnat stanna vid en allmänt formulerad regel. En sådan bestämmelse måste alltid bliva svävande och därför vid tillämpningen lämna rum för olika meningar. Varken jordägaren eller arrendatorn skulle med en sådan bestämmelse vara betjänt. Lagen måste angiva de särskilda fall, där påföljden inträder, så att i allmänhet vederbörande själva må kunna utan svårighet bedöma, huruvida ett sådant fall föreligger eller icke, och det ej må vara nödigt att för ändamålet påkalla domstols prövning. De särskilda fallen måste därför uppräknas.»

Vad lagberedningen sålunda anfört förtjänar uppmärksammas även i detta sammanhang. Det låter sig knappast göra att *avfatta* lagbestämmelser, som

klart angiva, huruvida hyresrätten vore bevarad eller ej i de fall, där hyresgästen till följd av arbetslöshet eller sjukdom försummat hyresbetalning. En diskretionär prövning genom ett särskilt för ändamålet inrättat organ skulle av allt att döma bliva påkallad. Hela förfaringssättet bleve omständligt och otympligt. Gjorde man genom lagbestämmelser i nu antydd riktning nämnvärt intrång på hyresvärdas rätt att uppsäga hyresavtal, skulle man sannolikt framlocka motåtgärder från hyresvärdarnas sida, som kunde bliva högst betänkliga. Det skulle sålunda för visso bliva till allvarligt men för hyresgästerna själva, om hyresvärdarna vid hyresupplåtelse allmänt började vidtaga sådana åtgärder som att av den hyressökande fordra, att han styrkte sig äga god hälsa och stadigvarande sysselsättning.

Vidare lär det kortare obligatoriska anstånd, som vid sjukdom eller arbetslöshet skulle kunna ifrågasättas, knappast medföra åsyftad hjälp. Om det allmänna finner, att hjälp bör beredas, har man enligt styrelsens mening att beträda andra vägar än den prohibitiva lagstiftningens och med direkt ekonomiskt stöd bispringa den nödställda. Endast på denna väg lär hjälpen få åsyftad verkan. Styrelsen vill erinra, att av de medel, som ställts till förfogande för arbetslöshetens bekämpande, enligt Kungl. Maj:ts medgivande viss del använts för beredande av hyresbidrag åt arbetslösa. Enligt vad styrelsen inhämtat från arbetslöshetskommissionen hava av vederbörande arbetslöshetsanslag dylik hyreshjälp utgått med följande belopp nämligen:

2 kvartalet år 1921	51 972: 70 kronor
3 » » »	77 544: 06 »
4 » » »	122 451: 06 »
1 » » 1922	183 850: 01 »
2 » » »	157 305: 26 »

Med hänsyn till vad sålunda anförts har styrelsen ansett sig böra bestämt avstyrka lagbestämmelser om anstånd med hyresbetalning i förevarande fall.

Styrelsen övergår därför till den andra alternativt uppställda frågan, nämligen om generellt utsträckande av respittiden för hyresbetalning utöver nu gällande tvenne söckendagar. Enligt de av lagberedningen verkställda förarbetena till nyttjanderättslagen åsyftar respittiden i fråga att bereda »så stort råderum, som kan anses erforderligt för att ställa en ordentlig hyresgäst oberoende av tillfälligheter eller ursäktlig glömska». Till synes har stadgandet i ämnet uppfattats på det sätt, som varit åsyftat — nämligen såsom ett medgivande för allenast vissa undantagsfall. I regel torde hyresgäst erlægga hyra redan å förfalldagen utan utnyttjande av respittiden. Och för sitt nuvarande syfte, sådant detta av lagberedningen angivits, torde en respittid av två söckendagar vara tillräcklig. Om denna tid nu skulle utsträckas, exempelvis till sju söckendagar, skulle en sådan åtgärd knappast innebära annat än att man införde ytterligare ett motiv för densamma, nämligen syftet att förekomma uppsägning vid tillfällig betalningsoförmåga hos hyresgästen.

Om nu månadsbetalning införes i fråga om smålägenheter, komma hyresbetalningsdagarna att ligga så nära in på varandra, att en förskjutning av hyresbetalningen med sju dagar framåt under den ena månaden sannolikt skulle göra det svårare för hyresgästen att i rätt tid fullgöra nästföljande hyresbetalning. Medförde dröjsmålet ingen påföljd, skulle han säkerligen även följande gång vara benägen för att utnyttja sin respittid. Man äventyrade sålunda, att en från början måhända tillfällig, mera nödtvungen förskjutning av hyresbetalningen så småningom skulle ingå i medvetandet såsom något naturligt och riktigt, d. v. s. att för många såsom regelrätt hyresbetalningsdag komme att framstå icke den sista i varje månad utan den 7 i nästföljande månad. Givetvis inne-

*Generellt
förlängd
respittid?*

bure detta i och för sig ej den minsta lättnad för hyresgästen. Tvärtom medförde det den risken, att hyresgästen, på grund av »tillfälligheter eller ursäktlig glömska» kunde försumma hyresbetalningen å den dag, som enligt hans uppfattning kommit att utgöra den verkliga förfallodagen. Han kunde därvid icke ha att tillgodonjuta ytterligare två dagars respit, motsvarande den han i sådana fall nu verkligen åtnjuter.

Enligt styrelsens mening skulle på nu anförda skäl en generell utsträckt respittid för erläggande av hyra icke lända till båtnad för hyresgästerna.

Varsel?

Det har vidare ifrågasatts, att man skulle införa bestämmelser om att hyresvärd ej skulle äga rätt att vid försummad hyresbetalning påkalla vräkning, med mindre han hos hyresgästen sökt utfå den felande hyran och därvid gjort honom uppmärksam på det äventyr, som vore förbundet med försummelsen. Ett dylikt särskilt delgivningsförfarande kan knappast vara motiverat, med mindre man därigenom förebygger en för vederbörande oväntad och ödesdiger påföljd. Emellertid torde hyresgästerna nästan undantagslöst vara fullt underkunniga såväl om dagen, då hyra skall erläggas, som om den risk de löpa vid försummelse. Man har anledning befara, att man genom bestämmelser, som medgäve att hyresgästen utan någon påföljd skulle kunna underlåta att erlægga hyran ända till dess han fått mottaga påminnelse från hyresvärden, skulle uppamma slarv. I övrigt torde om dylik delgivning i huvudsak gälla detsamma, som ovan anförts gent emot tanken på en generell förlängning av respittiden. Styrelsen har därför ej heller kunnat förorda bestämmelser i senast angivna riktning.

Styrelsens förslag.

Emellertid kan det enligt styrelsens mening ej förnekas, att nu gällande lagstiftning verkar synnerligen sträng. Man har så att säga låtit hemmet stå i pant såsom en säkerhet för hyresvärdens fordran. Det torde vara just detta, som framstår såsom något för den allmänna rättskänslan stötande. Härtill kommer, att hyresvärden kan tillgripa en sådan åtgärd som vräkning, vilken kan innebära nära nog fullständig ödeläggelse av ett hem, innan det ens konstaterats, att hyresgästen är oförmögen att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser. Ja, en vräkning kan gå i verkställighet även efter det en hyresgäst vidtagit rättelse och i förskott erlagt hyra för en ganska lång tid framåt. Även där rätt att påkalla vräkning på grund av försummad hyresbetalning icke skäligen kan förvägras, framstår vräkningen dock i allmänhetens ögon såsom en mer eller mindre brutal åtgärd. Så mycket större skäl synes föreligga att kringskära rätten så pass långt, att åtgärden, där den ändock måste tillgripas, framstår såsom oomtvistligen nödvändig för skyddande av ekonomiska anspråk. Det vill synas, som om nu gällande föreskrifter utformats med tanke på att hyran skulle betalas i efterskott. Numera synes hyran åtminstone på de allra flesta håll erläggas i förskott, vilket i förevarande sammanhang likaledes förtjänar visst beaktande.

I enstaka fall torde nu gällande föreskrifter t. o. m. utnyttjas för att på illojalt sätt skilja hyresgäst från lägenhet. Till styrelsens kännedom hava sålunda kommit fall, sådana som att hyresvärd muntligen medgivit hyresgäst anstånd med hyresbetalningen och sedermera, under förnekande av detta, uppsagt hyresavtalet, eller att den ena maken uppburit hyran och den andra maken, såsom den juridiska ägaren till fastigheten, sedan gjort gällande, att han icke bekommit hyran. Vidare ligger det något mindre tilltalande i att en hyresvärd, som låtit en försumlighet med hyresbetalningen passera, vid uppkommen tvist eller av liknande anledning skall kunna alldeles oförberett göra bruk av sin uppsägningsrätt.

Om man sålunda vill mildra nu gällande onekligen väl hårda och i vissa fall rent obilliga regler, gäller det att tillse, att man icke betager hyresvärden möjlighet att på effektivt sätt skydda sin fordran men på samma gång att man ej godtager eller rent av framlockar slarv från hyresgästernas sida.

I den föreslagna 7 § tror sig styrelsen hava funnit bestämmelser, vilka i skälig grad tillgodose nu framförda synpunkter i såväl den ena som den andra riktningen. De grundsatser, som kommit till uttryck i dessa bestämmelser, äro icke alldeles nya. Samma principer kunna nämligen sägas ligga till grund för föreskrifterna i 3 kap. 24 § i nyttjanderättslagen, churu de här erhållit en väsentligt utvidgad tillämplighet.

Enligt styrelsens mening tillgodoser man genom de föreslagna bestämmelserna kravet på hyresrättens skyddande vida bättre än genom att utsträcka respittiden och fullt ut lika bra, som om man föreskreve, att uppsägningen måste föregås av varsel. Men på samma gång synes man undgå de olägenheter, vilka, enligt vad ovan påvisats, skulle vara förbundna med lagföreskrifter av det senare slaget. Styrelsen anser sig böra närmare utveckla skälen för denna sin uppfattning.

Enligt förslaget göres ej någon inskränkning i nyttjanderättslagens föreskrifter om hyresrättens förverkande vid försummad hyresbetalning. Har försumlighet av sådan art ägt rum, är hyresrätten förverkad. Följaktligen kan hyresvärden vidtaga alla förberedelser för hyresgästens avhysning. Vränkingsförfarandet läser icke heller under nuvarande förhållanden kunna försiggå på så kort tid, att den frist, som enligt förslaget skall iakttagas, innan en vränkingsansökan bifalles, i realiteten kommer att försinka verkställandet av vräkningen. Man kan alltså i detta hänseende icke rimligen anses träda hyresvärdens rätt för nära.

Så till vida inskränkes hyresvärdens handlingsfrihet, att han läser få avvakta den medgivna fristens utgång, innan han kan träffa avtal om lägenhetens uthyrning till annan person. Denna inskränkning torde emellertid knappast vara till sådant men för hyresvärden, att den kan anses äga avgörande betydelse vid förslagets bedömande.

Vid varsel hade man måst föreskriva ett nog så omständligt och sannolikt även kostsamt tillvägagångssätt. Först sedan de föreskrivna delgivningsåtgärderna vidtagits och den utsatta tiden tilländagått utan att rättelse skett, hade hyresvärden ägt att verkställa uppsägning. Enligt den föreslagna paragrafen däremot blir tillvägagångssättet för hyresvärdens vidkommande detsamma som det nuvarande.

Bestämmelsen behöver icke befaras giva anledning till slarv i fråga om hyresbetalning. Det kan — i motsats mot vad fallet kunde bliva, om man utsträckte respittiden eller meddelade föreskrifter om obligatoriskt varsel — icke gärna tänkas framstå för hyresgästen såsom något normalt, att han till det yttersta utnyttjar de möjligheter, som enligt förslaget erbjudas honom. Att hyresavtalet vid betalningsförsummelsen är förverkat, torde tvärtom framstå för honom såsom ett påtagligt faktum i och med att hyresvärden kan uppsäga avtalet och t. o. m. påkalla vräkning. Och försumligheten kan vålla honom åtskilligt obehag och omak. Erinras må i sådant hänseende om paragrafens föreskrift, att hyresgästen i vissa fall måste göra särskild anmälan därom, att rättelse gjorts. Försumligheten torde även kunna ådraga honom vissa kostnader. Dylika påföljder torde utgöra ett nog så verksamt regulativ mot befarad tredska och otillbörligt slarv och det finnes ingen som helst anledning att härutinnan söka jämna vägen för en försumlig hyresgäst. Vad man ur social synpunkt har att söka tillgodose är allenast kravet, att hans försumlighet icke omedelbart och oåterkalleligen skall kunna medföra en för honom och hans familj så ytterligt allvarlig påföljd som en vräkning.

Med bestämmelsen i fråga torde man i regel förekomma även illojala åtgärder sådana som att hyresvärden muntligen medgiver visst anstånd med hyresbetalningen men sedermera under förnekande av detta påkallar vräkning. Om en hyresvärd vidtager regelrätt uppsägning av ett hyresavtal, skulle det vittna

om alltför långt gående godtrogenhet från hyresgästens sida, om han icke i uppsägningen såge en allvarligt menad avsikt hos hyresvärdens att verkligen skilja honom från lägenheten, därest han ej före fristens utgång erlade hyran.

Av allt att döma utgör antalet fall, där vräkning tillgripes, blott en ringa bråkdel av antalet fall, där hyresgästerna försumma hyresbetalning. Så länge en hyresvärd har anledning förvänta, att en hyresgäst kommer att göra rätt för sig, torde han i regel ådagalägga en naturlig hovsamhet, så mycket hellre som ett ombyte av hyresgäst i och för sig knappast kan framstå såsom något önskvärt för honom. Även där hyresvärdens icke är böjd att visa sådan hovsamhet, torde han ofta draga sig för att tillgripa en sådan åtgärd som vräkning, vilken städse visar sig ägnad att i särskild grad utmana den allmänna opinionen. Man föreskriver i paragrafen en hänsynfullhet, som den lojala hyresvärdens i allt fall lär visa.

Stadgandet torde sålunda icke komma att förändra hittills vanligast tillämpade praxis utan får snarare anses innebära en legal generalisering av en sådan praxis. Men det torde icke desto mindre bidraga att i väsentlig mån stärka känslan för hemmets trygghet och okränkbarhet.

*Avhysning
av oordentliga
hyresgäster m. m.*

I detta sammanhang har styrelsen jämväl velat beröra spörsmålet om ökade möjligheter för hyresvärd att avhysa hyresgäster, som uppenbarligen brista i vad som tillhör goda seder. Hyresgäster, som genom slagsmål, fylleri, bråk och oljud vålla ej blott hyresvärdens utan ofta kanske än mer andra närboende hyresgäster allvarlig olägenhet, kunna likvisst mången gång icke avhysas. Likaså synas bestämmelser, som stadga uppsägningsrätt, där hyresgästen utan hyresvärdens samtycke överlåter lägenhet till annan person, skäligen vaga och medgiva hyresgästen en mera vidsträckt nyttjanderätt till förhurd lägenhet, än som måhända varit avsedd. Fall synas hava förekommit, där hyresgästen mot hyresvärdens vilja till och med överlåtit hela lägenheten till annan person — ej sällan mot oskäligt vederlag — men bevarat sin hyresrätt genom att till skenet själv nyttja någon del av densamma.

Bestämmelser, som härvidlag medgäva utvidgad uppsägningsrätt, finge emellertid givetvis lika litet som de nuvarande lämna rum för godtycke eller missbruk från hyresvärdens sida. De torde därför vara synnerligen vanskliga att utforma. Då hithörande spörsmål icke omedelbart sammanhänga med hyresstegringslagens avveckling och ej heller direkt ingå i det styrelsen nu meddelade uppdraget, har styrelsen avstått från att upptaga dem till positiv behandling. De synas emellertid böra uppmärksammas vid en eventuell, på längre sikt ställd revision av nyttjanderättslagen.

8 §. Det torde för hyresgästen mången gång erbjuda vissa svårigheter att infinna sig för att fullgöra hyresbetalningen just på den plats och vid den tid på dagen, som hyresvärdens kan bestämma. Vidare synes det icke saknas exempel på att hyresvärdens i illojalt syfte sökt bereda hyresgästen särskilda svårigheter att anträffa honom den dag, då hyran senast kunnat erläggas. Hyresgästen har då varit nödsakad att till skydd för sin hyresrätt nedsätta hyran hos notarius publicus på platsen. Det synes helt naturligt, om hyresgästen för sådana fall kunde anlita postverket för att tillställa hyresvärdens den förfallna hyran. Om också detta förfaringssätt torde hava förekommit och, med hänsyn till den säkerhet med vilken postverket i regel fungerar, knappast synes ägnat ingiva sakliga betänkligheter, torde det dock varit förenat med viss risk för hyresgästen. Han har nämligen hittills icke haft någon betryggande säkerhet varken för att beloppet inom utsatt tid hembjudes åt hyresvärdens eller att denne icke under någon förevändning underlåter att inom sådan tid utlösa honom hembjuden försändelse. I allt fall kan han äventyra vissa rättsliga tvister. I 8 §

av förslaget har därför hyresbetalning med anlåtande av postverket uttryckligen legaliserats. Föreskriften avser jämväl de fall där hyran erlägges enligt 7 §.

Givetvis skulle lagbestämmelsen i fråga icke kunna avse annat än försäkrad försändelse. Styrelsen har emellertid av flera skäl begränsat den till att avse allenast postanvisning, vilken i förevarande fall erbjuder vissa påtagliga fördelar. Vid användandet av postanvisning erbjudes adressaten det avsända beloppet i kontanta pengar — i rekommenderad eller assurerad försändelse kunde hyresvärdens till äventyrs översända checkar eller andra för hyresvärdens eventuellt obekväma betalningsmedel — och hyresvärdens mottager vid avsändandet av postanvisning ett kvitto, vilket på ostridigt sätt anger storleken av det översända beloppet och som av honom kan åberopas i händelse av tvist. Styrelsen har till och med tagit under övervägande, att i lagen borde föreskrivas användandet av en för ändamålet särskilt fastställd blankett, »hyrespostanvisning». Visserligen har styrelsen avstått från denna tanke, men det synes i allt fall lämpligt, om postverket kunde, liksom i fråga om skattepostanvisning, tillhandahålla en specialblankett, avfattad så, att den efter ifyllandet klart angäve, såväl att det översända beloppet över huvud taget avsåge hyra, som ock att det avsåge hyra för viss angiven lägenhet och viss angiven hyrestid.

Det är givetvis lämpligt och tillbörligt, att postanvisning avsändes i så god tid, att beloppet kan vara hyresvärdens tillhanda senast å förfallodagen. Emellertid skulle den förmån, som man åsyftar att bereda hyresvärdens, väsentligen förfelas om man meddelade en ovillkorlig föreskrift härom. Tvärtom har man, med tanke på de fall, där hyresvärdens först i sista ögonblicket kunnat anskaffa hyran, men så ej kan anträffa hyresvärdens och sålunda lika fullt skulle kunna äventyra sin hyresrätt, tillgripit den fiktionen, att mottagandet av postanvisningen skall anses ske samtidigt med avsändandet.

För hyresvärdens innebär nu berönda medgivande någon förlängning av den respittid, inom vilken hyran, vid äventyr av hyresvärdens förlust för hyresvärdens, skall vara honom tillhanda. För hyresvärdens vidkommande innebär det däremot icke någon sådan förlängning. Styrelsen antager, att sist berörda omständighet i förening med de portoavgifter, som alltid tillkomma, i regel kommer att avhålla hyresvärdens från att använda det föreslagna sättet för hyrans erläggande i otillbörligt syfte att söka bereda hyresvärdens omak. Sannolikt komma hyresvärdens i allmänhet att föredraga att erlägga hyran på hittills brukligt sätt och anlita postverket endast i de fall, där giltiga skäl därtill föreligga.

Hyresvärdens bör givetvis liksom hittills angiva, var och när han uppbär hyran. Men det kan å andra sidan icke rimligen påfordras, att han vid varje tillfälle, då hyresvärdens, med utnyttjande av respittdagar eller under åberopande av 7 §, kan finna för gott att verkställa hyreslikvid vid annan tid, skall stå till reds för sådant ändamål. Det kan då innebära fördel även för hyresvärdens att kunna hänvisa hyresvärdens, som försumma de utsatta uppbördstiderna, att använda sig av postverket.

Såsom en lämplighetsregel får styrelsen förorda, att hyresvärdens — eller vice värdens — vanliga adress antecknas i hyresavtalen. Någon uttrycklig föreskrift härom har styrelsen dock ej funnit sig behöva inrycka i lagförslaget.

Enligt 13 § i hyresstegringslagen skall i städer med viss folkmängd (minst 15.000 invånare vid 1921 års ingång) genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av bostadslägenheter. Förmedlingen, som skall ske avgiftsfritt, grundas på det uppgiftsmaterial rörande hyresavtals träffande och upphörande, som hyresvärdarna jämlikt 12 § i samma lag äro skyldiga att lämna.

Redan då författningsföreskrifter i ämnet första gången meddelades (k. för-

ordningen den 27 februari 1917 angående ändrad lydelse av § 5 mom. 1 och § 10 i förordningen den 5 maj 1916 om medling i vissa hyrestvister m. m.; sv. förf. saml. nr 64), erinrades, att anordnandet av kommunal bostadsförmedling länge utgjort ett bostadspolitiskt önskemål. Om det då också förverkligades genom författningsföreskrifter av allenast provisorisk art, så hörde frågan dock till dem, som tarvade en lösning av mera bestående natur. Liknande synpunkter hava senare upprepade gånger hävdats, bland annat av socialstyrelsen, när den årligen återkommande frågan om hyresstegringslagstiftningens revision varit å bane. Styrelsen har nu upptagit frågan till behandling i syfte att åstadkomma en mera bestående ordning på området.

Bostadsförmedlingen under kristiden kan icke sägas hava infriat de förhoppningar, som på många håll torde hava knutits till densamma, då den infördes. Detta lär emellertid ingalunda få tagas till intäkt för påståendet, att tanken på en dylik förmedlingsverksamhet skulle vara i sig själv felaktig. Verksamheten har nämligen bedrivits under så utomordentligt ogynnsamma betingelser, att dess ringa framgång låter sig fullt förklara med en hänvisning till dessa. Den naturliga omflyttningen har till ytterlighet begränsats, och bostadsknappheten har gjort bostadslägenheter till den grad begärliga, att ofta ett flertal personer långt i förväg anmält sig såsom spekulanter till lägenheter, som förväntats bliva lediga. Hyresvärdarna hava i förmedlingen säkerligen i huvudsak sett en åtgärd från det allmännas sida, som bidragit till att de ytterligare besvärats med enträgna förfrågningar angående eventuellt lediga lägenheter. Hyresgästerna åter hava i de meddelade eller kanske helt uteblivna förmedlingsanvisningarna merendels sett en källa till felslagna förhoppningar.

Om man tidigare kunnat förutse, att bostadsbristen skulle antaga sådana proportioner, som den fått, hade det måhända varit att föredraga att icke införa förmedlingen vid nämnda tid och därigenom ådraga hela tanken ett oförtjänt vanrykte. Vid den tilltagande bostadsknappheten gällde det emellertid att ej lämna något medel oförsökt, som kunde bidraga till att lindra verkningarna härav. Erinras må även, att bostadsförmedlingen åt vederbörande kommunala myndigheter lämnat ett värdefullt material för bedömandet av de åtgärder mot bostadsnöden, som varit påkallade.

Huvudsyftet med en kommunal bostadsförmedlingsverksamhet är emellertid att samla utbud och efterfrågan på en enda punkt, vilket under tider av fri omflyttning och åtminstone någorlunda normal bostadstillgång ovillkorligen måste för den enskilde underlätta åtkomsten av en efter hans förhållanden lämplig bostadslägenhet. Styrelsen tvekar därför icke, att, trots hittills vunna föga gynnsamma erfarenheter och i fullt medvetande om att ytterligare erfarenheter av samma art kunna förväntas en tid framåt, medan bostadstillgången ännu är onormalt knapp, obetingat förorda fortsatta författningsföreskrifter i ämnet. I 9 § i lagförslaget har styrelsen upptagit sådana föreskrifter.

Utgångspunkt för de föreslagna föreskrifterna har för styrelsen varit den uppfattningen, att bostadsförmedlingen är en lokal angelägenhet, som, i den mån denna tillkommer det allmänna, bör handhavas av vederbörande kommun. Med hänsyn härtill har styrelsen vid den föreslagna paragrafens avfattande sökt giva den en sådan form, att den kan erbjuda det legala underlaget för kommunala åtgärder, sådana de på varje ort finnas lämpliga.

Att det står de kommunala myndigheterna fritt att utan särskilt medgivande i lag anordna bostadsförmedling torde vara klart. Erinras må sålunda, att bland andra Malmö stad hade anordnat sådan redan före utfärdandet av förberörda k. förordning av den 27 februari 1917. Stadsgandet i paragrafens 1 mom., att kommunal bostadsförmedling skall anordnas i städer, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1923 års ingång uppgår till minst 30,000, har införts i den tanken, att det huvudsakligen torde vara i städer av sådan storlek, som en mera

så att säga börmässig överblick av bostadsmarknaden å orten kan vara av betydelse. I och med att Konungen, på framställning av stadsfullmäktige, äger medgiva undantag från stadgandets tillämplighet i dessa orter, kan detsamma icke anses äga obligatorisk giltighet i egentlig mening. Vid 1922 års ingång översteg den mantalsskrivna folkmängden 30,000 i följande städer, nämligen Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hålsingborg, Gävle, Örebro, Västerås och Eskilstuna.

I överensstämmelse med vad ovan anförts har styrelsen föreslagit, att avgörandet av frågan, huruvida det för bostadsförmedlingen nödiga uppgiftsmaterialet bör åstadkommas genom tvångsanmälan eller frivillig anmälan från hyresvärdarna, överläts åt vederbörande kommunala myndigheter. Underlaget för eventuell tvångsanmälan beredes i paragrafens 2 mom., däri tillika stadgas om bötesansvar vid försummad tvångsanmälan, där sådan kan varda föreskriven.

Även frågan huruvida förmedlingen bör göras avgiftsfri eller ej har (i 3 mom.) överlåtit åt de kommunala myndigheterna, allenast med det förbehåll, att en tvångsanmälan i och för sig givetvis ej kan förenas med avgiftsskyldighet.

För egen del vill styrelsen förorda, att åtminstone försök göres med en frivillig och med avgift för den enskilde förenad bostadsförmedling. Endast på denna väg lär det vara möjligt att bryta udden av det motstånd, aktivt eller passivt, som nu från hyresvärdarnas sida i åtskilliga fall reses mot förmedlingen i fråga. Förhållandena kunna väl tänkas ändras därhän, att dessa skola finna det med sin egen fördel förenligt att hänvända sig till ett förmedlingskontor, som mot ringa avgift biträder dem vid uthyrningen. Man må nämligen vid bedömandet av förevarande fråga icke taga alltför ensidigt sikte på de egenartade stämningar och förhållanden, som för ögonblicket äro rådande. Om man på frivillighetens väg kunde vinna intresserad medverkan från hyresvärdshåll, skulle institutionens framgång säkerligen vara tryggad. För att nå detta mål synes det lämpligt, att förmedlingen omfattar alla kategorier av bostadslägenheter. Att förläna den en uttrycklig social prägel — exempelvis genom att låta den omfatta allenast smålägenheter eller genom att bereda ett lagstadgat företräde åt barnrika familjer — torde allenast bidra att öka mistroendet. Verksamheten torde äga ett inre berättigande, som enligt styrelsens mening också kommer att trygga framgången av densamma, och dess viktiga sociala syfte lär i längden bäst tillgodoses, om den lyckas tillvinna sig båda parternas fulla förtroende.

I 19 § i hyresstegringslagen stadgas straff för oskäligen hyresanspråk, med undantag dock för sådana fall, där hyran jämlikt 6 § i samma lag kan göras till föremål för reglering. Från hyresgästhall har man nu med stor iver påyrkat, att bestämmelser av likartat innehåll skulle bibehållas efter hyresstegringslagens upphävande.

10 §.

För egen del kan styrelsen ej underlåta att framföra sina betänkligheter mot en sådan lagstiftning, i all synnerhet mot en lagstiftning av den innebörd, som en mycket allmän opinion synes påfordra. Man synes nämligen hysa den uppfattningen, att det skulle låta sig göra att med ockerbestämmelser effektivt ingripa i hyresprisbildningen och i stort sett förekomma en befarad allmän hyresstegring. Straffbestämmelser av en sådan innebörd skulle i själva verket innebära snarare en skärpning än en mildring av hyresstegringslagens föreskrifter om reglering av hyra.

Det synes styrelsen uppenbart, att en så rigorös lagstiftning helt enkelt skulle vara ogenomförbar. Vad som kan ifrågasättas är i varje fall endast bestämmelser, som rikta sig mot hyresanspråk, märkligen överstigande den allmänna hyresmarknadens. Lagstiftningens uppgift skulle vara att förekomma dylika anspråk och att, där sådana ändock gjordes gällande under utnyttjande av an-

nans trångmål, straffälla den skyldige. Men det lärer ej kunna undvikas, att även bestämmelser av en sådan begränsad tillämplighet råka i viss konflikt med den naturliga prisbildningens funktioner och uppgifter.

Styrelsen har sig ej bekant, huruvida vissa föreliggande förslag om utsträckta straffbestämmelser mot ocker på andra det ekonomiska livets områden kunna förväntas bli upphöjda till lag. Allmänhetens ställning till frågan om lagstiftning mot hyresocker har i allt fall säkerligen icke påverkats härav, utan frågan har framförts såsom ett helt fristående spörsmål. Det synes emellertid föga tilltalande, att en viss ekonomisk verksamhet skall göras till föremål för en strafflagstiftning utan att detta sker i samband med en allmän behandling av frågan om sådan lagstiftning mot ocker på vilket som helst ekonomiskt verksamhetsområde, där ocker kan tänkas ifrågakomma. Man ställer därmed utövarna av en viss ekonomisk verksamhet, hyresvärdarna, i en särställning, som för dessa kan kännas kränkande.

Det har under hyresstegringslagens giltighet på många håll mellan hyresvärdar och hyresgäster kommit att råda en stark spänning, som icke bidrager till ömsesidigt tillmötesgående. Inför man nu ockerbestämmelser, befarar styrelsen, att hyresgäster på många håll komma att ständigt föra på tungan tal om att hyresvärderna gör sig skyldig till ocker och att hota med åtal, så snart hyran i hyresgästens ögon synes i minsta mån för hög. Ett dylikt obefogat åberopande av en strafflagstiftning kommer att verka utmanande och ägnat att försvåra uppgörelser i godo.

Det saknas icke heller symptom, som visa, att kapitalet är känsligt för en mera hårdhänt lagstiftning såväl som för en okritiskt dömande opinion och reagerar däremot på ett sätt, som i längden får en helt annan effekt än den åsyftade.

Om styrelsen sålunda hyser starka betänkligheter mot en lagstiftning av ifrågavarande slag, har styrelsen dock ej kunnat undgå att fästa stort avseende därvid, att de hörda myndigheterna med stor enstämmighet förordat en sådan. Och för egen del finner styrelsen det icke uteslutet, att den situation, som inträder just vid själva övergången från en reglerad hyresmarknad till en fri sådan, kan försvara en eljest mindre lämplig exceptionell lagstiftning. Vidare har styrelsen förutsatts, dels att nu gällande regler skulle modifieras på ett sätt, som strax skall beröras, och dels att bestämmelserna uttryckligen skulle göras giltiga allenast under en viss begränsad övergångstid. Inför dessa överväganden har styrelsen, med framhållande av sina betänkligheter och med viss tvekan, i 10 § av förslaget infört bestämmelser mot hyresocker.

Den föreslagna paragrafens avfattning ansluter sig i stort sett till 19 § i hyresstegringslagen. Det i 1 mom. av sistnämnda paragraf förekommande andra stycket saknar tillämplighet vid hyresstegringslagens upphävande och har på den grund ej upptagits i förslaget. Vidare hava vissa ändringar vidtagits i syfte att bringa de föreslagna bestämmelserna i närmare överensstämmelse med stadgandena om ocker vid penningförsträckning m. m. (1901 års ockerlag). Sålunda hava i första stycket orden »fordrar eller mottager vederlag» utbytt mot orden »tager eller för sig eller annan betingar vederlag». Paragrafens andra stycke är nytt. Det synes nämligen numera, då en lättnad på bostadsmarknaden kan förväntas, böra föreskrivas, att påföljder för oskäligen hyresanspråk icke böra inträda, med mindre förfarandet inneburit utnyttjande av annans trångmål i vidkommande hänseende. En hyresgäst kan exempelvis frivilligt bjuda en osedvanligt hög hyra för att komma i besittning av en ledigbliven butik med gott affärsläge eller en bostadslägenhet, som för honom äger något speciellt affektionsvärde. Ocker från hyresvärdens sida behöver då icke anses föreliggande.

I enlighet med vad ovan anförts är det enligt styrelsens mening icke möjligt att göra förevarande bestämmelser effektiva i den bemärkelse, som en vitt utbredd opinion synes fordra. Man kan ej såsom ocker stämpla varje hyresanspråk, som

i en hyresgästs ögon kan synas för högt drivet. Men på samma gång bör icke något eftersättas, då det gäller att göra bestämmelserna så effektiva, att de motsvara sakligt befogade anspråk. I syfte att öka bestämmelsernas effektivitet har styrelsen i förslaget tillerkänt allmän åklagare andel i böter m. m.

Styrelsen har tidigare även ifrågasatt, om icke den anordningen kunde bidra till att öka effektiviteten av bestämmelserna, att hyresnämndernas personal, särskilt deras lagfarna ordförande, som givetvis förvärvat stor förtrogenhet med ortens hyresmarknad, kunde utrustas med befogenhet att tillhandagå domstol med utlåtanden i ockermål. Tanken har upptagits i vissa av de inkomna utlåtandena.

Styrelsen har emellertid vid närmare övervägande funnit en sådan anordning ägnad att ingiva betänkligheter. Man kan nämligen befara, att allmänheten komme att tillmäta dylika officiella utlåtanden ungefär samma vitsord som en domstols utslag. Härigenom skulle en dualism mellan utlåtanden och domstolsutslag kunna uppstå, som erhöle icke åsyftade konsekvenser. Om exempelvis i ett dylikt utlåtande framfördes den meningen, att ocker föreläge, men en domstol efter närmare utredning med vittnesförhör m. m. konstaterade, att vidkommande vederlag icke varit oskäligt högt eller att dess utkrävande ej inneburit försök att utnyttja vederbörandes trångmål, skulle den åtalade i allt fall sannolikt komma att för allmänheten framstå såsom en av offentlig myndighet brännmärkt ockrare.

Vad styrelsen i förevarande fall finner betänkligt vore att genom lagstadganden förläna en auktoritet åt dylika utlåtanden, vilken icke vore av lagstiftaren åsyftad. Med hänsyn härtill har styrelsen i lagförslaget icke upptagit föreskrifter i nu antydd riktning. Därmed utesluter man givetvis ej möjligheten för en domstol att i ockermål tillgodogöra sig den faktiska sakkunskapen hos personer, som haft att taga befattning med arbetet inom hyresnämnderna.

I anslutning till vad sist anförts får styrelsen beröra även ett annat spörsmål. Det lär ej kunna undvikas, att frågor om rätta tolkningen av stadgandena i hyresstegringslagen och i denna lag kunna komma att förorsaka den enskilde vissa svårigheter. Nu har allmänheten vant sig vid att hänvända sig till hyresnämnderna eller hos dessa anställd personal för att där erhålla råd och anvisningar i fråga om hyresförhållanden. Utan tvivel har hjälp ofta kunnat beredas beträffande tolkningen av hyresavtalens bestämmelser och av gällande lagföreskrifter, vilket säkerligen varit ägnat att skapa en viss trygghetskänsla. Styrelsen förutsätter, att hyresnämnderna, så länge de äga bestånd, fortfarande skola taga sig an denna uppgift. Önskvärt vore även, att nämnderna icke ställde sig främmande för den viktiga uppgiften att söka sprida kännedom om den nya avvecklingslagens innehåll.

Vid tiden närmast efter hyresstegringslagens upphävande torde behovet av råd och anvisningar vid sidan av en livlig allmän upplysningsverksamhet göra sig gällande med särskild styrka. Det skulle säkerligen bidra till att förekomma åtskilliga friktionsanledningar och rena rättstvister, om parterna kunde hänvända sig till sakkunniga personer -- särskilt lämpliga härför vore utan tvivel de f. d. ordförandena i hyresnämnderna.

I ett av de inkomna yttrandena har t. o. m. förordats, att efter hyresstegringslagens upphörande k. förordningen av den 5 maj 1916 angående medling i vissa hyrestvister borde återupplivas. En så pass långt gående åtgärd skulle enligt styrelsens mening däremot icke vara lycklig. Om hyresnämnderna bibehölles såsom en officiell institution men med den ringa befogenhet, som tillkom dem enligt nämnda författning, skulle de sannolikt förmå att uträtta föga eller intet. De skulle snarare från hyresvärdshåll mötas av en opposition, som vore ägnad att försvåra uppgörelser i godo.

Upplysningsverksamhet genom hyresnämnderna m. m.

Om hyresnämndernas ordförande däremot, utan att intaga någon i författning angiven ställning, på viss tid i veckan och på viss plats stode parterna till tjänst med råd och anvisningar mera under hand, skulle detta sannolikt vara till stort gagn. Sannolikt skulle de i många fall, likaledes helt och hållet under hand, kunna åvägabringa godvilliga överenskommelser mellan tvistande parter. För en sådan personlig och grannliga uppgift lärer en enskild person äga större förutsättningar att lyckas än en nämnd, även om en sådan, i likhet med 1916 års hyresnämnder, ägde befogenhet att vid vites föreläggande tillkalla de tvistande parterna.

Måhända kommer det att visa sig behöfligt och lämpligt att även framdeles, sedan de speciella svårigheterna vid hyresstegringslagens avveckling övervunnits, bibehålla en person vid en dylik funktion. Det vore härvid icke fråga om rättshjälp i egentlig mening. I de fall, där sådan beredes genom kommunens försorg, lära de rena rättsfallen liksom hittills lämpligen överlätas åt den institution, som har en sådan uppgift sig anförtrodd.

Styrelsen har velat framkasta denna tanke och vill livligt förorda, att den omsättes i positiva åtgärder, ehuru det ej synts behöfligt eller lämpligt att framtinga sådana genom lagföreskrifter. Det är emellertid att hoppas, att de kommunala myndigheterna i god tid skola ägna ifrågasvarande spörsmål sin uppmärksamhet. Lämpligt vore även, att hyresnämnderna, innan de avvecklas, kunde taga frågan under övertvägande och för de kommunala myndigheterna framlägga de förslag, som de finna påkallade. Anordningar av nu ifrågasatt art, vilkas vidtagande på lämpligt sätt borde bringas till allmänhetens kännedom, skulle sannolikt icke föranleda större utgifter för kommunerna.

11 §. Lagen om skiljemän den 28 oktober 1887 medger, att avtal med bindande verkan träffas därom, att fråga av tvistemåls beskaffenhet, om vilken förlikning kan träffas, skall, då tvist uppstått, avgöras av en eller flera skiljemän ävensom att skiljeavtal om dylik fråga också må avse framtida tvist, härflytande av visst i avtalet angivet rättsförhållande. Vidare meddelas i lagen en del stadganden, som avse att reglera skiljenämndens sammansättning och verksamhet i sådana fall, då bestämmelser i dylikt hänseende icke meddelats i avtalet.

Enligt 46 § utsökningslagen må en skiljedom under förutsättning, bland annat, att skiljeavtalet slutits utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, gå i verkställighet lika som domstols lagakraftgående dom. Nämnda förutsättning är även ett villkor för skiljemannalagens tillämplighet å avtalet.

Styrelsen känner icke, i vilken utsträckning dylika skiljeavtal i allmänhet träffas och tillämpas i hyrestvister. Emellertid har styrelsen haft tillfälle konstatera, att bland de tryckta bestämmelserna i åtminstone ett formulär till hyreskontrakt förekommer den klausulen, att tvist mellan hyresgäst och hyresvärd, i andra frågor än om gäldande av förfallen hyra eller värmeersättning, ej får dragas inför domstol utan skall hänskjutas till en på lagligt sätt tillsatt skiljenämnd av tre personer, därav hyresvärd och hyresgäst utse vardera en och de sålunda utsedda den tredje, med bestämmelser tillika *dels* att, om hyresvärd eller hyresgäst icke utsett skiljemän senast tre dagar efter anmodan, densamme skall utses genom en organisation av hyresvärdar och *dels* att skiljedom skall avkunnas inom en månad efter utseende av nämnden.

Det kan sålunda icke anses uteslutet, att dylika skiljeavtal träffats och alltjämt träffas.

Styrelsen vill på intet sätt uttala sig emot skiljemannaförfarandets användning i allmänhet. Det torde dock vara givet, att olika slag av tvister mer eller mindre väl lämpa sig för ett dylikt förfarande ävensom att avtalen i fråga om skiljenämndens sammansättning och dylikt kunna tänkas innehålla bestämmelser, som i allt för ringa grad tillgodose rättssäkerheten. Vidare kan under vissa

förhållanden den faran ligga nära, då skiljeavtalet avser framtida tvister, som härflyta ur visst samtidigt med skiljeavtalet tillskapat rättsförhållande, att den ena av parterna icke varit i tillfälle eller förstått att vederbörligen överväga skiljeavtalets konsekvenser eller förmått att göra gällande de betänkligheter han däremot kunnat hysa. Nu berörda möjligheter kunna otvivelaktigt samverka till föga tilltalande resultat.

Det kan icke förnekas, att sådana brister i den processuella behandlingen av hithörande tvister, som nyss antytts, på ett betänkligt sätt kunna äventyra effektiviteten av de civilrättsliga bestämmelser, som till hyresgästernas skydd meddelas.

Enligt styrelsens mening skulle man gå för långt, om man gjorde gällande, att inga tvister om hyresförhållanden lämpade sig för skiljemannaförfarande. Ett dylikt förfarande torde i stället kunna tänkas vara väl ägnat för en hel del av de tvistigheter, som uppkomma mellan hyresvärd och hyresgäst. Styrelsen har härvid särskilt i åtanke frågor om avtalade reparationer, ersättning vid uppkommen skadegörelse o. d., allt frågor, vilka mängden gång bäst och snabbast bedömas genom skälighetsprövning från skiljenämnds sida. Sådana tvistefrågor däremot, som röra hyresavtals giltighet eller fortsatta bestånd, torde i allmänhet böra bedömas ur rent rättsliga synpunkter och synas på den grund mera lämpade för avgörande vid domstol, där garantierna för sakkunnig prövning ur sådana synpunkter äro större och farorna för misstag till följd av förbiseende eller bristande utredning äro mindre. Möjlighet att kunna hänskjuta sådana tvister till domstols prövning kan under vissa omständigheter rent av vara ovillkorligen påkallad för rättssäkerhetens skydd. Styrelsen har därför i 11 § första stycket förordat bestämmelser, avseende att förekomma skiljeavtal angående framtida tvister i frågor av senast angiven natur.

Den nu synbarligen förefintliga möjligheten att på ett eller annat sätt åstadkomma en förskjutning inom skiljenämnden till förmån för den ene av kontrahenterna bör enligt styrelsens mening likaledes förebyggas. I sådant syfte hava bestämmelserna i paragrafens andra stycke upptagits i lagförslaget.

Paragrafen avser i sin helhet blott skiljeavtal om framtida tvist. Där tvist redan uppkommit, torde det icke förefinnas något skäl till att ett därom slutet skiljeavtal skall vara underkastat några från de vanliga reglerna avvikande bestämmelser.

I förslagets 12 § 1 mom. anges det forum, inför vilket förseelser mot lagen skola åtalas. Stadgandet, som nära ansluter sig till lagrum av motsvarande innehåll i hyresstegringslagen (20 §), läser ej tarva särskild motivering.

I 2 mom. meddelas vissa föreskrifter om böter m. m., vilka ådömas enligt lagen. Enligt motsvarande stadgande i hyresstegringslagen (21 §) skola böter liksom och viten m. m. tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället. Denna föreskrift läser hava föranletts därav, att de huvudsakliga kostnaderna för lagens tillämpning skola jämlikt 5 § bestridas av vederbörande samhälle. Detta särskilda skäl till avvikelse från den allmänna regeln, att böter till det allmänna skola tillfalla staten, synes beträffande den nu föreslagna lagen äga tillämpning allenast med avseende å böter, som ådömas jämlikt 9 § 2 mom. Beträffande sådana böter har, i likhet med vad fallet är enligt hyresstegringslagen, föreskrivits, att desamma skola tillfalla vederbörande kommun.

Med avseende å böter m. m. jämlikt 10 § i förslaget synes däremot böra gälla, att vederbörande belopp skall tillfalla staten. I syfte att stimulera allmänna åklagaren att verka för beivrandet av förseelser mot nämnda paragraf har styrelsen emellertid, såsom ovan nämnts, velat förorda, att denne skall erhålla andel av sådana böter m. m. Föreskrift härom har intagits i 2 mom. Bötesande-

12 §.

len synes böra fastställas till en tredjedel, dock högst ettusen kronor i varje särskilt fall.

Övergångs- I anslutning till vad styrelsen ovan (sid. 31) anført, har styrelsen haft under
bestämmel- övervägande att göra den föreslagna lagen provisorisk, i tanke att vissa av dess
ser. föreskrifter och eventuellt andra nya sådana framdeles skulle inflyta i andra lagar, närmast i den blivande nya jordabalken, utsökningslagen och lagen om skiljemän. Då emellertid den lämpliga tidpunkten härför icke nu kan fastställas, har styrelsen förordnat, att lagen skall gälla tillsvidare. Undantag härutinnan har gjorts beträffande 10 §, vars giltighet, i enlighet med vad därom ovan anförts, synts böra begränsas allenast till viss angiven kortare övergångstid.

Vissa i lagförslaget ej berörda frågor.

Minsta upp- I inkomna yttranden och skrivelser hava framkommit förslag om åtgärder
sägningstid jämväl i andra hänseenden än de ovan behandlade. I flera fall hava dessa synts
till 1 okt. förtjänta av allvarligt övervägande, ehuru de icke föranlett styrelsen att i det
1923. framlagda lagförslaget inrycka särskilda bestämmelser. Styrelsen har emellertid ansett sig böra ange de viktigaste av dessa förslag och ange skälen för den ståndpunkt styrelsen gent emot dem intagit.

Ett av dessa förslag, framfört från flera håll, har gått ut på att i lag fastställa en viss minsta tid, förslagsvis sex månader, för uppsägning av hyresavtal till den 1 oktober 1923. Syftet härmed vore att bereda parterna, särskilt hyresgästerna, en längre tids rådrum än den ofta tillämpade uppsägningstiden av allenast tre eller t. o. m. endast en månad för träffande av erforderliga dispositioner i samband med den omflyttning, som kan komma att äga rum vid nämnda datum. Genom detta i många fall ökade rådrum skulle man kanske bidra till att förebygga uppkomsten av panikstämning inför den väntade fria omflyttningen. Man skulle måhända också genom att sålunda samla utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden till en viss tidpunkt underlätta en rationell fördelning av bostadsbeståndet.

Styrelsen vill ej fränkänna skälen för en dylik lagstiftningsåtgärd viss giltighet. Det gäller ytterst att bedöma, huru åtgärden faktiskt komme att uppfattas av allmänheten. Då spørsmålet dryftats med de sakkunniga, har därvid med stor enstämmighet hävdats den uppfattningen, att ett rubbade av innehåll i hyresavtalen i och för sig vore mindre tilltalande och snarare ägnat att blåsa under än att dämpa en befarad panik. Vidare framhölls, att en dylik tvångsbestämmelse om utsträckt uppsägningstid kunde föranleda hyresvärdarna att i stor omfattning uppsäga hyresavtal i syfte allenast att icke försitta möjligheten till vidtagande av en sådan åtgärd. Givetvis vore det föga önskvärt att på så sätt framlocka uppsägningar och att därmed skapa ett osäkerhets-tillstånd för hyresgästerna i en mängd fall, där eljest tyst överenskommelse om hyresavtalens förlängning sannolikt komme att träffas.

Det befarades vidare, att kännedomen om bestämmelsen icke skulle vinna vederbörlig spridning bland allmänheten och att på den grund hyresgäster i många fall skulle finna sig bundna av hyresavtal, som stadgade kortare uppsägningstid och som de haft för avsikt att uppsäga.

Slutligen må framhållas ytterligare en synpunkt, som synes förtjänt av särskilt beaktande. Ehuru det ej låter sig med tillgänglig statistik påvisa, har det dock enstämmigt vitsordats, att hyresavtal om smålängheter allmänt sti-

pulera en kortare uppsägningstid än avtalen om större lägenheter. Skulle man genom en lagföreskrift åstadkomma, att de förra avtalen uppsades vid samma tidpunkt som avtalen om de senare, hade man att befara en ytterligare skärpning av konkurrensen om de lediga smålägenheterna. Vidtager man däremot ingen särskild åtgärd i förevarande hänseende, torde de större lägenheterna utbjudas först. Intet hinder föreligger därvid för de smålägenhetsinnehavare, som önska sig större lägenheter, att konkurrera om ledigblivna sådana. Då knapphet råder på smålägenheter, men tillgången på större lägenheter är jämförelsevis god, vore det olämpligt att vidtaga en åtgärd, som kunde bidra till att skärpa konkurrensen om de förra lägenheterna och att minska den i fråga om de senare.

Då sålunda enligt styrelsens mening en åtgärd sådan som den nu ifrågasatta å ena sidan med sannolikhet skulle vara förenad med stor risk och å andra sidan skulle medföra endast ovissa fördelar, och skälen emot följaktligen väga väsentligt tyngre än skälen för densamma, har styrelsen ansett sig böra avstyrka åtgärdens vidtagande.

Från vissa håll har framförts tanken att lagstadga om särskild optionsrätt, innehärande rätt för hyresgästen att, sedan hyrestiden gått till ända, under vissa förhållanden, även mot hyresvärdens vilja, fortfarande förhyra lägenheten. I det framlagda lagförslaget har styrelsen emellertid ej upptagit bestämmelser i sådan riktning. Optionsrätt.

Optionsrätt gäller som bekant för närvarande för vissa fall av arrenderätt till kronojord. Att detta egenartade rättsinstitut därvid kommit till användning läser bero bland annat på, å ena sidan att det synes billigt att åt arrendatorn såvitt möjligt tillförsäkras en stadigvarande nyttjanderätt till jord, vars värde han genom eget arbete kan hava ökat — något som man just vill framlocka — och vars fortsatta nyttjande följaktligen kan innebära en speciell, honom skälig tillkommande ekonomisk fördel, och å andra sidan, att staten såsom ägare till jorden ansett sig kunna för egen del inskränka den fria dispositionsrätt till densamma, som lagstiftaren eljest tillerkänner enskild jordägare. Det ligger vidare i sakens natur, att optionsrätt endast kan ifrågakomma med avseende å nyttjanderätt av tämligen stadigvarande beskaffenhet.

I fråga om hyresavtal om bostadslägenheter föreligga ej liknande förhållanden. Hyresgästen plägar gemenligen icke utföra förbättringar å lägenheten. Om sådana i vissa fall utföras, läser det knappast äga allmänt intresse att skydda hyresgästens skäliga anspråk på att få njuta fördelen av dessa. I stället läser det ankomma på hyresgästen själv att söka få till stånd ett för lämplig tid upprättat hyresavtal, som skyddar hans anspråk. Om det vidare måhända kan anses vara även av ett visst allmänt intresse, att hyresgästen väl vårdar sin lägenhet, kan det knappast förefinnas tillräcklig anledning att genom en lagstadgad optionsrätt söka framlocka särskilda förbättringar från hans sida.

Det kan vidare starkt ifrågasättas, om en optionsrätt skulle medföra ökat skydd för dem, som innehava hyresrätt till bostadslägenhet. Styrelsen har härvid utgått ifrån, att optionsrätt icke skulle kunna ifrågakomma generellt för alla hyresavtal om omöblerade lägenheter. Skulle exempelvis en person, som för en månad förhyrde ett omöblerat enkelrum, därmed erhålla optionsrätt till fortsatt förhyrning, skulle detta kunna medföra sådana av hyresvärden vid upplåtelsen icke avsedda verkningar, att han sannolikt icke skulle kunna eller vilja uthyra rummet. Det synes därför uppenbart, att optionsrätten skulle inträda, först sedan hyresförhållandet varat viss tid. Vilken tid man i sådant hänseende än föreskreve, äventyrade man emellertid, att hyresvärden, i syfte att undandra sig följderna av en mot honom uppstående sådan rättighet, skulle ingå hyresavtal allenast på kortare tid än den sålunda fastställda. Vidare är det

ju en ingalunda ovanlig företeelse, att hyresavtal, som äro till ömsesidig belåtenhet för hyresvärd och hyresgäst, oupphörligt förlängas och därigenom komma att äga bestånd under långa perioder. Hyresvärden har i och för sig intet intresse av att avbryta ett sådant hyresförhållande, utan hans intresse går snarare i motsatt riktning. Skulle däremot den nu frivilliga förlängningen göras till en skyldighet för honom, komme han sannolikt att däri se ett tvång — optionsrätten finge ju praktisk betydelse allenast i de fall, där den medförde avtalets förlängning mot hans önskan — som det gällde att undgå genom hyresförhållandets avbrytande.

Styrelsen har sålunda kommit till den uppfattningen, att införandet av optionsrätt på bostadsmarknaden kunde befaras åstadkomma en rakt motsatt effekt mot den åsyftade och redan på den grund icke är att förorda. Även på den grund, att en dylik rätt skulle innebära ett ingrepp i hyresvärdens rätt att disponera över sin egendom, synes införandet av densamma ägnat ingiva betänklighet.

Vad nu anförts avser närmast till bostäder uthyrda lägenheter. Måhända ställer sig spørsmålet annorlunda, då det gäller andra lokaler, särskilt butiker. Till en början må sålunda erinras, att hyresavtal om bostäder vanligen gälla för blott ett år, låt vara att de ofta förlängas, under det att hyresavtal om butiker, åtminstone om större sådana med gott affärscläge, ofta träffas för längre perioder. Är det vidare i fråga om bostad av tämligen underordnad vikt, om hyresgästen har tillgång till den eller den lägenheten, blott den svarar mot hans behov, så kan det för en butiksinnehavare vara av den allra största betydelse att bevara tillgången till en viss butikslokal, där han har sin kundkrets inarbetad. Och denna vid en viss lokal knutna kundkrets kan betecknas såsom ägande ett verkligt förmögenhetsvärde, som hyresgästen själf — alldeles bortsett från lokalens beskaffenhet, affärscläge o. d. — genom sin förmåga skapat eller på annat sätt förvärvat. I viss mån kan det jämföras med sådana förbättringar, som en arrendator kan hava nedlagt på kronojorden. Det lär ej sällan inträffa, att hyresvärden genom hyresökningar tillgodogör sig det ökade värde, som en butikslokal kan hava erhålit genom innehavarens arbete och som väl därför också rätteligen borde tillkomma denne.

Om optionsrätt för dylika fall kunde tillämpas, skulle hyresvärden ej kunna uttaga högre hyra än den, som svarade mot vad lokalen kunde anses värd för vilken hyresgäst som helst, med frånräknande av det speciella värde den hade för just en viss hyresgäst. Emellertid bör på samma gång icke förbises, att nu berörda förhållanden i viss mån reglera sig själva på så sätt, att hyresvärden efter ett ombyte av butiksinnehavare vanligen måste åtminstone för en tid framåt räkna med en lägre hyra än den tidigare avtalade och att han sålunda i eget intresse merendels torde undvika att driva sina hyresanspråk allt för långt.

Det sist berörda spørsmålet äger intet omedelbart samband med de frågor, styrelsen nu har att utreda — hyresstegringslagen avvecklades med avseende å butikslokaler redan år 1921 — men styrelsen har med det anförda velat framhålla, att förevarande spørsmål om optionsrätt ter sig något annorlunda i fråga om dylika lokaler än beträffande bostadslägenheter. Ehuru styrelsen icke funnit sig böra intaga någon definitiv ståndpunkt till frågan om införande av optionsrätt beträffande butikslokaler, har styrelsen dock velat giva uttryck åt den uppfattningen, att så pass starka skäl tala för en positiv lösning av densamma, att den, om också för tillfället icke mera aktuell än eljest, icke utan vidare bör avföras från dagordningen. Den torde få hänföras till de spørsmål, som böra tagas under närmare öfvervägande i samband med en eventuell revision av den allmänna nyttjanderättslagen.

I hyresstegringslagen stadgas bland annat förbud mot att utan hyresnämnds samtycke omändra bostadslägenhet för annat ändamål, att sammanslå bostadslägenheter samt att riva bostadshus. Hithörande föreskrifter, som stå på ett helt annat plan än de för nämnda lag grundläggande bestämmelserna om inskränkningar i fråga om hyresprisbildning och uppsägning, kunde i och för sig väl tänkas bibehållna, oaktat sist berörda bestämmelser upphävdes. Visserligen erfordrades, att någon prövningsrätt i fråga om samtycke till rivning och omändring bibehölls, men denna kunde efter hyresnämndernas upphörande sannolikt utan olägenhet anförtros åt annat kommunalt organ, t. ex. byggnadsnämnderna.

Förbud mot förändrad användning av bostadslägenheter.

Det synes emellertid föga sannolikt, att bestämmelserna i fråga i fortsättningen skulle få praktisk betydelse. Nu rådande konjunkurer göra det säkerligen föga lockande för en hyresvärd att exempelvis omändra en bostadslägenhet till kontor. Skulle detta i undantagsfall vara ekonomiskt fördelaktigt, torde det bero på alldeles speciella skäl, som knappast lära sakna berättigande. Den allmänna tendensen torde snarast komma att gå i motsatt riktning och kännetecknas av att många av kristidens kontorslokaler återbördas åt bostadsmarknaden. Hittills torde denna tendens i viss mån hämmats därav, att kontorslokaler, vilka ju sedan år 1921 icke varit underkastade hyresreglering, vid omändring till bostadslägenheter komma att hemfalla under lagen i fråga. I och med återgången till fri hyresmarknad även i fråga om bostadslägenheter lär den väntade tendensen icke utebliva.

Vad angår förbudet mot sammanslagning av bostadslägenheter hyser styrelsen liksom tidigare den uppfattningen, att större lägenheter komma att visa sig jämförelsevis mera svåruthyrda. Någon anledning att då genom sammanslagning öka de stora lägenheternas antal torde ej givas annat än — liksom beträffande omändring till kontor — i rena undantagsfall. Även här torde tendensen snarare komma att gå i motsatt riktning, nämligen fram emot uppdelning av stora bostadslägenheter i mindre, där dylik klyvning kan ske.

Vad slutligen beträffar rivningsförbudet lär någon våda av dess upphörande knappast vara att befara. Nybyggnadsföretagen torde nämligen helst söka sig till den ännu obyggda tomtmarken, där man ej behöver räkna med särskilda kostnader för rivning. I den mån den söker sig till redan bebyggd tomtmark, torde detta ske i syfte att antingen utnyttja ett fördelaktigt affärs- läge för uppförande av affärslokaler eller att ersätta ett gammalt mindre och skröpligt bostadshus med ett större modernt sådant. Rivningar i det förra syftet torde — med hänsyn till konjunkturen — icke behöva befaras taga någon större utsträckning. Sker åter rivning i det senare syftet, kan man påräkna att inom jämförelsevis kort tid få de förlorade lägenheterna ersatta med andra, måhända flera och säkerligen bättre sådana.

Om bibehållandet av ifrågakvarande bestämmelser sålunda av allt att döma icke skulle medföra några positiva fördelar, skulle det måhända onödigtvis bevara ett intryck av fortsatta inskränkningar i den fria företagsamheten, som kunde utöva en viss återhållande inverkan på denna. Det har därför synts bättre att dessa bestämmelser liksom flertalet övriga bestämmelser i lagen upphöra vid den härför en gång fastställda tidpunkten.

Under den svåraste kristiden synas hyresvärdarna, delvis till följd av den då rådande materialbristen, i stor utsträckning hava eftersatt sina fastigheters nödiga underhåll. Ehuru materialtillgången efter hand icke längre lade hinder i vägen för erforderliga reparationsarbeten, underlåto dock fastighetsägarna på vissa håll alltför lätt att företaga sådana. I syfte att förebygga att bostäderna till följd av sådan underlåtenhet skulle sjunka ned till en alltför låg nivå, föreskrevs då i hyresstegringslagen, att hyresnämnderna vid reglering av hyran för un-

Bostadsinspektion.

dermåligen lägenheter icke skulle vara bundna av den eljest gällande fria hyresstegringslatituden, senast fastställd till 50 procent. Denna föreskrift torde i icke ringa mån bidragit till att förmå fastighetsägare, som låtit sina lägenheter förfalla, att åter sätta dessa i åtminstone nödtorftligen användbart skick. På samma gång har man emellertid kunnat förmärka en tydlig, givetvis av den rådande bostadsknappheten gynnad strävan hos åtskilliga fastighetsägare att överflytta lägenheternas inre underhåll på hyresgästerna. Från visst hyresgästhall, där man säkerligen icke utan fog häri sett en hyresökning, har man nu påkallat statens ingripande för att åvägabringa en återgång till tidigare praxis, enligt vilken hyresvärderna hade att ombesörja även det inre underhållet av fastigheterna.

Ifrågavarande spörsmål torde vara en ren lämplighetsfråga. Vare sig hyresvärderna ombesörjer reparationerna eller ej, lär det ytterst vara hyresgästen, som får bestrida kostnaderna. Frågan torde, huru den än ordnas, aldrig kunna undgå att giva anledning till vissa tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster, och man torde icke rättvisligen kunna generellt skjuta skulden härför endast på den ena parten. Finnes det å ena sidan hyresvärdar, som vägra att tillmötesgå även de billigaste krav på reparationer, finnes det å andra sidan också hyresgäster, som visa grov ovarsamhet om sina lägenheter.

Visserligen skulle underhållsskyldighetens överflyttande på hyresgästerna säkerligen framkalla ökad varsamhet från deras sida och sålunda medföra vissa önskvärda besparingar. Men å andra sidan synes den omständigheten, att ifrågavarande skyldighet tidigare under fria normala förhållanden kommit att åvila hyresvärderna — låt vara att han gjort sig betäckt för kostnaderna genom hyran — starkt tala för att en sådan praxis är den lämpligare. De nu på vissa håll tillämpade ändrade principerna härutinnan äro givetvis en maskerad form för hyresökning, som framkallats av hyresregleringen. Styrelsen håller före, att, när regleringen upphör, en återgång till tidigare praxis sannolikt kommer att inträda av sig själv. Liksom en säljare söker tillhandahålla sina varor i ett för köparen begärligt skick, så lär också en hyresvärd i längden finna det mest fördelaktigt att utbjuda sin lägenhet i välvårdat skick. I allt fall lär något ingripande från det allmännas sida i denna fråga ej vara påkallat.

Ett helt annat spörsmål är det, som rör uthyrandet av lägenheter av så dålig beskaffenhet, att deras beboende är förenat med sanitära vådor. I fråga om dessa lägenheter kan man knappast någonsin tala om en hyresmarknad i egentlig mening, utan hyresvärderna är härvid hänvisad till de ekonomiskt sämst lottade eller på annat sätt lägst stående inom samhället, vilka över huvud taget ej förmå att med framgång göra gällande några anspråk på dräglig bostad. I dylika fall har det allmänna givetvis att även med tvångsåtgärder söka förekomma de olägenheter, som sålunda kunna uppstå. Den nya hälsovårdsstadgan (av år 1919) har också åt vederbörande hälsovårdsmyndighet inrymt ökad befogenhet att här inskrida. Hälsovårdsnämnden eller bostadsinspektionen, där särskild sådan är inrättad, äger sålunda ej blott i ytterlighetsfall utdöma hälsovådliga bostäder utan även förelägga hyresvärderna att vid vite avhjälpa felaktigheter, där sådant är ur sanitär synpunkt av behovet påkallat. Krav hava framkommit på att hithörande författningsföreskrifter skulle ytterligare skärpas, bland annat i den riktningen, att vederbörande myndighet skulle kunna på hyresvärdens bekostnad låta utföra eller bemyndiga hyresgästen att utföra nödiga reparationsarbeten.

Emellertid må erinras, att den nuvarande hälsovårdsstadgans föreskrifter trädde i kraft år 1920 och sålunda varit gällande allenast under en tid, då bostadsbristen med omständigheternas makt torde hava starkt begränsat deras effektiva tillämpning. Det lär icke vara lämpligt att skrida till en ny revision

av hithörande författningsföreskrifter, innan erfarenhet vunnits om de resultat, som med tillämpning av dessa kunna ernås.

Styrelsen får i detta sammanhang jämväl bringa i erinran ett spörsmål, som ur såväl sanitär som allmänt bostadskulturell synpunkt ingalunda är av ringa betydelse, nämligen frågan om utrotandet av ohyra. Tekniken har på detta område, särskilt genom införandet av giftiga gaser såsom utrotningsmedel, synbarligen gjort stora framsteg under de senare åren, ehuru de använda metoderna visat sig långt ifrån riskfria. Det synes förtjänt att tagas under övervägande, om ej särskilda författningsföreskrifter påkallas i syfte att å ena sidan förekomma fara för människoliv och å andra sidan trygga och ytterligare främja användningen av de till buds stående medlen. Styrelsen får beträffande sist berörda spörsmål hänvisa till sitt utlåtande i ämnet den 8 juli 1921.

Hyresavtal upprättas som bekant i allmänhet enligt vissa tryckta formulär, som hittills merendels utarbetats genom hyresvärdarnas eller deras organisationers försorg. Det lär ej kunna förnekas, att man i dessa formulär sökt att på ett väl ensidigt sätt tillgodose hyresvärdarnas intressen. De å formulären tryckta »allmänna bestämmelserna» angiva sålunda praktiskt taget endast skyldigheter för hyresgästen och rättigheter för hyresvärderna. Det har därför framställts krav på att opartiskt avfattade kontraktsformulär skulle tillhandahållas genom det allmänna försorg eller till och med fastställas i lag.

Den gängse avfattningen av dylika allmänna bestämmelser ter sig utan tvivel mindre tilltalande och styrelsen har haft tillfälle att taga del av vissa formulär, däri man givit dylika bestämmelser en rent av utmanande avfattning. Styrelsen får emellertid erinra dels om åtskilliga bestämmelser i det nu framlagda lagförslaget och dels om stadgandet i 3 kap. 25 § i nyttjanderättslagen, vilket lyder:

»Ej må genom förbehåll i hyresavtalet stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än 23 och 24 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett vare det utan verkan.»

Genom att sålunda stämpla alla i lagen icke uttryckligen medgivna förbehåll angående hyresrättens förverkande såsom ogiltiga utgör nämnda lagrum uppenbarligen ett långt gående skydd mot godtycklighet från hyresvärdens sida. Till följd av denna lagföreskrift kunna godtyckligt avfattade »allmänna bestämmelser» i gängse kontraktsformulär av hyresvärderna i regel icke åberopas till stöd för hyresvärdens skiljande från lägenheten.

Att i lag fastställa visst formulär för hyresavtal vore givetvis förenat med betydande svårigheter på grund av den mångfald förhållanden — ersättning för värme och varmvattensberedning o. s. v. — till vilka hänsyn därvid måste tagas. Även om sådana svårigheter torde kunna övervinnas och man sålunda skulle kunna avfatta ett formulär så, att det kunde tillämpas åtminstone vid hyresförhållanden i allmänhet, synes det högst tvivelaktigt, om man därmed skulle bereda hyresgästerna någon fördel. Man finge nämligen antingen medgiva eller förbjuda införandet av ytterligare bestämmelser i sådana formulär. I förra fallet stode det vederbörande part öppet att vid användande av det fastställda formuläret tillika avtrycka alla de »allmänna bestämmelser», som nu pläga återfinnas i formulären. Om man åter förbjöde införandet av särskilda tillägg, skulle hyresgästen betagas möjligheten att få i kontraktet infört anteckning om sådana prestationer, som hyresvärderna till hans förmån kunde hava åtagit sig. Om man då i hyresgästens intresse medgäve införandet av anteckningar om förmåner för hyresgästen, må erinras, att tvekan i många fall kan råda, huruvida ömsesidiga åtaganden äro till övervägande fördel för hyresgästen eller ej. Hyresvärderna kan exempelvis förbinda sig att utföra vissa förbättringar å en lägenhet, mot det att hyresgästen förbinder sig att till honom erlägga visst belopp utöver den avtalade hyran. Det låter sig i sådana fall

Formulär
för hyres-
kontrakt.

lika väl tänkas, att värdet av förbättringarna vida överstiger det avtalade ersättningsbeloppet och att hyresgästen därför finner överenskommelsen vara för honom synnerligen fördelaktig som motsatsen, nämligen att han i densamma allenast ser ett nödtvunget åtagande att bekosta lägenhetens reparation. Gränserna mellan dylika varandra motsatta fall måste ofta bli så flytande och så beroende av subjektiv uppfattning, att de icke låta sig fastställa genom allmänna regler.

Uteslutet vore däremot icke, att lämpliga avtalsformulär utarbetades genom det allmännas försorg och — utan särskilda tvångsföreskrifter om deras användande — ställdes till allmänhetens fria disposition. Sätillvida skulle en dylik anordning måhända fylla ett verkligt behov, som ofta just den bristande tillgången till ett lämpligt avtalsformulär torde hava föranlett hyresgästen att acceptera nu brukliga formulär. Emellertid har styrelsen sig bekant, att denna brist på vissa håll — åtminstone är detta fallet i Stockholm — avhjälpes, i det att genom enskilt initiativ opartiskt avfattade kontraktformulär utgivits av trycket och förts i marknaden. Styrelsen anser sig ej kunna avgöra frågan, huruvida ett formulär, som tillkommit på enskilt initiativ och sannolikt kunde påräkna en stark opinion hos hyresgästerna eller ett genom statens försorg upprättat formulär, till förmån för vars användande hyresgästen kunde åberopa statens auktoritet, skulle hava de största utsikterna att slå igenom.

I allt fall synes det styrelsen önskvärt, att, i samband med den allmänna upplysningsverksamhet, som torde påkallas för att i nödig omfattning bringa avvecklingsbestämmelserna rörande hyresstegringslagen till en större allmänhets kännedom, jämväl förefintligheten av nyss återgivna lagrum påpekades. En upplysningsverksamhet i sådan riktning torde kunna bedrivas med viss framgång och bidra till en riktigare uppfattning om innebörden av förefintliga »allmänna bestämmelser» i gällande hyresavtal.

Styrelsen har i det föregående beträffande flera av de frågor, som behandlats, framhållit, att de synas vara av sådan beskaffenhet, att de böra tagas under övertvägande vid en framtida revision av nyttjanderättslagen. Att styrelsen därvid jämväl berört flera spörsmål, som icke nu föranlett positiva förslag till lagstadganden, får emellertid icke tolkas, som om styrelsen sökt lämna en uttömmande översikt av de frågor rörande hyresavtal, vilka kunna komma i betraktande vid en sådan lagrevision. På grund av den relativt korta tid, inom vilken styrelsen haft att fullgöra föreliggande uppdrag, har styrelsen i allmänhet måst begränsa sig till sådana spörsmål, som på ett eller annat sätt erhållit omedelbar aktualitet.

Till sist får styrelsen under hänvisning till den föreslagna tiden för lagens ikraftträdande framhålla önskvärdheten av att hyresnämnderna måtte hållas underkunniga om ärendets behandling. Även om det ännu rör sig allenast om ett förslag, kan det utan tvivel vara av värde för hyresnämnderna att äga kännedom om de frågor, som äro å bane, så att de med ledning härav göra sig beredda att omedelbart taga itu med de uppgifter, som kunna komma att åvila dem, då lagföreskrifter i ämnet sedermera utfärdas.

I detta ärendes slutliga handläggning hava, förutom undertecknade, deltagit byråcheferna Bergsten och Järte, tillförordnade byråchefen Nyström och tjänsteförriktande byråchefen Nilson.

Underdånigst

GUNNAR HUSS.

KURT BERGSTRÖM.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 22 januari 1923.

Närvarande:

justitierådet SUNDBERG,
regeringsrådet THULIN,
justitierådet CHRISTIANSSON,
justitierådet STENBERG.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 30 december 1922, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle, för det i 87 § regeringsformen omförmälda ändamål, inhämtas över upprättat förslag till lag med vissa bestämmelser angående hyresregleringens avveckling m. m.

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsrådet E. G. Geijer.

I anledning av förslaget avgåvos nedan intagna yttranden av lagrådet och dess särskilda ledamöter.

Rubriken.

Lagrådet:

Den föreslagna rubriken ger ej anledning till annat antagande beträffande lagens innehåll än att i densamma meddelas bestämmelser om hyresregleringens avveckling och vad därmed står i samband. Av rubriken framgår sålunda icke, att, utöver dylika bestämmelser, som skulle komma att äga tillämpning endast för en kort tid, i lagen sammanförts åtskilliga stadganden på hyresrättens område, vilka ej skulle hava sådan begränsad giltighet. Med hänsyn härtill torde rubriken böra erhålla ändrad avfattning, exempelvis så, att lagen helt allmänt angives meddela vissa bestämmelser rörande hyra.

1 §.

Thulin och Stenberg:

Denna § är icke avsedd att stadga något, som ej ändock skulle gälla, utan endast att, till förebyggande av möjligt missförstånd, giva en uttrycklig erinran om att, sedan hyresregleringen upphört, hyresnämndernas ingripanden i det avtalsmässiga bestämmandet av hyresbelopp icke vidare hava någon verkan, såvitt ej den nu föreslagna lagens bestämmelser till annat föranleda. Därest en dylik erinran anses behöfelig, torde den lämpligare avfattas så, att, utom i fall som avses i 2 §, hyresnämnds beslut om fastställande av hyra eller ersättning för uppvärmning och beredning av varmvatten förklaras icke äga någon verkan för tid efter den 30 september 1923. En naturlig plats för en sådan bestämmelse erhöles, om den upptoges i ett sista stycke av 2 §.

2 §.

Lagrådet:

Ehuru utgångspunkten för ifrågavarande lagförslag är hyresregleringens upphörande, lärer det svårligen kunna undvikas, att jämväl för tiden närmast efter den 30 september 1923 i ett eller annat avseende kvarstå stadganden, som medföra ett visst ingrepp i den frihet inom hyresrättens område, vars återställande man åsyftat. Någon förlängning av hyresregleringen i egentlig mening eller den på hyresnämndernas prövning beroende, tid efter annan växlande fixeringen av hyresbeloppen med den ovisshet och osäkerhet för framtiden, som därmed är förbunden, behöver fördenskull icke inträda och synes ej heller följa av de föreslagna bestämmelserna. Dessa torde just avse att för vederbörande bereda möjlighet att i tid erhålla visshet om huru hyresförhållandena för dem komma att gestalta sig efter den 30 september 1923. Även om det ej är uteslutet att, därest de i förevarande § föreslagna stadgandena lagfästas, desamma vid ett eller annat tillfälle, då deras tillämpning kommer i fråga, leda till ett avgörande till hyresgästens förmån, som icke står i full överensstämmelse med det resultat, vartill domstol skulle komma vid en tolkning av det ingångna hyresavtalet i och för sig, kan i allt fall en dylik omständighet icke anses vara av beskaffenhet, att man därför bör avstå från de betydande fördelar, som uppnås därigenom att lagstiftningen, på sätt nu ifrågasatts, undanröjer framtida osäkerhet beträffande hyresbeloppens storlek.

En särskild anledning att meddela dylika, i viss mån för hyresgästen gynnsamma bestämmelser synes ligga i det av socialstyrelsen an-

tydda förhållandet, att hyresstegringslagen genom stadgandet i 8 § 5 mom. i många fall kan antagas hava förmått hyresgäst att ingå avtal, som han under vanliga förhållanden ej skulle hava godtagit. Ett utsatt hyresbelopp, ehuru vida högre än vederbörande förut erlagt, har ej verkat avskräckande, då det varit förenat med erinran om att det kunde av hyresnämnden nedsättas, och utsikten att för närmaste tiden få behålla bostaden på rimliga villkor har gjort hyresgästen benägen till större eftergift beträffande den i allt fall ovissa framtiden.

I fråga om hyresavtal, vilka under de i paragrafens första stycke angivna omständigheter ingåtts för tid utöver den 30 september 1923 och således kunna genom uppsägning bringas att upphöra kanske först efter flera år, måste dock det föreslagna stadgandet väcka vissa betänkligheter. Dessa ökas, därest i ett dylikt flerårigt hyresavtal stadgats olika hyresbelopp för tiden närmast före den 1 oktober 1923 och för tiden därefter, eventuellt flera olika belopp under kommande år. En sålunda avtalad förhöjning, måhända i vissa fall även minskning, av hyresbeloppet behöver ej med nödvändighet äga samband med hyresregleringen och vara tillkommen under inflytande av vederbörandes känedom eller antagande om dess upphörande. Det synes under sådana förhållanden obilligt mot vederbörande — i flertalet fall hyresvärden, men någon gång i stället hyresgästen — om han under hela återstående hyrestiden skulle vara bunden vid det närmast före den 1 oktober 1923 utgående hyresbeloppet utan möjlighet till den modifiering, som vid avtalets ingående dock torde varit en väsentlig förutsättning. Så skulle emellertid bliva förhållandet med den avfattning ifrågavarande stadgande i förslaget erhållit.

Att råda bot härför genom att öppna möjlighet för part till en extraordinär uppsägningsrätt, liknande den som avses i 4 § av förslaget, synes ej vara att tillråda. Däremot torde billighetens fordringar kunna anses tillgodosedda, därest det närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyresbeloppet icke göres ovillkorligen bestämmande men väl på det sätt normgivande, att hyran för efterföljande period kommer att utgå med belopp, stående i samma proportion till det närmast före nyssnämnda dag gällande som den, vari det i avtalet angivna hyresbeloppet för den senare perioden står till det i avtalet för tiden närmast före den 1 oktober 1923 fixerade beloppet.

Beträffande första stycket av förevarande § må i övrigt erinras, att tillämpning av den däri föreslagna bestämmelsen icke synes böra vara utesluten allenast på den grund, att vid uppsägning enligt 8 § 5 mom. av hyresstegringslagen icke i allo iakttagits de därför givna for-

mella föreskrifterna, utan att bestämmelsen torde böra gälla för varje fall, då hyresvärd med åberopande av stadgandet i 8 § 1 mom. b) uppsagt hyresgäst och denne i den ordning, 5 mom. i samma § föreskriver, antagit erbjudandet.

Med anledning av det sålunda anförda hemställer lagrådet, att första stycket av förevarande § i förslaget måtte ändras i de angivna hänseendena.

3 §.

Sundberg, Christiansson och Stenberg:

Då hyresnämnderna med den 30 september 1923 skola upphöra med sin verksamhet, torde den i fråga om fastställandet av allmänna grunder för beräkning av värme- och varmvattensersättning föreslagna bestämmelsen, att fastställandet skall ske före utgången av sagda månad, kunna antagas vara tillkommen med tanke på önskvärheten därav att nämnden vid sitt beslut må kunna taga hänsyn till inträffande förändringar i förhållanden, som hava inverkan å frågans bedömning. Å andra sidan talar emellertid hyresvärdarnas och hyresgästernas ömsesidiga intresse i många fall för att de allmänna grunder, som nämnden anser böra följas, äro kända redan vid den tid, då beträffande visst hyresförhållande framställning skall göras om fastställande av ersättnings belopp eller grunderna för dess beräkning; med kunskap om de allmänna grunderna skulle måhända ofta nog begäran om individuellt bestämmande finnas överflödigt. Med hänsyn härtill och då den enskilde, om han med säkerhet skall kunna påräkna svar på dylik begäran, måste framställa densamma före den 1 september 1923, torde antingen tiden, inom vilken nämndens beslut om allmänna grunder för ifrågavarande ersättnings beräkning bör meddelas, bestämmas exempelvis till den 15 augusti 1923 eller ock den i förevarande hänseende givna tidsbestämmelsen ur förslaget uteslutas.

Thulin:

I fråga om ersättning för värme och varmvattensberedning efter den 30 september 1923, där ersättningen för tiden dessförinnan beräknats särskilt för sig, innehåller 2 §, att ersättningen, för såvitt hyresvärd eller hyresgäst därom för visst hyresförhållande gör framställning, skall utgå med det belopp hyresnämnden bestämmer. För övriga lägenheter, som avses i denna §, skall ersättningen utgå enligt de allmänna grunder nämnden enligt 3 § fastställt. Detta gäller ej endast sådana lägenheter, för vilka nämnden tidigare fastställt ersättningen för värme och varmvattensberedning, utan även sådana, där ersättningen väl utgått enligt

avtal, men hyresnämndens beslut därutinnan kunnat påkallas. De allmänna grunderna skola även vinna tillämpning å fleråriga kontrakt. I fråga om dessa allmänna grunder framhåller socialstyrelsen, att fastställandet av desamma synes böra ske i anslutning till den praxis, som tillämpats å varje ort, samt att, om hyresnämnden å någon ort, såsom fallet torde vara exempelvis i Göteborg, tidigare fastställt ersättningen för varje särskild lägenhet, men detta icke kunde medhinnas, hinder ej torde möta, att nämnden fastställer allmänna grunder på sådant sätt, att ersättningen efter den 30 september 1923 i varje särskilt fall skall utgå med viss av hyresnämnden på grundval av gällande bränslepriser m. m. beräknad generell kvot av de för närmast föregående eldningssäsong individuellt fastställda prisen. Även om ett fastställande av allmänna grunder i den form, som av socialstyrelsen sålunda föreslagits för orter, där förhållandena äro sådana som i Göteborg, skulle kunna godkännas beträffande lägenheter, för vilka ersättningen för värme och varmvattensberedning varit föremål för reglering från hyresnämnds sida, synes det dock vara tveksamt, om detta i alla fall kan vara lämpligt jämväl för lägenheter, för vilka sådan reglering ej skett, och möta säkerligen även eljest för hyresnämnderna stora svårigheter att, där allmänna grunder tidigare ej fastställts, uppgöra sådana grunder, som kunna bliva tillämpliga å alla lägenheter. Särskilt framträda dessa svårigheter beträffande ersättningen för varmvattensberedning, om vilken vid åtskilliga tillfällen framhållits, att allmängiltiga grunder för dess beräkning ej kunde angivas, ävensom då fråga är om lägenheter med fleråriga kontrakt. Vilken norm nämnden än följer vid de allmänna grundernas fastställande, torde det därför i ett stort antal fall komma att visa sig nödvändigt för hyresvärd eller hyresgäst att, sedan han tagit kännedom om de av nämnden fastställda allmänna grunderna, påkalla individuellt beslut av nämnden för viss lägenhet. Dessa allmänna grunder måste därför fastställas så tidigt, att vederbörande beredes tillfälle att påkalla sådan individuell reglering och få densamma fastställd av nämnden före den 1 oktober 1923. För möjliggörande härav, särskilt å orter där allmänna grunder tidigare ej varit gällande, torde det, då närmare utredning om förhållandet härutinnan å skilda orter ej synes hava skett före förslaget utarbetande, tillika vara nödvändigt att, efter det sådan utredning verkställts, genom socialstyrelsens försorg vägledande bestämmelser meddelas för hyresnämnderna; och synes, då begäran om individuell reglering måste vara framställd före den 1 september 1923, tiden, inom vilken nämndens beslut om allmänna grunder för ifrågavarande ersättnings beräknande skall meddelas, böra bestämmas till senast den 15 augusti 1923, dock med

öppen lämnad befoget för nämnderna att, där särskilda förhållanden därtill föranleda, göra ändringar i eller tillägg till de sålunda fastställda grunderna, innan nämndernas verksamhet upphör.

§ 4.

Thulin, Christiansson och Stenberg:

Den tid från och med den 1 oktober 1923, för vilken hyresvärd i fall, som avses i denna §, skall förbinda sig att åtnöjas med viss hyra, är i förslaget angiven allenast därmed, att hyran skall gälla tillsvidare. Ett förtydligande därhän, att nämnda hyra skall tillämpas så länge hyresavtalet i övrigt äger gällande kraft, synes vara önskligt.

Lagrådet:

I andra stycket stadgas, att i uppsägningshandling skall angivas innehållet av hyresnämndens beslut. Lämpligare torde vara, att beslutet fogas vid uppsägningshandlingen.

Givetvis må även ett beslut, som av hyresnämnd meddelats efter den i fjärde stycket omförmälda tid, av hyresgäst kunna läggas till grund för uppsägning före den 1 maj 1923. Med hänsyn härtill torde det i sagda stycke använda ordet »skall» utbytas mot »bör».

I övrigt synes önskligt, att ifrågavarande § genom redaktionella jämkningar göres mera lättfattlig.

5 §.

Thulin och Stenberg:

Då hyresnämnds beslut å sådan ansökan om rätt att uppsäga hyresavtal, som i 4 § avhandlas, torde för parterna vara av den betydelse, att ur denna synpunkt anledning saknas att förvägra missnöjd part den klagorätt, som i 1 mom. av förevarande § tillstädjes i fråga om nämndens beslut enligt 3 §, samt de av socialstyrelsen åberopade praktiska svårigheter, som skulle vara förenade med klagoförfarande i förstnämnda fall, ej lära vara avsevärt större än de, som uppstå vid tillämpning av hyresstegringslagens bestämmelse om klagan över hyresnämnds beslut i uppsägningsfråga enligt 8 § i samma lag, hemställa vi, att stadgandet i berörda moment göres tillämpligt jämväl å beslut i fråga, som avses i 4 § av den nu föreslagna lagen.

6 §.

Sundberg, Thulin och Christiansson:

Därest, såsom emellanåt läser förekomma, hyran enligt avtalet skall delvis utgå i förskott sålunda, att förfallodagen för hyra, som belöper å

viss tidsperiod, är bestämd icke till periodens början utan till en senare dag, infallande mera än en månad före periodens slut, kommer enligt den avfattning, som givits åt ifrågavarande §, förfallodagen för förskottshyra, som belöper allenast å del av en kalendermånad, att infalla tidigare än i avtalet bestämts. Då en dylik verkan av det föreslagna stadgandet icke synes vara förenlig med stadgandets allmänna syfte, hemställes, att detsamma måtte i nu angivet hänseende undergå erforderlig jämkning.

Stenberg:

Därest hyresbetalning i förskott för längre tid än en månad är i hyresavtalet stadgad endast beträffande viss del av hyrestiden, synes den i förevarande § givna regeln böra gälla allenast i fråga om denna del av hyrestiden. I anledning härav läser paragrafen böra erhålla en något förändrad formulering.

Skulle kontraktet vara så avfattat, att förskottsbetalning för viss tid kompenseras av hyrans betalande för annan, motsvarande tid vid denna tids slut, torde, även om den tid, för vilken hyran sålunda skall gäldas i förskott, överstiger en månad, anledning saknas att med avseende å sådan förskottsbetalning genom lagen ingripa i vad mellan kontrahenterna överenskommits. Ett undantag från ifrågavarande stadgande för dylika fall synes alltså vara påkallat.

Thulin:

Med hänsyn till det växlande innehållet i hyresavtal, som avse kortare tid, särskilt hyresavtal beträffande sommarnöjen och dylikt, synes det mig kunna ifrågasättas, om icke undantag i denna § borde göras för hyresavtal för kortare tid än t. ex. tre månader (ett kvartal). Härigenom skulle lagens tillämpning väsentligen underlättas, utan att avsevärda olägenheter för hyresgästerna därmed vore förbundna.

7 §.

Lagrådet:

Till undvikande av den missuppfattning, att stadgandet i 1 mom. skulle avse allenast sådana hyresavtal, som avhandlas i nästföregående §, torde det i början av första stycket förekommande ordet »hyresrätten» böra utbytas mot »hyresrätt».

De i andra punkten av samma moments andra stycke förekommande orden »utan dröjsmål» synas böra utgå, enär hyresgästen, om han dröjer med sin anmälan om rättelse, ej drabbas av någon som helst menlig påföljd, så framt anmälan inkommer, innan beslut i målet fattats.

Den risk, hyresgäst vid dröjsmål med hyrans erläggande löper att bliva vräkt från lägenheten, skulle icke oväsentligt minskas, om den i 1 mom. av förevarande § föreslagna bestämmelsen antages. Det torde ock kunna ifrågasättas, om man icke genom denna eftergift åt hyresgästen gått så långt man kunnat utan åsidosättande av den hänsyn, som skäligen bör tagas till hyresvärdens berättigade intresse. Att under de i paragrafens 2 mom. angivna, visserligen i och för sig behjärtansvärda omständigheterna bereda hyresgästen möjlighet att vinna ytterligare anstånd med vräkning synes böra komma i fråga allenast så framt därigenom för honom skulle uppstå så påtagliga förmåner och lättnader, att de, socialt sett, uppväga de olägenheter, som för hyresvärden följa av uppskovet. Att detta skulle bliva fallet, lär vara synnerligen tvivelaktigt.

Anstånd i egentlig mening med hyrans erläggande skulle det föreslagna stadgandet ej bereda vederbörande, då det ju ej utgjorde hinder för att det förfallna hyresbeloppet utsöktes. Däremot skulle hyresgästen kunna räddas från vräkning genom hyresbetalning även vid en något senare tidpunkt än eljest vore medgivet. Under antagande att ett stadgande i överensstämmelse med 1 mom. blir gällande, skulle den tidsfrist, som genom nu ifrågavarande bestämmelse ytterligare stode att vinna, kunna uppgå till allra högst 20 sökendagar jämte de helgdagar, som infalla i samband med dessa sökendagar; denna längsta frist inträffar, om hyresvärden verkställer uppsägning omedelbart efter andra sökendagen från förfalldagen och längsta tillåtna respittid av myndigheten medgives. En sådan frist kan visserligen i och för sig synas ganska avsevärd, men i betraktande av arten av de omständigheter — sjukdom eller arbetslöshet såsom orsak till ekonomiskt trångmål — som skulle utgöra villkor för stadgandets tillämpning, torde i allmänhet föga vara därmed vunnet. För övrigt lär hyresvärden, om han har att göra med en ordentlig hyresgäst, som visat sig vilja, såvitt i hans förmåga står, betala sin hyra, knappast kunna tänkas hava någon fördel av att begagna sig av hyresgästens tillfälliga bryderi för att bliva honom kvitt. Ju längre anståndet blir, desto närmare kommer också för hyresgästen nästa betalningstermin med nya svårigheter med avseende å det då förfallna beloppets anskaffande; skall hyran erläggas månadsvis — vilket ju förslaget vill göra till regel, då det gäller mindre lägenheter — sträcker sig det längsta tillåtna anståndet till och med några dagar in i den månad, vid vars början nästa hyresbelopp blir förfallet. Det må ej heller förbises, att om, såsom ofta torde bliva händelsen, sjukdomen eller arbetslösheten upphört före hyrans förfalldag, svårighet kan yppas för

hyresgästen att ådagalägga kausalsammanhanget mellan den åberopade omständigheten och dröjsmålet med hyrans erläggande, en svårighet, som ökas med längden av den tid, som förflutit från sjukdomens eller arbetslöshetens upphörande.

Får sålunda stadgandet anses vara föga effektivt för det därmed åsyftade ändamålet, synes av detsamma till och med vara att befara en direkt olägenhet för den, man velat bispringa. Därest en hyresgäst, för vilken svårighet uppstår att i rätt tid erlægga sin hyra, med naturlig benägenhet att underskatta vad hos honom själv må hava brustit i sparsamhet och omtanke, ser orsaken till det iråkade trångmålet uteslutande i sjukdom eller arbetslöshet, ligger det för honom nära till hands att, med kännedom om tillvaron av ett stadgande av ifrågavarande innehåll och i förhoppning att därigenom räddas från påföljd av ett eventuellt vräkningsyrkande, uraktlåta att vidtaga till buds stående utvägar för anskaffande av penningar, något som han under andra omständigheter ej skulle vedervågat. Finner så myndigheten skälen otillräckliga för anstånds medgivande, har hyresgästen försuttit tiden och förpliktas att avflytta. Skulle åter anstånd beviljas, tilläventyrs kortare än hyresgästen förväntat, är måhända möjligheten för honom att skaffa medel till hyrans betalande inom den utsatta tiden ej större än förhållandet varit vid tiden omkring förfallodagen, men han har nu icke att räkna med det anstånd av två dagar, som vid förfallotiden varit honom medgivet, utan blir dömd att flytta redan vid minsta överskridande av den beviljade fristen.

Med särskilt avseende å den längre tidsutdräkt, som i mål av förevarande beskaffenhet vore förenad med domstolsförfarandet, lärer det bliva regel, att hyresvärdarna med sina vräkningspåståenden vända sig icke till domstol utan till överexekutor. En sådan utveckling av praxis skulle emellertid vara mindre önskelig såväl med hänsyn därtill att det avgörande, varom här är fråga, knappast kan anses vara av beskaffenhet att falla inom ramen för den prövningsrätt, som i allmänhet är tillagd överexekutor, som även i betraktande av att hos överexekutor processuellt hinder kan för hyresgästen föreligga att åstadkomma den utredning, som för tillmötesgående av hans anståndsbegäran erfordras, med påföljd att överexekutor nödgas lämna denna begäran utan avseende.

Vilken myndighet — domstol eller överexekutor — än får ett ärende av förevarande art under sitt bedömande, bliva svårigheterna vid dess avgörande stora. Bland annat är att beakta, att å ena sidan sjukdom eller arbetslöshet kan sträcka sina ekonomiska verkningar långt fram i tiden efter själva orsakens upphörande, men att man å andra

sidan måste iakttaga synnerlig varsamhet, då fråga är om att tillerkänna en sådan bakomliggande orsak avgörande betydelse, sedan i det yttre normala förhållanden åter inträtt. Särskilt vanskligt lärers bliva att i fall av arbetslöshet rätt bedöma frågan, huruvida densamma är oförevållad eller icke. Svårigheten härvidlag torde förnämligast bero därpå att uttrycket från olika synpunkter kan beteckna skilda begrepp, i det att t. ex. vid arbetskonflikter en arbetslöshet, som väl från individens synpunkt kan anses oförevållad, ej erkännes såsom sådan från det allmännas sida. Den tolkning av uttrycket, som gjort sig gällande under senare tids lagstiftningsarbete rörande åtgärder för mildrande av arbetslöshetens följder, synes därför ej i och för sig vara av beskaffenhet att lämna tillförlitlig ledning vid sådan prövning, varom nu är fråga. Det är alltså att befara, att myndigheterna skulle i likartade fall komma till stridiga resultat, och då enligt förslaget klagan över beslut av förevarande art ej må föras — vilket ock synes vara av förhållandena betingat — skulle ej heller någon enhetlighet i lagtillämpningen å denna punkt för framtiden vara att förvänta.

På nu angivna grunder och med erinran att den hjälp, som ur social synpunkt må krävas i de avsedda ömmande fallen, riktigast och lämpligast lärers lämnas genom direkt ekonomiskt stöd av det allmänna, på sätt hittills ägt rum, samt att för övrigt det föreslagna stadgandet endast i ringa mån komme att lätta den börda det allmänna nu har att bära härutinnan, anser sig lagrådet böra avstyrka, att vad förslaget innehåller i förevarande paragrafs 2 mom. upphöjes till lag.

Skulle emellertid ett stadgande i angivna syfte anses böra meddelas, synas de föreslagna bestämmelserna i visså avseenden kräva omarbetning.

Sålunda må framhållas, att då under en tidsperiod, innefattande 30 söckendagar, endast *ett* tingssammanträde kan beräknas infalla även i domsagor bestående av ett enda tingslag, det ej annat än i rena undantagsfall skulle, sedan häradsrätten medgivit anstånd, för hyresgästen vara möjligt att, på sätt förslaget ålägger honom, inom respittiden hos domstolen styrka, att rättelse skett. Samma svårighet kan för övrigt uppstå även vid rådstuvurätt, därest målet av hyresvärden anhängiggjorts först mot slutet av 30-dagarsperioden. Det synes för övrigt ej vara för ernående av förslagets syfte nödvändigt att förelägga hyresgästen viss tid för bevisningens företeende utan tillfyllest att sådant fullgöres, innan slutligt utslag i anledning av hyresvärdens stämning eller ansökning hunnit av vederbörande myndighet meddelas.

Det kan vidare inträffa, att hyresvärd, som till följd av utebliven

hyreslikvid omedelbart uppsagt hyresgäst till avflyttning utan att i anledning därav rättelse skett inom den i 7 § 1 mom. angivna tiden, där-
efter så sent under 30-dagarsperioden instämmer talan om avhysning,
att målet utsättes till en först efter utgången av samma period infallande
rättegångsdag. Särskilt vid häradsrätt torde mången gång denna utväg
vara den enda, som står öppen. Något domstolens beslut om anstånd
kan i sådant fall icke meddelas, förrän perioden redan gått till ända.
Även hos överexekutor kan motsvarande läge tänkas inträda. Fråga
uppstår då, om hyresgästen genom att, innan ännu anstånd medgivits
men dock inom 30-dagarsperioden, erlägga hyran räddat sig från avhys-
ning eller, med andra ord, om myndigheten kan efteråt godkänna en
dylik senkommen betalning med samma verkan som om den skett i en-
lighet med ett myndighetens på förhand givna beslut. Det synes med
förslagets syfte mest förenligt att tillerkänna myndigheten dylik utsträckt
befogenhet, men förslagets avfattning torde knappast inrymma sådan.

Liknande fråga kan för övrigt såväl vid domstol som hos över-
exekutor lätteligen uppstå därigenom att hyresgäst efter erhållen del av
stämning eller ansökning om vräkning omedelbart erlägger hyran och
först därefter men i god tid före 30-dagarsperiodens utgång hos myn-
digheten gör framställning om anstånd, d. v. s. godkännande av den
sålunda redan skedda betalningen såsom vidtagen rättelse. Att ett dy-
likt godkännande bör kunna med åsyftad verkan meddelas, förefaller
med förslagets utgångspunkt helt naturligt, men torde jämväl behöva
tydligt angivas.

Utan särskilt stadgande lär vara klart att, därest yrkande om
vräkning lämnats utan bifall på grund därav att hyresgästen vidtagit
rättelse i enlighet med vad i 1 eller 2 mom. stadgas, denna omstän-
dighet icke i och för sig bör befria hyresgästen från den skyldighet att
ersätta hyresvärden för kostnader å målet, som eljest må åligga honom.

Thulin:

Då tendensen alltmera gått i den riktningen, att uttrycket »oför-
vållad arbetslöshet» inom arbetarlagstiftningen fått en viss inskränkt
betydelse, synes, därest avsikten är att oförvållad arbetslöshet här skulle
kunna tilläggas en vidsträcktare betydelse, i lagtexten annan term böra
komma till användning.

Christiansson och Stenberg:

I såväl 1 som 2 mom. har den åtgärd, varigenom hyresgäst kan
för undgående av vräkning gottgöra försummelse att i rätt tid betala

hyra, betecknats därmed att rättelse sker. Då det givetvis är angeläget, att hyresgästen ej må misstaga sig om innebörden av nämnda uttryck och därigenom äventyra, att vad han åtgör ej medför åsyftad verkan, har inom lagrådet tagits under överbägande, om uttrycket är nog tydligt med hänsyn till frågan, huruvida, förutom förfallna hyresbeloppet, jämväl därå upplupen ränta måste betalas för att rättelse skall anses vidtagen.

I nyttjanderättslagen användes samma uttryck i enahanda sammanhang i såväl 2 som 3 kap., och oss synes tvekan knappast kunna råda därom att de avsedda bestämmelserna i nämnda lag böra tolkas så, att gäldande av själva arrende- eller hyresbeloppet är tillfyllest. Särskilt med avseende härå anse vi något förtydligande av uttrycket, då det upptages i den nu föreslagna lagen, ej vara erforderligt.

Sundberg:

Ett stadgande sådant som det i 2 mom. föreslagna synes mig påkalla tydligt angivande i lag av vad som må anses såsom rättelse av förekommen försummelse i fråga om hyresbetalning.

Hyresgäst, som ej erlägger sin hyra å förfallodagen, är skyldig att gälda ränta å hyresbeloppet. Denna omständighet spelar föga roll, då det är fråga allenast om den i nyttjanderättslagen medgivna rätten att dröja med hyran till andra söckendagen efter förfallodagen. Då hyresgästen begagnar sig av denna sin rätt, torde erläggande av ränta i praxis aldrig förekomma; det kan till och med sättas i fråga, om hyresgästen är skyldig gälda sådan; åtminstone måste han vara befriad därifrån, därest hyresvärden mottager den erbjudna hyran utan att framställa något krav att jämväl erhålla ränta därå.

Verklig betydelse kan däremot — fränsett stadgandet i 3 kap. 24 § nyttjanderättslagen — detta spörsmål få i de fall, som behandlas i förevarande §, särskilt dess 2 mom. Huruvida nämligen rättelse av en försummelse att å förfallodagen gälda hyran skall anses vidtagen, där väl det avtalade hyresbeloppet men ej därå upplupen ränta av hyresgästen erlägges samt hyresvärden icke i ett eller annat avseende efterskänker sin rätt härutinnan, kan vara föremål för delade meningar; och det torde vara föga lämpligt, i synnerhet om hyresgästen vill begagna sig av den i 8 § av förslaget för honom öppnade utvägen, att han skall behöva vara oviss om vad i förevarande hänseende kräves av honom för undgående av vräkning.

Thulin:

Har hyresgäst gjort sig skyldig till dröjsmål med hyras erläggande, är han givetvis skyldig att till hyresvärden, där denne så fordrar, erlägga

ränta å hyresbeloppet. Mera tveksamt kan vara, om då i nyttjanderättslagen viss rättspåföljd är förbunden med att rättelse därutinnan av hyresgästen vidtagits, därför erfordras ej endast att hyresbeloppet erlagts utan även att upplupen ränta guldits. Ordalagen tala närmast för att även räntan skall hava guldits. Frågan har ej berörts i förarbetena till nyttjanderättslagen, och föreligger, så vitt jag kunnat finna, ej heller något prejudikat därutinnan. Då nu enligt föreliggande lagförslag dylik rättelse i vida större omfattning än enligt nyttjanderättslagen skulle få betydelse, synes för undvikande av rättsförluster, särskilt för de talrika hyresgäster med mindre lägenheter, som av förslaget beröras, vara av vikt, att i lag tydligt angives vad som må anses såsom rättelse av förekommen försummelse i fråga om hyresbetalning.

10 §.

Lagrådet:

Betänkligheter måste yppas mot att, såsom här ifrågasättes, be-
träffande vissa avtal, hyresavtalen, belägga med straff ett förfarande,
som, då det eljest förekommer vid avtals ingående, icke i allmänhet är
underkastat ansvar. Som emellertid det föreslagna stadgandet skall
gälla allenast en bestämd kortare tid framåt, därunder det med hänsyn
till de mindre normala förhållanden på hyresmarknaden, som vid hyres-
regleringens upphörande kunna befaras, i vissa fall kan bliva gagneligt,
anser sig lagrådet icke böra avstyrka förslaget i denna del.

11 §.

Lagrådet:

Huruvida de i denna § av förslaget meddelade föreskrifter, av-
seende inskränkning i eljest gällande avtalsfrihet vid skiljeavtal, kunna i
fråga om hyresavtal vara av behovet påkallade, synes för närvarande
svårt att bedöma. Något överklagat allmännare missbruk av skiljedoms-
bestämmelser i hyresavtal har åtminstone ej av socialstyrelsen omför-
mälts i dess utlåtande. Då emellertid de av socialstyrelsen anförda
exemplen på skiljedomsklausuler, inryckta bland bestämmelser i tryckta
formulär till hyreskontrakt, tyda på att hyresgäst i detta hänseende kan
bliva utsatt för en oberäknad risk, mot vilken han skulle stå hjälplös,
finner lagrådet förevarande § ej föranleda vidare erinran.

12 §.

Christiansson och Stenberg:

Föga påkallat torde vara att, där någon fälles till ansvar enligt 10 §, tillerkänna åklagaren andel i böter och värdet av vederlag med syfte, enligt motiven, att stimulera åklagaren att verka för beivrandet av dylika förseelser. Därtill synes föreligga så mycket mindre skäl, som det i 10 § avsedda förfarandet ej skall vara straffbart, där av omständigheterna framgår, att det icke inneburit utnyttjande av annan persons trångmål. För att kunna rätt bedöma, huruvida sådan förutsättning är för handen, torde i regel fordras medverkan av den i trångmål stadda personen, som säkerligen ej heller försummar att själv taga initiativ till åtal, där han finner sådant påkallat.

Vi hemställa därför om den ändring i 2 mom., att böter och vad i övrigt jämlikt stadgandena i 10 § utdömes skola helt tillfalla kronan.

Sundberg och Thulin:

Vi instämma i vad justitieråden Christiansson och Stenberg hemställt beträffande förevarande § samt vilja såsom ytterligare skäl därför åberopa följande.

Stadgande av ifrågavarande art, enligt vilket ämbetsman skall undfå särskild gottgörelse för utförande av ett ämbetsåliggande, bör icke ifrågakomma annat än i sådana undantagsfall, där det anses lämpligt och erforderligt att uppmuntra åklagaren att i främsta rummet fullgöra detta hans ämbetsåliggande, således med undanskjutande, där så erfordras, av andra tjänsteplikter. Men detta kan icke sägas vara fallet beträffande åtal, varom här är fråga.

Thulin:

I åtskilliga i senare tid utkomna författningar, där straff stadgats för förseelse, beträffande vilken enskild målsägande eljest kan föra talan, har utan erinran därom, på sätt jämväl skett i förevarande §, föreskrivits, att förseelsen *skall* åtalas av allmän åklagare. Då sistnämnda uttryck, efter vad jag inhämtat, i vissa fall av domstolarna misstolkats så, att enskild målsägande skulle vara betagen sin åtalsrätt, synes nödig omformulering böra ske.

Slutbestämmelserna.

Lagrådet:

Det här införda stadgandet, att lagen skall, i den mån de särskilda bestämmelsernas eget innehåll icke till annat föranleder, tillämpas å hyresavtal i allmänhet, synes vara överflödigt, då de bestämmelser, som förklaras skola äga allmän giltighet, genom sin avfattning visa, att detta är avsett. Skulle emellertid, med hänsyn till sammanförandet i lagen av stadganden med olika tillämpningsområden, tydligheten anses kräva, att en föreskrift av berörda innehåll meddelas, har densamma icke sin rätta plats bland de bestämmelser, som reglera tiden för lagens ikraftträdande och övergången från den äldre lagstiftningen, utan bör den upptagas i den paragraferade lagtexten.

Föreskriften om lagens tillämpning å vissa hyresavtal, som slutits före den 15 mars 1923, bör ändras sålunda, att under de angivna förutställningarna 6 § utan inskränkning skall tillämpas beträffande hyra, som belöper å tid *från och med* den dag, då på grund av uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, och 11 § gälla i fall, då skiljeavtalets tillämpning påkallas å *samma dag eller senare*.

Lagrådet:

Det kunde ifrågasättas, huruvida icke bestämmelserna i 6, 7, 8 och 11 §§, vilka innefatta undantag från stadganden i andra lagar, borde föranleda, att i dessa lagar införas hänvisningar till nämnda bestämmelser. Då emellertid desamma icke äro avsedda att annat än provisoriskt hava sin plats i förevarande lag, torde det ej vara nödvändigt att meddela dylika hänvisningar. Däremot synes i lagens ingress böra utsägas, att dess utfärdande medför ändring av vad lag eller författning innehåller stridande mot de nya stadgandena.

Ur protokollet:

Erik Ölander.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott fredagen den 26 januari 1923.

Närvarande:

Statsråden LINDQVIST, THORSSON, SANDLER, NOTHIN, SVENSSON, HANSSON, ÅKERMAN, LINDERS, ÖRNE.

Efter gemensam beredning med chefen för socialdepartementet anmäler chefen för justitiedepartementet statsrådet Åkerman lagrådets den 22 januari 1923 avgivna utlåtande över det den 30 december 1922 till lagrådet remitterade förslaget till *lag med vissa bestämmelser angående hyresregleringens avveckling m. m.*

Efter att hava redogjort för utlåtandets innehåll anför föredraganden:

»I anledning av de inom lagrådet framställda anmärkningarna, har jag i vissa delar låtit omarbета lagförslaget. Därvid hava med ett undantag, till vilket jag i det följande skall återkomma, de anmärkningar beaktats, som framställts av lagrådet eller en pluralitet bland dess ledamöter, varjämte i lagtexten vidtagits vissa jämkningar av formell natur. I några avseenden anhåller jag att närmare få motivera min ståndpunkt.

3 §. Beträffande 3 § hava lagrådets samtliga ledamöter berört frågan, inom vilken tidpunkt hyresnämnd skall hava att fastställa allmänna grunder för beräknande av värme- och varmvattensersättning för tid efter den 30 september 1923. Då denna tidpunkt i förslaget hade bestämts till utgången av september månad 1923, lärer, såsom inom lagrådet framhållits, avsikten därmed hava varit, att hyresnämnderna skulle vid grundernas definitiva fastställande kunna taga hänsyn även till sådana omständigheter, som inträffat omedelbart före upphörandet av nämndernas verksamhet. Med en dylik anordning är tydligen fullt förenligt, att vederbörande hyresnämnd redan på ett tidigare stadium preliminärt fastställer sådana grunder, varom nu är fråga. Emellertid synes det mig lämpligt, att sistberörda enligt det till lagrådet remitterade förslaget förefintliga möjlighet förändras till skyldighet, då det tydligen kan vara av en viss

vikt för såväl hyresvärdar som hyresgäster att redan vid bedömandet, huruvida de böra söka individuell reglering, så långt möjligt äga kännedom om de allmänna grunder, som skola tillämpas, och man tilläventyrs kan befara, att en eller annan hyresnämnd icke utan uttryckligt lagstaddande beaktar detta förhållande. Jag har därför valt den av de inom lagrådet antydda utvägarna, som går ut på att bestämma den tid, inom vilken allmänna grunder skola fastställas, till den 15 augusti 1923. Därvid har jag ansett lämpligt att uttryckligen medgiva hyresnämnderna rätt att, så länge deras verksamhet fortfar, vidtaga de jämkningar, som kunna finnas erforderliga.

Lagrådet har på anförda skäl avstyrkt, att vad förslaget innehåller i 7 § 2 mom. upphöjes till lag. Vissa av dessa skäl ådagalägga enligt lagrådets mening, att stadgandet måste antagas bliva föga effektivt för det därmed åsyftade ändamålet att bereda hyresgästerna avsevärd lättnad. I anledning av vad lagrådet i detta hänseende framhållit, anser jag mig böra erinra, att, även om vissa svårigheter möta att göra ett stadgande av nu ifrågavarande slag så verkningsfullt som önskvärt är, denna omständighet icke synes böra leda till, att man helt avstår från att på lagstiftningens väg söka nå det eftersträfvade syftemålet. Är detta syfte i och för sig behjärtansvärt, torde det vara att föredraga att, så långt det kan ske, söka tillgodose detsamma, även om ett fullständigt förverkligande icke är möjligt. Att det anstånd, som i förslaget avses, icke utgör ett anstånd i egentlig mening med hyrans erläggande, är visserligen sant. Därav följer dock icke, att det skulle vara en oväsentlig lättnad att erhålla en extra frist, vilken kan belöpa sig ända till omkring tre veckor och inom vilken hyresgästen har tillfälle att skydda sitt hem för tvångsförflyttning eller skingring. Det vid dröjsmål med hyrans erläggande inträdande tvånget att ungefär samtidigt erlägga två förfalldagars hyra är, såvida omöjlighet föreligger att prestera någon hyra förr än vid tiden omkring den andra förfalldagen, oberoende av huruvida dröjsmålet sker under skyddet av sådant anstånd, varom nu är fråga, eller icke. Efter vräkning torde hyresgästen nämligen knappast kunna förvärva ny bostad utan att i förskott erlägga den första tidens hyra, och den förfallna hyran för den gamla bostaden är han ju skyldig att gälda. Förmodligen kan, såsom lagrådet ock framhållit, svårighet ofta nog yppas för hyresgästen att ådagalägga orsakssammanhanget mellan den åberopade sjukdomen eller arbetslösheten, å ena, samt dröjsmålet med hyrans erläggande, å andra sidan. Därest hyresgästen därigenom går miste om en förmån, som annars borde tillkommit honom, är detta visserligen beklagligt, men synes icke kunna åberopas såsom anledning

att underlåta att öppna möjlighet till anstånds beviljande i alla de fall, där synnerliga skäl för ett dylikt orsakssammanhang kunna påvisas.

Allvarligare betänkligheter synas däremot kunna uppstå, om man anser sig böra tillmäta en mera allmängiltig innebörd åt den av lagrådet uttalade farhågan, att hyresgästerna skulle av utsikten att erhålla anstånd låta förleda sig att i oträngt mål dröja med hyrans erläggande. Att lagstadgandet i ett och annat fall kan komma att verka därhän, lär svårigen kunna förnekas. Men det förefaller föga sannolikt, att ett dylikt — för hyresgästerna själva ödesdigert — missbruk skulle erhålla någon avsevärd utbredning. Med en riktig tillämpning av stadgandet från myndigheternas sida, lär det snart nog komma att stå klart för allmänheten, att stadgandet icke är avsett för andra än verkligt ömmande fall, och att dessutom risken för ett misslyckande med avseende å bevisningen icke är ringa. Blir denna uppfattning allmän, lär det huvudsakligen bliva allenast de i sann mening nödställda, som komma att åberopa sig på stadgandet. Varje hyresgäst med någon omtanke kommer efter all sannolikhet att i första hand söka begagna alla till buds stående utvägar att i tid skaffa medel till hyran.

Även om den diskretionära prövning, som här skulle komma i fråga, kan vara vanskelig att utöva, synas svårigheterna dock icke vara större, än att prövningen med fullt förtroende bör kunna anförtros åt såväl domstolarna som överexekutorerna.

I överensstämmelse med vad jag nu anfört, har jag låtit omarbета förevarande lagrum i förslaget med beaktande av de synpunkter, lagrådet för sådant ändamål framlagt. Uttrycket »oförvållad arbetslöshet» har jag ansett böra utbytas mot ett annat, som har sin vanliga språkliga innebörd i behåll, och icke såsom det förra kan sägas hava övergått till att vara en teknisk term för ett speciellt lagstiftningsområde.

Inom lagrådet har väckts spörsmålet, vad som må anses såsom rättelse av förekommen försummelse i fråga om hyresbetalning med hänsyn till den ränta, som upplupit från förfallodagen. Förslagets uttryckssätt i förevarande hänseende överensstämmer med det, som kommit till användning i motsvarande stadganden i nyttjanderättslagen. Att nu i förtydligande syfte införa en annan terminologi i förslaget anser jag icke böra ifrågakomma, då detta skulle sträcka sina verkningar till tolkningen av redan gällande lag. Några rättsförluster på grund av det använda uttryckssättet äro enligt min mening näppeligen att befara, då jag anser begreppet rättelse i förevarande sammanhang icke kunna tolkas såsom inbegripande den upplupna räntan. Vad särskilt angår den i 8 § av förslaget medgivna rätten att sända hyra med postanvisning, lär den-

samma otvivelaktigt få anses omfatta även ränta å hyran, något som emellertid kan erhålla betydelse blott därest uttrycket rättelse skulle anses innefatta även gäldande av upplupen ränta.

En av lagrådets ledamöter har ansett, att 12 § 1 mom. borde om-^{12 § 1 mom.}formuleras till undvikande av den misstolkningen, att enskild målsägande skulle genom stadgandet vara betagen sin åtalsrätt. Såsom skäl därför har framhållits, att fall förekommit, då dylik misstolkning av enahanda bestämmelse i äldre lag ägt rum. Då en ändring av stadgandets formulering, som nu överensstämmer med avfattningen av motsvarande stadgande i hyresstegringslagen av år 1921, emellertid lätt skulle kunna framkalla den missuppfattningen, att en ändring i sak kommit till stånd, och detta i sin tur måhända gäve anledning till en oriktig tydning av andra lagföreskrifter, vilka bibehållas vid sådan lydelse som den i förslaget nu använda, finner jag omredigering i berörda hänseende icke böra företagas. Den nuvarande lydelsen synes mig icke heller vara sådan, att den kan anses motivera den uppfattningen, att därigenom skulle avsetts att genomföra en från vanliga regler i så hög grad avvikande grundsats som enskild målsägandes uteslutande från åtalsrätt.

Stadgandet, att lagen, i den mån de särskilda bestämmelsernas eget innehåll icke till annat föranleder, skall tillämpas å hyresavtal i allmänhet, har jag ansett kunna helt utgå ur förslaget. Därest lagens rubrik ändras på sätt lagrådet hemställt, bortfaller det förnämsta skälet för stadgandets upptagande i lagen. Med stadgandet avsågs nämligen främst att förebygga den missuppfattningen, att den förevarande lagen i likhet med hyresstegringslagarna skulle gälla blott å vissa orter, och en dylik missuppfattning kan lättare tänkas hava uppkommit därest den ursprungliga, till hyresregleringen direkt sig anslutande rubriken bibehållits». *Slutbestämmelserna.*

Föredraganden uppläser det omarbetade lagförslaget, betecknat förslag till *lag med vissa bestämmelser rörande hyra*, samt hemställer, att det samma måtte, jämlikt § 87 regeringsformen, genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse, bilaga vid detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

N. Cervin.