

Nr 6.

Ankom till riksdagens kansli den 23 februari 1923 kl. 11 f. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra ävensom i ämnet väckta motioner, dels ock väckt motion med förslag till lag om fortsatt tillämpning av lagen den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskälighyresstegring m. m.

Genom en den 26 januari 1923 dagtecknad, till lagutskott hänvisad proposition, nr 31, som behandlats av första lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda utdrag av i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga här nedan intaget förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

I samband med denna proposition har utskottet till behandling förehaft nedannämnda inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nämligen

inom första kammaren:

nr 158 av herr *Vindahl*,

nr 159 av herrar *Björnsson* och *Wahl* samt

nr 160 av herr *Winberg*; ävensom

inom andra kammaren:

nr 146 av herrar *Hage* och *Sjöström*,

nr 203 av herr *Carlson* i Mölndal,

nr 208 av herr *Björnberg*,

Bihang till riksdagens protokoll 1923. 9 saml. 1 avd. 6 häft. (Nr 6.)

nr 209 av herrar *Samuelsson, Herou, Spångberg, Molander, Dahlén, Kilbom* och *Karlsson* i Grängesberg samt
nr 210 av herrar *Hage* och *Sjöström*.

Motioner av
herrar *Win-
berg* och
Samuelsson
m. fl.

A) I den av herr *Winberg* väckta motionen samt i den därmed
likalydande motion, som väckts av herr *Samuelsson m. fl.*, har yrkats,
1) att riksdagen måtte bifalla Kungl. Maj:ts ifrågavarande förslag
med de ändringar, som innefattades i följande

Förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

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

Om hyresbelopp.

1 §.

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

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

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

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

b) samtycke till uppsägningen meddelas av hyresnämnd, eller

c) fall föreligger, som enligt bestämmelserna i 3 kap. 21—24 §§

av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom berättigar till uppsägning.

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

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

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

2 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 §.

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

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

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

De fyra ledamöterna och deras suppleanter utses av den myndighet, som utövar kommunens, köpingens eller municipalsamhällets beslutanderätt, att tjänstgöra tills vidare eller viss tid. Av dessa ledamöter och suppleanter skola två ledamöter och suppleanter äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Övriga två ledamöter och suppleanter för dem, vilka ej må äga eller förvalta fastighet, som nyss sagts, skola äga kännedom om ortens hyresmarknad och åtminstone den ene ledamoten och minst en suppleant särskilt om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I övrigt skall om valbarhet till hyresnämnd, så ock om rätt för den, som blivit vald, att avsäga sig uppdraget gälla vad i enahanda avseende är stadgat i fråga om hälsovårdsnämnd.

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

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

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

4 §.

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

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

Vid hyresnämnds sammanträde föres protokoll, upptagande nämndens beslut; och skall riktigheten av detta protokoll granskas så snart ske kan och senast inom tio dagar. Så snart dylik granskning skett, skall protokollet vara tillgängligt för allmänheten. Sker ej granskning

genast, skall besked om nämndens beslut omedelbart lämnas part, som sådant begär.

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

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

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

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

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1 mom. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 2 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos 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 mom. Mot prövningsmyndighets beslut i fråga, som i 1 mom. sägs, må talan ej föras.

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

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

7 §.

1 mom. Är hyresrätt förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å tionde söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, uppsägningen vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Har hyresvärden, under åberopande av dröjsmålet, hos domstol, överexekutor eller skiljemän påyrkat hyresgästens vräkande från lägenheten, må beslut, varigenom yrkandet på berörda grund bifalles, icke meddelas, förr än fjorton söckendagar förflutit från uppsägningsdagen. I fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i vanlig ordning i verkställighet, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

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

2 mom. Där i mål angående hyresgästs vräkande på grund av

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

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

8 §.

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

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

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

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

2 mom. Konungen äger, där bostadsförmedling jämlikt 1 mom. eller eljest av kommunen ombesörjes, förordna om skyldighet för hyres-

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

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

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

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

2 mom. Hyresvärd, som med vetskap därom att hyresnämnd för lägenhet fastställt visst hyresbelopp av hyresgäst, hyressökande eller annan för uthyrning av lägenheten fordrar eller mottager vederlag i penningar eller vad det är, till högre värde, straffas med böter från och med femtio till och med ett tusen kronor.

Lag samma vare, där hyresvärd vid uthyrning av omöblerad lägenhet såsom villkor för upplåtelsen avfordrar eller mottager av hyresgäst eller hyressökande förbindelse, vari denne förklarar sig avstå från rätten att få hyresbeloppet prövat enligt denna lag.

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

Om skiljeavtal angående hyrestvister.

11 §.

Har mellan hyresvärd och hyresgäst avtalats, att av hyresförhållandet härflytande framtida tvist skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan att avtalet innefattar förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, skall dylikt avtal, även om annorlunda överenskommits, icke äga tillämpning å tvist angående hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

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

Om åtals anställande m. m.

12 §.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) att riksdagen måtte, i samband med förslaget antagande, uti skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en snar och genomgripande omarbetning av nu gällande allmänna hyreslagstiftning, åsyftande framförallt ett bättre tillgodoseende och tryggande av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder, samt för riksdagen snarast möjligt framlägga de lagförslag, som därav påkallades.

*Motion av
herrar Hage
och Sjöström,
nr 146.*

B) I den av herrar *Hage* och *Sjöström* väckta motionen nr 146 har hemställts, att riksdagen måtte för sin del antaga följande förslag till

L a g

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

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

Nämnda lag skall, i den mån densamma icke upphört att gälla den 1 oktober 1921, äga fortsatt tillämpning till och med den 30 september 1924. Hyresnämnds beslut, varigenom nämnden enligt 6 eller 7 § fastställt hyra för viss tid, skall gälla högst till den 1 oktober 1924. Stadgarna i 8 § skola ej äga tillämpning, där hyresvärd efter den 1 juli 1923 uppsäger hyresavtal att upphöra den 1 oktober 1924 eller senare dag.

Vad i första stycket av övergångsbestämmelserna till ovannämnda lag stadgats om fortsatt giltighet i särskilda avseenden av vissa föreskrifter i äldre lagar skall äga giltighet jämväl efter den 30 september 1924, och skall beträffande sådan i samma lag omförd, under tiden för lagens giltighet begången förseelse, varå påföljd i lagen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat jämväl gälla efter sistnämnda dag.

Utan hinder därav att i enlighet med bestämmelserna i övergångsstadgarna till lagen av den 17 juni 1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. hyresvärd uppsagt hyresgäst efter den 1 juli 1922 till avflyttning den 1 oktober 1923 eller senare, vare hyresgäst berättigad hos hyresnämnd påkalla hyresreglering.

Denna lag skall icke äga tillämplighet beträffande lägenhet innefattande större antal rum än fyra, kök däri inbegripet.

Denna lag skall lända till efterrättelse fr. o. m. den (datum som med hänsyn till riksdagens behandling av frågan kunde anses lämplig).

Tillika hava motionärerna anhållit, att utskottet måtte vidtaga de ändringar, som kunde anses lämpliga i ovanstående utkast till lagtext, ävensom — om så skulle vara behöfligt med hänsyn till nya förhållanden — i den gällande hyresregleringslagen.

C) I den av herrar *Björnsson* och *Wahl* väckta motionen har föreslagits, att riksdagen i anledning av förevarande proposition måtte för sin del besluta, att det åt kommun måtte medgivas laglig rätt att genom hyresnämnd under nästkommande hyresår verkställa hyresreglering för små och medelstora bostadslägenheter efter i huvudsak samma grunder, som enligt gällande hyresstegringslag tillämpats.

*Motion av
herrar
Björnsson
och Wahl.*

Därjämte hava motionärerna anhållit, att utskottet vid tillstyrkan till denna motion måtte utarbeta nödigt lagförslag.

D) I den av herr *Vindahl* väckta motionen samt i herr *Björnbergs* därmed likalydande motion har yrkats, att riksdagen måtte med avseende å

*Motioner av
herrar Vin-
dahl och
Björnberg.*

det av Kungl. Maj:t framlagda lagförslaget *ej mindre* avslå de bestämmelser, som däri inrymts under 4, 6, 7, 8, 9, 10 och 12 §§ samt den del av de föreslagna övergångsbestämmelserna, som hade avseende å de sålunda angivna paragraferna, *än även* med avslag å under 2 § inrymda bestämmelser för sin del antaga den lydelse av nämnda paragraf, som framginge av nedan omförmälta förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra.

Därest riksdagen icke ansåge sig kunna bifalla den sålunda gjorda hemställan, hava motionärerna hemställt, att riksdagen måtte, i den mån som Kungl. Maj:ts förslag icke i enlighet med nyssnämnda yrkande bleve avslaget, för sin del antaga

dels följande förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra, *dels ock* följande förslag till lag angående ändrad lydelse av 3 kap. 23 § i lagen den 14 juni 1907 angående nyttjanderätt till fast egendom.

Förslag till lag

med vissa bestämmelser rörande hyra.

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

Om hyresbelopp.

1 §.

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

2 §.

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

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

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

3 §.

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

Om rätt till uppsägning i vissa fall.

4 §.

Där hyra, som är bestämd — — — — — angivits såsom skäligt. Ansökan om rätt att — — — — — meddela beslut över ansökningen.

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

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

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

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

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

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

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

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

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

7 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet, om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i

penningar, utöver förfallodagen. Sker rättelse senast å åttonde söcken-
dagen från förfallodagen eller å senare dag och, i sistnämnda fall, innan
hyresvärden gjort bruk av sin rätt att på grund av dröjsmålet uppsäga av-
talet till upphörande, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, dröjs-
målet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande
från lägenheten.

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

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

8 §.

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

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

Beträffande lydelsen och utfärdandet av blanketter för hyrespostanvis-
ningar utfärdar Konungen närmare bestämmelser.

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

1. Inom stad med en mantalsskriven — — — — — uthyr-
ning av omöblerade bostadslägenheter.

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

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet *utnyttjar annan persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter dennes förhållanden nödig lägenhet till att taga eller för sig eller annan betinga vederlag*, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse *i högst ett år*. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarerätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

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

Om skiljeavtal angående hyrestvister.

11 §.

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

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

Om åtals anställande m. m.

12 §.

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

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

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

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

I fråga om hyresrätt, som upplåtits före den 15 mars 1923, skola 6 och 11 §§ icke tillämpas, dock att underlåtenhet att enligt avtal er-

lägga 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 *beträffande sådana lägenheter, som i 6 § avses, nämnda lagrum* utan inskränkning tillämpas beträffande hyra, som belöper å tid från och med sistnämnda dag, och 11 § gälla i fall, då skiljeavtalets tillämpning påkallas samma dag eller senare.

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

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

Förslag till Lag

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

23 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet:

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

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

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

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

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

eller

6. om hyresgästen, där — — — — — sålunda åligger honom. Finnes i fall, som denna § avser, vad som lägges hyresgästen till last, vara av ringa betydenhet, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.

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

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

E) I den av herrar *Hage* och *Sjöström* väckta motionen nr 210 har yrkats, att riksdagen måtte antaga förevarande proposition, dock med den ändringen, att 10 § erhöles följande lydelse:

*Motion av
herrar Hage
och Sjö-
ström, nr
210.*

Den — — — — — vederlag, av vad slag det vara må, som med hänsyn till ej mindre lägenhetens beskaffenhet och det allmänna läget på bostadsmarknaden än även omkostnaderna för fastigheten och förhållandena i övrigt är att anse som oskäligt, straffes med böter fr. o. m. 100 t. o. m. 10,000 kronor eller med fängelse i högst ett år. Såsom uthyrning — — — — — tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket — — — — — nödig lägenhet,

Fälles någon — — — — — avtalat vederlag.

F) I den av herr *Carlson* i Mölnadal väckta motionen har förslag väckts om sådant tillägg till ifrågavarande proposition, att för uppsägning av hyresavtal, som skola utlöpa den 30 september 1923, måtte bestämmas en minsta uppsägningstid av sex månader.

*Motion av
herr Carl-
son i Möln-
dal.*

Beträffande de skäl, som ligga till grund för det av Kungl. Maj:t framlagda lagförslaget, tillåter sig utskottet att hänvisa till propositionen jämte därvid fogade protokollsutdrag. Utskottet får tillika erinra, att den huvudsakliga motiveringen för förslaget återfinnes i socialstyrelsens vid statsrådsprotokollet den 30 december 1922 fogade utlåtande av den 2 i samma månad. I fråga om vad motionärerna till stöd för sina yrkanden anfört, får utskottet, i den mån redogörelse därför ej lämnas här nedan, hänvisa till motionerna.

Utskottet vill först till behandling upptaga frågan om bibehållande i någon form av nu gällande hyresreglering samt därefter spörsmålen om övergångsbestämmelser vid hyresstegringslagens avveckling och erforderliga ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen.

I. Hyresregleringens bibehållande.

Då Kungl. Maj:t genom proposition, nr 352, för 1921 års riksdag framlade förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m., framhölls i vid propositionen fogat utdrag av statsrådsprotokollet önskvärdheten av att lagen måtte upphöra att gälla den 1 oktober 1923. Som man emellertid å ena sidan funne önskligt, att redan då en fast avsikt om hyresstegringslagens avveckling komme till uttryck i så bestämd form som möjligt, men å andra sidan ansåge ett dylikt uttalande icke böra ovillkorligt utgöra det sista ordet i frågan, syntes dessa båda synpunkter kunna på så sätt förenas, att i lagen hyresvärd medgäves rätt att efter den 1 juli 1922 uppsäga hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1923 eller senare dag. En dylik bestämmelse skulle klart utmärka, att, såvida icke förhållandena inom det närmast följande året utvecklade sig i en då oförutsedd riktning, allmänheten hade att inrätta sig med hänsyn till hyresregleringens upphörande den 1 oktober 1923. Om åter anledning därtill skulle givas, förelåge möjlighet att genom beslut vid 1922 års riksdag ändra lagen på sådant sätt, att dess giltighetstid utsträcktes över den tilltänkta slutterminen. Med hänsyn till denna uppfattning hade lagens övergångsstadganden formulerats.

I enlighet med hemställan av första lagutskottet, som i avgivet utlåtande, nr 41, anslöt sig till den i propositionen uttalade meningen om lagens avveckling, blev det framlagda förslaget av riksdagen antaget, varefter lag i ämnet utfärdades den 17 juni 1921.

Vid 1922 års riksdag framlade Kungl. Maj:t genom proposition, nr 250, ett förslag till lag om fortsatt tillämpning av 1921 års hyresstegringslag. Förslaget innebar, att sistnämnda lags giltighetstid skulle utsträckas till den 1 oktober 1924, och att jämväl den tidpunkt, då rätt att uppsäga hyresavtal till slutterminen eller senare dag komme att inträda, skulle framskjutas ett år till den 1 juli 1923.

I avgivet utlåtande, nr 23, hemställde första lagutskottet, att propositionen icke måtte av riksdagen antagas. Första kammaren biföll utskottets hemställan med 58 röster mot 57, varemot andra kammaren med 115 röster mot 83, i anslutning till en vid utskottsutlåtandet fogad reservation, antog det framlagda lagförslaget. Genom kamrarnas skiljaktiga beslut förföll frågan.

I de båda av herrar *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* väckta motionerna påyrkas nu införandet för tiden efter den 30 september inne-

varande år av en hyresreglering enligt vissa av motionärerna närmare angivna grunder. Den föreslagna regleringen, som i åtskilliga hänseenden skulle innebära skärpningar i den nu gällande, skulle hava avseende endast å lägenheter omfattande högst fyra rum, kök däri inbegripet.

Herrar *Hage* och *Sjöström* hava i den av dem väckta motionen nr 146 hemställt, att 1921 års hyresstegringslag måtte erhålla fortsatt tillämpning till och med den 30 september 1924, såvitt anginge lägenheter, som icke innefattade större antal rum än nyss nämnts, samt att den tid, då hyresvärds rätt att uppsäga hyresavtal rörande dylik lägenhet till upphörande sistnämnda dag eller senare skulle inträda, måtte framflyttas till den 1 juli 1923.

Uti herrar *Björnssons* och *Wahls* motion har hemställts, att de nu gällande reglerna om hyresnämnds rätt att begränsa hyresbeloppens storlek måtte i huvudsak oförändrade erhålla fortsatt giltighet för nästkommande hyresår i fråga om små och medelstora bostadslägenheter.

Såsom av det anförda framgår, hava de lagstiftande myndigheterna år 1921 principiellt uttalat sig för att hyresregleringen borde upphöra att gälla den 1 oktober innevarande år. Genom att icke bifalla det nästlidet år framlagda förslaget om förlängning av hyresstegringslagens giltighetstid har riksdagen bekräftat det år 1921 fattade beslutet om lagens avveckling. Under dylika omständigheter kan utskottet icke tillstyrka bifall till de av herrar *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* samt *Hage* och *Sjöström* framställda yrkandena om hyresregleringens bibehållande i av dem föreslagna former. Redan vid granskningen av det sedermera för 1922 års riksdag framlagda förslaget anmärkte lagrådets flertal, att en ytterligare prolongation av denna lagstiftning skulle komma att framstå såsom ett betänkligt vacklande, ägnat att skapa osäkerhetstillstånd och rubba tilltron till de lagstiftande myndigheterna. I vida högre grad skulle detta omdöme äga giltighet, därest riksdagen nu skulle uppriva ett föregående år fattat beslut. Det skulle enligt utskottets mening innebära allvarliga vådor för rättslivet, om den uppfattningen vunne insteg, att man icke ens ett år kunde lita på den fortsatta giltigheten av ett lagstiftarnas beslut. Särskilt synes ett dylikt vacklande betänkligt, då fråga är om en lagstiftning, som nära berör ett stort antal medborgare. I nu förevarande fall hava statsmakterna bestämt uttalat, att allmänheten borde inrätta sig för, att hyresregleringen skulle upphöra den 1 oktober innevarande år, och ett flertal personer torde redan hava vidtagit åtgärder med hänsyn till den förestående återgången till fri hyresmarknad. Utskottet får erinra, att enligt nu gällande lag hyresvärd ägt rätt att redan från och med den 1 juli 1922 uppsäga avtal till upphörande den 1 nästkommande

Utskottet.

oktober eller senare dag, och att dylika uppsägningar förekommit. Motionärerna hava visserligen föreslagit, att sålunda verkställda uppsägningar skulle vara utan verkan eller avtalets upphörande framflyttas till tiden efter den 30 september 1924, men ett genomförande av lagbestämmelser i detta syfte torde komma att medföra betydande slitningar. Särskilt skulle olägenheter komma att uppstå därigenom, att enligt de framlagda förslagen den fortsatta hyresregleringen skulle hava avseende endast å mindre lägenheter. En person, som lämnat en större bostadslägenhet och i förlitande på, att en uppsagd hyresgäst skulle komma att avflytta från en av honom innehavd mindre lägenhet, träffat hyresavtal rörande denna, skulle, därest den sistnämnde berättigades att kvarbo trots uppsägningen, kunna komma att sakna bostad. Beträffande herrar *Hages* och *Sjöströms* ifrågavarande motion är att tillägga, att ett bifall till motionen skulle nödvändiggöra betydelsefulla ändringar i de av Kungl. Maj:t nu framlagda bestämmelserna, vilka enligt motionärernas förslag skulle komma att tillämpas jämsides med hyresstegringslagen vid dennas avveckling beträffande större lägenheter.

Ej heller kan utskottet tillstyrka det av herrar *Björnsson* och *Wahl* framlagda förslaget om bibehållande av de nu gällande föreskrifterna rörande reglering av hyresbeloppens storlek, såvitt angår små och medelstora lägenheter. Betänkligheter möta mot detta förslag redan på den grund, att även detsamma i viss mån står i strid med statsmakternas tidigare fattade beslut. Härtill kommer emellertid, att detsamma är förenat med betydande praktiska olägenheter. Den gällande hyresregleringen innebär, såsom flera myndigheter erinrat, två huvudmoment, å ena sidan hyresnämndernas verksamhet för bestämmande av hyresbeloppens storlek, å andra sidan inskränkningarna i hyresvärdarnas rätt att uppsäga bestående avtal. På sätt såväl socialstyrelsen som föredragande departementschefen framhållit, stå dessa båda institut i så nära sammanhang med varandra, att ett bibehållande av endast det ena av dem icke torde vara möjligt. En lagstiftning, som stadgade rätt till reglering av hyresbeloppen men medgäve fri uppsägning, torde endast bliva till skada för dem, man velat hjälpa. Socialstyrelsen har i denna del anfört, bland annat:

»Om man begränsade hans (hyresvärdens) 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 förläna 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.

Även om det låte sig göra att utforma bestämmelser, som utgjorde en modifiering 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 varuransoneringen, 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.»

Till denna mening kan utskottet helt ansluta sig. Ett bifall till den i herrar *Björnssons* och *Wahls* motion gjorda hemställan skulle enligt utskottets uppfattning innebära ett bibehållande av den gällande hyresregleringen i betydligt försämrad form och skulle medföra en premiering av de mindre nogräknade hyresvärdarna och hyresgästerna till skada för de övriga.

II. Övergångsbestämmelser vid hyresregleringens avveckling m. m.

Uti sitt ovanberörda vid 1922 års riksdag avgivna utlåtande, däri utskottet avstyrkte prolongation av den gällande hyresstegringslagen, framhöll utskottet, bland annat, behovet av övergångsbestämmelser vid lagens avveckling. Tillika påpekade utskottet önskvärldheten av att de i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom givna stadgandena angående hyra gjordes till föremål för omarbetning, samt att till hyreslagen eller annan författning av icke provisorisk natur från

hyresstegringslagen överfördes en del bestämmelser, som även efter upphävandet av sistnämnda lag borde bibehållas. Utskottet ansåg emellertid någon åtgärd från riksdagens sida icke påkallad, då Kungl. Maj:t redan genom skrivelse den 28 april 1922 anbefallt socialstyrelsen att efter länsstyrelsernas hörande inkomma med yttrande och förslag i av utskottet berörda avseenden. Resultatet av den sålunda anbefallda utredningen har genom nu ifrågavarande proposition förelagts riksdagen. Det framlagda förslaget innehåller till en början övergångsbestämmelser, avseende att normera vissa vid hyresstegringslagens upphörande den 1 oktober 1923 inträdande förhållanden, om vilkas rättsliga bedömning tvekan kan råda. Vidare innefattar förslaget från nämnda lag hämtade stadganden, vilka i delvis ändrad och utvidgad form ansetts böra erhålla giltighet även efter nyssnämnda tidpunkt. Slutligen hava i lagen infogats vissa nya föreskrifter, vilka angivits vara av beskaffenhet att bidra till eller underlätta åtkomsten till och bevarandet av bostad.

Utskottet.

Såsom av det sagda framgår, givas i förslaget föreskrifter i vissa av de utav utskottet föregående år angivna hänseenden. Enligt utskottets mening hava även de uppgifter, som nu gjorts till föremål för behandling, blivit i det hela lösta på ett tillfredsställande sätt. Visserligen kan det förefalla anmärkningsvärt, att i det framlagda lagförslaget stadganden av sinsemellan helt olika art blivit sammanförda. De egentliga övergångsbestämmelserna, vilka få betydelse huvudsakligen under tiden närmast före och efter hyresregleringens avveckling, synas rätteligen hava sin plats i en särskild lag, under det att de övriga föreskrifterna lämpligen bort kunna inarbetas i författningar av mera bestående natur. Utskottet finner emellertid de utav socialstyrelsen åberopade skälen för den sålunda vidtagna anordningen äga fog, och då densamma, såsom föredragande departementschefen anfört, är tänkt såsom ett provisorium, har utskottet icke på nu anförda grund velat härutinnan föreslå någon ändring.

I fråga om den närmare utformningen av det framlagda förslaget har utskottet på två punkter ansett sig böra vidtaga ändringar. Härför lämnas i det följande redogörelse vid de särskilda paragraferna.

2 §.

Det genom propositionen framlagda förslaget innehåller i första delen av denna paragraf, att, därest hyresgäst under vissa i paragrafen närmare angivna omständigheter antagit hyresvärdens erbjudande att mot förändrad hyra fortfarande förhyra lägenheten, den hyra, som enligt

det sålunda tillkomna avtalet skall utgå för tid efter utgången av september månad 1923, skall anses avtalad till belopp, som varit gällande för tiden närmast före den 1 oktober samma år. Herrar *Vindahl* och *Ejörnberg* hava i de av dem väckta motionerna gjort gällande, att denna bestämmelse skulle öppna möjlighet för hyresgäst att genom påkallande av hyresreglering för sista delen av hyresåret 1922—23 förskaffa sig oberrättigade fördelar mot en hyresvärd, som, i förlitande på att den oregrulerade hyran såsom förut skulle utgå, underlåtit att i tid verkställa uppsägning. Detta missförhållande skulle enligt motionärernas mening undanröjas, därest man föreskreve, att för tiden efter den 30 september 1923 skulle utgå den hyra, som varit gällande för *tiden närmast före utgången av den tid, då avtalet senast kunnat av hyresvärden uppsägas till upphörande den 30 berörda september eller senare*. Det sålunda väckta ändringsförslaget kan utskottet icke biträda. Till en början må erinras, att, såsom socialstyrelsen framhållit, hyresnämnderna i de fall, där en hyresgäst först kort tid före den 1 oktober innevarande år begärde nedsättning av den avtalade hyran, säkerligen icke skulle komma att bifalla en sådan framställning, därest av omständigheterna framginge, att hyresgästen missbrukat sin rätt att påkalla reglering. Förslaget skulle även kunna medföra vissa praktiska olägenheter. Om hyran vid den av motionärerna angivna tidpunkten utgått med annat belopp än under tiden närmast före den 1 oktober 1923, skulle hyran för tiden efter sistnämnda dag icke komma att utgå med det närmast före samma dag gällande beloppet, och den kontinuitet, man önskat vinna i fråga om hyresbeloppens storlek, skulle sålunda gå förlorad. Vidare torde det ofta kunna inträffa, att båda parterna vid den tid, då uppsägning skulle kunna verkställas, komme att vara i ovisshet om den gällande hyran på den grund, att hyresnämnden ännu icke meddelat beslut över ingiven ansökan om hyresreglering. Slutligen är att märka, att den föreslagna regeln icke skulle kunna tillämpas i de fall, då till följd av den avtalade uppsägningstidens längd någon uppsägning till den 1 oktober 1923 icke kunde verkställas efter ikraftträdandet av nu ifrågavarande lag. För dessa fall skulle sålunda erfordras särskilda föreskrifter.

Såsom av socialstyrelsens förslag framgår, skola stadgandena i 2 § icke äga tillämpning, därest ett avtal, tillkommet under de omständigheter, som i paragrafen omnämnas, eller med det innehåll, som däri angives, väl en gång förelegat men sedermera ersatts av ett vanligt avtal om hyrans storlek, samt fråga är om det sistnämnda avtalets tillämpning för tid efter den 30 september 1923. För att än tydligare, än i Kungl.

Maj:ts förslag skett, framhålla den viktiga förutsättning för paragrafens tillämplighet, som sålunda måste vara för handen, har utskottet ansett sig böra föreslå en mindre ändring av paragrafens lydelse. Den föreslagna jämkningen innebär sålunda ingen ändring i sak utan är av utslutande redaktionell natur.

I de av herrar *Vindahl* och *Björnberg* väckta motionerna har hemställts, att ur senare delen av paragrafens första stycke måtte utgå den med föranledande av lagrådets anmärkning tillfogade regeln, att, därest i ett avtal av den art, varom nu är fråga, icke angivits samma hyresbelopp för tiderna närmast före och närmast efter den 1 oktober 1923, hyran för varje tidsperiod efter nämnda dag skall anses avtalad till belopp, som står i samma förhållande till det för denna tidsperiod i avtalet angivna hyresbeloppet som den för tiden närmast före meromnämnda dag gällande hyran till det hyresbelopp, vilket för samma tid nämnts i avtalet. Som emellertid ett stadgande av detta innehåll torde vara erforderligt i vissa fall, då en tillämpning av bestämmelserna i styckets första del skulle leda till obilliga resultat, kan utskottet icke tillstyrka motionärernas härutinnan framställda förslag. Utskottet förbiser härvid icke, att den angivna regeln understundom kan innebära en i viss mån godtycklig tillämpning av hyresnämndens beslut. Denna oegentlighet synes dock icke böra tillerkännas någon större betydelse.

4 §.

Herrar *Vindahl* och *Björnberg* hava i de av dem väckta motionerna hemställt, att denna paragraf i det framlagda förslaget måtte utgå. Såsom grund därför hava motionärerna anført, att den hyresgäst genom paragrafen tillförsäkrade uppsägningsrätten skulle innebära en svår orättvisa mot hyresvärden. Denna mening kan utskottet icke dela. Det torde, såsom socialstyrelsen framhållit, vara riktigt, att en hyresgäst, som under påverkan av de under hyresregleringens bestånd rådande särregna förhållandena på bostadsmarknaden genom avtal bundit sig vid en oskälighyra för tid efter den 30 september 1923, i vissa fall beredes möjlighet att frånträda det ingångna avtalet. Den hyresgästen medgivna uppsägningsrätten har begränsats till vissa angivna fall, och de föreslagna bestämmelserna synas utskottet erbjuda tillfredsställande säkerhet mot missbruk. Motionärerna hava till stöd för sitt yrkande åberopat, bland annat, att hyreskontrakt, som avsåges med det nu ifrågavarande stadgandet, vanligen torde hava tillkommit sålunda, att personer, som under kristiden velat till vilket pris som helst förskaffa sig bostäder, frivilligt erbjudit sig att teckna kontrakt på lång tid för att möjliggöra tillförlitliga kal-

kyler rörande uppförandet av nya bostadshus, där de i kontrakten avsedda lägenheterna skulle vara belägna, samt att uppsägning av under sådana förhållanden träffade avtal i vissa fall skulle medföra ruinerande förluster för hyresvärdarna. Häremot vill utskottet erinra, att dylika kontrakt endast ytterst sällan torde komma att beröras av den ifrågasatta uppsägningsrätten. Enligt det föreliggande förslaget är sagda rätt nämligen för handen endast i fråga om lägenhet, beträffande vilken hyresnämnd fastställt hyra för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923, och som bekant hava lägenheter, vilka tagits i bruk efter den 25 maj 1917, under nämnda tidrymd icke varit underkastade hyresreglering.

6 §.

I sitt vid 1922 års riksdag avgivna utlåtande framhöll utskottet såsom ett önskemål, att hyresgäst erhöles rätt, åtminstone då fråga vore om mindre bostadslägenhet, att, även då avtalet innefattade föreskrift av annat innehåll, erlägga hyra månadsvis. Denna tanke har nu upptagits i förevarande paragraf. Då utskottet saknar anledning att frånträda sin föregående år intagna ståndpunkt i denna fråga, kan utskottet icke tillstyrka bifall till de av herrar *Vindahl* och *Björnberg* framställda yrkandena, att ifrågavarande paragraf måtte utgå. Det av nämnda motionärer anförda skälet, att i vissa fall, särskilt då hyresvärderna vore bostätt å annan ort, skulle vara synnerligen betungande att hava hyresuppbörd tolv gånger om året, synes utskottet mindre bärkraftigt, då hyran kan insändas med allmänna posten. De föreslagna bestämmelserna synas utskottet väl avvägda. Något skäl att biträda de av herrar *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* framlagda förslagen om ändring av samma paragraf uti av sistnämnda motionärer närmare angivna hänseenden, torde ej föreligga.

7 §.

Genom denna paragraf i det av Kungl. Maj:t framlagda förslaget hava i två avseenden föreslagits modifikationer i den gällande regeln, att hyresrätten är förverkad samt hyresvärderna förty berättigad att uppsäga avtalet och omedelbart påkalla hyresgästens avhysande, därest denne dröjer med erläggande av hyran utöver två söckendagar efter förfalldagen. I paragrafens 1 mom. har sålunda stadgats, att om hyresrätten förverkats på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men rättelse sker senast å åttonde söckendagen från den dag, då hyresvärderna genom delgivning av vräkningsansökan eller annorledes verkställt uppsägning, denna uppsägning skall vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare

kunna åberopas som grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. I 2 mom. har åter föreslagits ett stadgande av innehåll, att, om 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 på sjukdom eller sådan arbetslöshet, som icke är självförvållad, domstol eller överexekutor må 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, såframt hyresgästen vidtager rättelse inom viss dag, vilken ej må sättas senare än till trettonde söckendagen från förfallodagen. Tillika har stadgats, att, därest hyresgäst erlagt hyra senare än å åttonde söckendagen från uppsägningsdagen men inom trettonde söckendagen från förfallodagen, domstol eller överexekutor i fall, som nyss nämnts, må kunna besluta, att det skall så anses, som om anstånd medgivits till och med betalningsdagen. För att möjliggöra tillämpning av dessa bestämmelser har föreskrivits, att slutligt beslut över ansökan om hyresgästs avhysande icke må meddelas i fall, som avses i 1 mom., förrän tio söckendagar förflutit från uppsägningsdagen, och i de med 2 mom. avsedda fall, förrän två söckendagar gått till ända efter anståndstidens utgång.

Herrar *Vindahl* och *Björnberg* hava yrkat, att denna paragraf icke måtte vinna riksdagens bifall, eller eventuellt, att 1 mom. måtte i vissa hänseenden ändras och 2 mom. utgå. Herrar *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* hava föreslagit en del ändringar i paragrafen åsyftande att bereda hyresgäst ökat skydd mot avhysning.

Att den ovanberörda, nu gällande regeln om hyresrättens förverkande och hyresvärdens rätt att påfordra vräkning i förhållande till hyresgästen är alltför sträng, har från olika håll anmärkts. En ändring av densamma torde vara väl motiverad. Utskottet har också föregående år uttalat sig i denna riktning. Det vill även synas utskottet, som om de i 1 mom. av ifrågavarande paragraf föreslagna stadgandena på ett lyckligt sätt skulle lösa den föreliggande intressekonflikten. I fråga om de skäl, som tala för den i detta moment förordade anordningen, har socialstyrelsen anfört:

»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. Vräkningsförfarandet läser icke heller under nuvarande förhållanden kunna försiggå på så kort tid, att den frist, som enligt förslaget skall iakttagas, innan en vräkningsansökan 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 lärer 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 förslaget 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 medger 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 hyresvärden 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 hyresvärden 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 hänsynsfullhet, som den lojala hyresvärden i allt fall lär visa.

Stadgandet torde sålunda icke komma att förändra hittills vanligast till-

lämpade 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.»

Till vad socialstyrelsen sålunda anfört kan utskottet ansluta sig. De i detta moment föreslagna stadgandena synas utskottet ägnade att bereda hyresgästerna fördelar utan att dock åsidosätta hyresvärdarnas berättigade intressen. Enligt utskottets mening kan detta icke sägas be-
träffande vare sig de av herrar *Vindahl* och *Björnberg* eller *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* väckta ändringsförslagen.

Det torde icke vara erforderligt att, såsom herrar *Vindahl* och *Björnberg* föreslagit, meddela bestämmelser av innehåll, att hyresvärd är berättigad till ersättning för sina kostnader å målet i de fall, då av honom framställt yrkande om avhysning lämnats utan bifall på grund därav, att hyresgäst enligt detta moment vidtagit rättelse. Hyresgästens skyldighet att i dylikt fall gälda motpartens kostnader torde, såsom lagrådet erinrat, följa av allmänna regler. Att något skulle vinnas genom bifall till herrar *Vindahls* och *Björnbergs* yrkanden, att uttrycket »hyresgästens vräkande» i momentets senare del måtte utbytas mot »hyresgästens förpliktande att avflytta», kan utskottet icke finna. Ej heller torde vara lämpligt att i denna paragraf inrymma stadgande om rätt för hyresvärd att erhålla skadestånd. Utskottet får alltså tillstyrka, att detta moment antages i den av Kungl. Maj:t föreslagna lydelsen.

Beträffande det i paragrafens 2 mom. föreslagna stadgandet har lagrådet anfört:

»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 hyresvärderna 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 söckendagar jämte de helgdagar, som infalla i samband med dessa söckendagar; denna längsta frist inträffar, om hyresvärden verkställer uppsägning omedelbart efter andra söckendagen från förfallodagen 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 läser 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 förfallodag, 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 erlägga 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 vedervägat. 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 förfalldagen, 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, lär 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 lär bli att i fall av arbetslöshet rätt bedöma frågan, huruvida densamma är oförvållad 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 oförvållad, 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 lärer 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.»

De av lagrådet sålunda anförda skälen, vilka vinna stöd av socialstyrelsens utlåtande, finner utskottet övertygande. Desamma hava enligt utskottets mening icke av departementschefen blivit vederlagda. Utskottet håller för sin del före, att de ifrågavarande bestämmelserna, utan att bereda hyresgästerna den avsedda lättnaden, i stället skulle vålla betydande olägenheter genom att ej sällan förleda till oberättigat uppskjutande av hyresbetalningen. Departementschefen har visserligen framhållit, att med en riktig tolkning av stadgandet från myndigheternas sida det snart torde komma att stå klart för allmänheten, att detsamma icke vore avsett för andra än verkligt ömmande fall, och att risken för ett misslyckande med avseende å bevisningen icke vore ringa. Emellertid torde det icke få förbises, att för flertalet hyresgäster, vilka ofta sakna förmåga såväl att rätt bedöma sammanhanget mellan de ömmande omständigheter, som kunna föreligga, och underlåtenheten att betala hyra som att riktigt värdesätta styrkan av den förebragta bevisningen, upprepade avslag å gjorda framställningar om anstånd med därav följande för hyresgästerna ödesdigra verkningar skulle alstra tvivel om lagstiftningens effektivitet och myndigheternas opartiskhet. En riktig tillämpning av de föreslagna bestämmelserna skulle sålunda vara ägnad att hos vida kretsar skapa en misstämning, som kunde få för rättslivet beklagliga följder. Mot departementschefens uttalade mening, att den diskretionära prövning, som här ifrågasättes, med fullt förtroende torde kunna anförtros åt ej blott domstolarna utan även överexekutorerna, vill utskottet framhålla, att de regler, som gälla för det exekutiva förfarandet och särskilt den i exekutivärenden förekommande bevisningen, i viss mån omöjliggöra den grannliga prövning, som här torde erfordras. Då sådana ömmande omständigheter, som i förevarande moment avses, äro förhanden, torde redan nu många hyresvärdar, där förhållandena sådant medgiva, i stor utsträckning frivilligt bevilja anstånd med hyrans erläggande och även uppskjuta vidtagandet av åtgärder för hyresgästens avhysande. Utskottet tager för givet, att ett dylikt av förhållandena påkallat hänsynstagande jämväl i framtiden skall tillämpas, även om

detsamma icke uttryckligen fastslås såsom obligatoriskt. Utskottet kan alltså icke tillstyrka antagande av förevarande moment.

Med den ståndpunkt, utskottet sålunda intager, saknar utskottet anledning att närmare ingå på de av herrar *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* framställda förslagen om ändringar i detta moment.

8 §.

Herrar *Vindahl* och *Björnberg* hava i de av dem väckta motionerna föreslagit, att denna paragraf icke måtte antagas, eller eventuellt, därest hyresgäst medgåves rätt att insända hyra med postanvisning, att hyran skulle anses hava kommit hyresvärden tillhanda dagen efter den, då anvisningen avlämnades å postanstalten. Såsom socialstyrelsen framhållit, torde det för hyresgästen mången gång erbjuda svårigheter att infinna sig för att fullgöra hyresbetalning just på den plats och vid den tid, som hyresvärden kan bestämma. Att det för dylika fall skulle vara till betydande fördel för hyresgästen att äga laglig rätt att insända hyran med posten utan att utsätta sig för avhysning, därest beloppet icke inom rätt tid erbjudes hyresvärden, finner utskottet uppenbart. Ej heller torde denna rätt medföra några avsevärda olägenheter för hyresvärden. Skulle man emellertid, såsom nämnda motionärer avse, ålägga hyresgästen förpliktelse att avsända postanvisning å hyra senast en dag före respittidens utgång skulle reformens syfte att bereda hyresgästen lättnad väsentligen förfelas. Det föreslagna betalningssättet torde nämligen särskilt vara av betydelse i de fall, då hyresgästen först i slutet av respittiden är i stånd att anskaffa penningar till hyresbeloppets gäldande men då ej kan anträffa hyresvärden och sålunda skulle kunna äventyra sin hyresrätt. Med hänsyn härtill synes det utskottet lämpligast, att, såsom i förslaget skett, uppställa den fiktionen, att mottagandet av postanvisningen skett samma dag som avsändandet.

Samma motionärer hava även upptagit det i socialstyrelsens utlåtande berörda förslaget, att erläggandet av hyra genom postverket borde ske med användande av särskilda postanvisningsblanketter. Visserligen torde det, såsom motionärerna framhållit, vara ändamålsenligt, att dylika blanketter begagnas men att ålägga hyresgäst skyldighet att använda viss blankett torde icke vara tillrådligt. Om nämligen vid någon postanstalt dylika såsom obligatoriska föreskrivna blanketter icke funnes att tillgå, skulle en hyresgäst, som vid slutet av respittiden infunne sig för att erlægga hyra, kunna utsättas för betydande rättsförlust. Ej heller synes någon olägenhet vara förenad med användandet av de vanliga blanketterna.

Den tanken har även framkastats, att hyresgäst borde äga rätt att med samma verkan, som i förevarande paragraf angives, insända hyra i rekommenderad eller assurerad försändelse. En dylik rätt skulle emellertid i händelse av tvist för hyresgästen medföra vissa svårigheter i bevisningsavseende och synes därför ej vara att förorda.

9 §.

Såsom både socialstyrelsen och departementschefen anfört, torde de under kristiden vunna erfarenheterna icke böra tillmätas avgörande betydelse, då fråga är om bibehållande i någon form av den kommunala bostadsförmedlingen. Även utskottet delar den meningen, att, därest berörda förmedlingsverksamhet bibehålles under mera normala tider, densamma kan komma att medföra nyttiga verkningar och i allt fall giva erfarenheter av betydelse för institutets vidare utveckling. Med denna uppfattning kan utskottet icke godkänna herrarnas *Vindahls* och *Björnbergs* yrkanden om avslag å ifrågakvarande paragraf. Ej heller kan utskottet biträda den av samma motionärer uttalade meningen, att den anmälningsplikt, som under i 2 mom. angivna omständigheter kan åläggas hyresvärdarna, i allmänhet skulle bliva betungande utan att medföra motsvarande nytta. Emellertid torde kunna ifrågasättas, huruvida det är lämpligt att föreskriva anmälningsplikt för hyresvärd även för det fall, då en ledigbliven lägenhet omedelbart ånyo uthyres, och man sålunda knappast kan tala om hyresledighets inträdande. En anmälan om ombyte av hyresgäst under dylika förhållanden torde hava ringa värde, och det kan synas obilligt, att en hyresvärd, som försummat att lämna uppgift därom, skulle komma att drabbas av ansvar. Då det emellertid tillkommer Konungen att meddela erforderliga föreskrifter angående anmälningspliktens fullgörande, torde det kunna förväntas, att vid utfärdandet av dylika föreskrifter den antydda synpunkten kommer att vinna erforderligt beaktande.

Herrarna *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* hava i sina motioner föreslagit, att kommunal bostadsförmedling borde föreskrivas ej blott för städer med en mantalsskriven folkmängd vid 1923 års ingång av minst 30,000 utan även i de städer, som utan att uppnå detta befolkningstal vid angivna tidpunkt hade minst 20,000 invånare. En ändring i denna riktning synes utskottet opåkallad. Den ifrågakvarande förmedlingsverksamheten har sin egentliga betydelse i de större städerna, och att göra densamma — med av Konungen medgivet undantag — obligatorisk även i mindre städer torde icke vara behöfligt. Utskottet vill tillika erinra, att varje samhälle, även utan stöd av lag, äger möjlighet att, om

så finnes ändamålsenligt, anordna bostadsförmedling genom kommunens försorg.

10 §.

På sätt såväl socialstyrelsen som lagrådet erinrat, möta allvarliga betänkligheter mot att beträffande hyresavtalen belägga med straff ett förfarande, som, då det eljest förekommer vid avtals ingående, icke är underkastat ansvar. De säregna förhållandena på bostadsmarknaden och särskilt den situation, som kan tänkas uppkomma vid övergången till full avtalsfrihet, torde emellertid kunna motivera vissa bestämmelser angående s. k. hyresocker. Utskottet har även föregående år uttalat sig i denna riktning och finner ej skäl att i anledning av herrar *Vindahls* och *Björnbergs* nu framställda yrkanden om avslag å förevarande paragraf frånträda sin då intagna ståndpunkt. Ett rätt avvägande av de i denna fråga mot varandra stående intressena är emellertid en vansklighetsuppgift, och vissa invändningar kunna resas mot det sätt, på vilket densamma i förevarande fall blivit löst. Såsom herrar *Vindahl* och *Björnberg* framhållit, kan det anmärkas, att den föreslagna bestämmelsen, att den, som gjort sig skyldig till i paragrafen närmare angivet förfarande, skall vara förfallen till ansvar, där ej av omständigheterna framgår, att hans berörda förfarande icke inneburit utnyttjande av annan persons trångmål, i viss mån innebär ett avsteg från de vanliga reglerna om bevisning i brottmål. Utskottet anser tillfället ej nu vara lämpligt att taga ställning till vare sig frågan om bevisbördans fördelning i mål av ifrågavarande art eller spørsmålet om ockerbegreppets riktiga utformande. Dessa problem torde böra lösas i annat sammanhang. Då emellertid, såsom inom lagrådet påpekats, de föreslagna stadgandena skola hava giltighet endast för en kortare tid framåt och desamma vid hyresregleringens avveckling torde kunna vara till visst gagn, anser sig utskottet böra tillstyrka, att desamma lagfästas i den av Kungl. Maj:t föreslagna formen. Utskottet kan sålunda icke biträda det av herrar *Hage* och *Sjöström* i motionen nr 210 framställda yrkandet om ändring i förevarande paragraf. Att, såsom motionärerna föreslagit, belägga med straff tagandet eller betingandet av för högt vederlag, även då den tilltalade varken insett eller ens bort inse, att vederlaget varit oskäligt, torde icke stå i överensstämmelse med svensk rättsuppfattning. Vad angår den av samma motionärer föreslagna uppräknigen av de omständigheter, som skola tagas i betraktande vid avgörande av frågan, huruvida ett vederlag är att anse som oskäligt, bör anmärkas, att berörda omständigheter vid prövning av nämnda fråga måste komma under bedömande även utan

att desamma omnämnas i lagen. Uppräkningen kan icke heller, såsom framgår av motionärernas förslag, göras fullständig, utan måste avslutas med en hänvisning till »förhållandena i övrigt». Slutligen vill utskottet erinra, att det, såsom socialstyrelsen framhållit, icke torde vara möjligt att genom ockerbestämmelser effektivt ingripa i hyresprisbildningen och därigenom förekomma en befarad allmän hyresstegring.

12 §.

Då utskottet, såsom framgår av det ovan sagda tillstyrkt antagande av de i 9 och 10 §§ av Kungl. Maj:ts förslag givna föreskrifterna, kan utskottet icke biträda herrar *Vindahls* och *Björnbergs* yrkanden, att förevarande paragraf, vilken sammanhänger med nyssnämnda föreskrifter, måtte utgå.

Slutbestämmelserna.

Herrar *Vindahl* och *Björnberg* hava föreslagit, att dessa bestämmelser måtte erhålla sådan lydelse, att därav klart framginge, att den stadgade tillämpningen av 6 § skulle avse endast lägenheter, som omfattade högst fyra rum, kök däri inbegripet. Då emellertid enligt utskottets mening detta tydligt framgår redan av den utav Kungl. Maj:t föreslagna formuleringen, kan utskottet icke finna någon ändring i denna del erforderlig.

I den av herr *Carlson* i Mölndal väckta motionen har förordats införandet i nu ifrågavarande lag av bestämmelse om en minsta tid av sex månader för uppsägning av hyresavtal till den 1 oktober 1923. Detta spörsmål har, på sätt framgår av socialstyrelsens yttrande, varit föremål för prövning av styrelsen, som dryftat frågan med de tillkallade sakkunniga. »Därvid hade», anför socialstyrelsen,

»med stor enstämmighet hävdats den uppfattningen, att ett rubbande av innehållet 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 osäkerhetstillstånd 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», anför socialstyrelsen, »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 smålägenheter allmänt stipulera 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.»

De synpunkter, som sålunda anförts, finner utskottet riktiga. Utskottet anser sig därför böra avstyrka motionen.

Herrar *Vindahl* och *Björnberg* hava i de av dem väckta motionerna hemställt om vissa ändringar i lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom. Med berörda ändringar åsyftas dels borttagande ur nämnda lag av föreskriften om påföljd av underlåtenhet att i rätt tid erlägga i penningar utgående hyresbelopp, vilken föreskrift enligt motionärernas mening i ändrad form borde inflyta i den nu föreslagna lagen med vissa bestämmelser rörande hyra, dels ock införande av förbud för hyresgäst att utan hyresvärdens medgivande till annan person uthyra större delen av förhyrd lägenhet. De av motionärerna till stöd för förstnämnda ändringsförslag anförda skälen, synas emellertid utskottet föga övertygande, och det sistnämnda förslaget torde böra upptagas till prövning i annat sammanhang.

Enligt utskottets uppfattning föreligger nämligen ej skäl att frånträda den av utskottet föregående år uttalade, av riksdagen biträdda meningen, att en reformering av de i nyttjanderättslagen givna föreskrifterna angående hyra är i hög grad önskvärd. Att genom den nu förevarande propositionen de av utskottet nästlidet år antydda bristerna i hyreslagstiftningen icke blivit fullständigt avhjälpna torde vara uppenbart. Med hänsyn till den korta tid, som nu stått till förfogande, har utskottet emellertid saknat möjlighet att närmare ingå på de synpunkter, som vid en genomgripande omarbetning av berörda lagstiftning torde böra beaktas. Endast några spörsmål kunna här beröras.

Utskottet har i sitt nästlidet år avgivna utlåtande framhållit, att frågan om rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarstanna

i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång syntes böra göras till föremål för utredning. Även om, såsom socialstyrelsen gjort gällande, ett stadgande om optionsrätt beträffande bostadslägenheter i vissa fall skulle medföra mera skada än gagn, torde därmed spörsmålet om institutets införande i hyreslagstiftningen icke vara slutgiltigt besvarat. Socialstyrelsen har även framhållit, att frågan om optionsrätt beträffande butikslägenheter borde tagas under närmare övervägande.

I socialstyrelsens utlåtande har även berörts spörsmålet om ökade möjligheter för hyresvärd att avhysa hyresgäst, därest denne icke iakttagert vad som erfordras för bevarande av ordning och skick inom fastigheten. Möjligen torde i vissa fall böra medgivas rätt för hyresgäst att påkalla åtgärder mot annan hyresgäst, som genom oordentligt liv stör sina grannars husfrid. Även dessa frågor torde böra göras till föremål för undersökning.

Måhända kan jämväl tagas under omprövning, huruvida de nu gällande reglerna om hyresgästs rätt att sätta annan i sitt ställe och att i sin tur uthyra förhyrd lägenhet eller del därav böra bibehållas oförändrade.

Ehuru utskottet sålunda fortfarande anser en revision av hyreslagstiftningen önskvärd, kan utskottet icke finna behöfligt, att riksdagen för närvarande avlåter någon skrivelse i denna fråga. Såsom departementschefen erinrat, torde nämligen tillfälle till genomförande av reformer på detta område återkomma vid en senare tidpunkt, då mera normala förhållanden inträtt och en fullständigare erfarenhet föreligger rörande den gällande lagstiftningens verkningar. Med hänsyn härtill anser sig utskottet icke böra tillstyrka det av herrar *Winberg* och *Samuelsson m. fl.* framställda yrkandet om skrivelse till Konungen.

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

- 1) att riksdagen, med förklarande, att Kungl. Maj:ts förevarande förslag icke kunnat av riksdagen i oförändrat skick godkännas, måtte för sin del antaga följande:

Förslag till lag

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 sep-

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, *så framt hyra för tid efter den 30 september 1923 skall utgå enligt det sålunda tillkomna avtalet, hyran för sådan tid* 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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

tember 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 omnämnda 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 beräkning, i enlighet med vad hyresnämnden sålunda bestämt.

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 omnämnda 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 beräkning, i enlighet med vad hyresnämnden sålunda bestämt.

3 §.

För beräkning 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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

avvikelse från desamma fastställa ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkning. 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.

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 ansökningsen.

Uppsägning enligt denna § skall ske skriftligen före den 1 maj 1923; och varje 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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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, gälle likväl såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söcken- dagen 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 kalender- månaden skall erläggas å avtalad förfallodag.

7 §.

7 §.

1. Är hyresrätt förverkad på grund av dröjsmål med hyrans er- Är hyresrätt förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erlag-

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

läggande, 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 över-

gande, 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.

*(Kungl. Maj:ts förslag.)**(Utskottets förslag.)*

exekutor, 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 slutligt 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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 hyresvärden att erlägga 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

(Kungl Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

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 förpliktas 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.

2) att i motionerna I: 160 och II: 209 framställda yrkanden om skrivelse till Konungen icke måtte av riksdagen bifallas; samt

3) att ifrågakomna motioner I: 158, I: 159, I: 160, II: 146, II: 203, II: 208, II: 209 och II: 210, i vad de icke kunna anses genom utskottets hemställan under 1) och 2) här ovan besvarade, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 22 februari 1923.

På första lagutskottets vägnar:

JAKOB PETTERSSON.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Hederstierna, Jacob Larsson, Rogberg, Klefbeck, Edw. Larson, K. G. Westman, Berglund* och *von Stockenström*;

från andra kammaren: herrar *Pettersson* i Södertälje, *Lindqvist* i Halmstad, *Pettersson** i Bjälbo, *E. I. Lindley, Leo, Johanson* i Huskvarna, *Billqvist* och *Lindgren* i Dingelvik.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer.

1:o *Vidkommande utskottets hemställan och allmänna motivering*

dels av herr *Jacob Larsson* mot viss del av motiveringen;

dels ock av herrar *Klefbeck, Lindqvist* i Halmstad, *Leo* och *Billqvist*, vilka anför:

»Inom utskottet hava vi yrkat, att den av herrar *Hage* och *Sjöström* i motionen nr 146 gjorda hemställan, att 1921 års hyresstegrings-

Bihang till riksdagens protokoll 1923. 9 saml. 1 avd. 6 häft. (Nr 6.)

lag måtte erhålla fortsatt tillämpning till och med den 30 september 1924 i fråga om lägenheter omfattande högst fyra rum, kök däri inbegripet, i huvudsak måtte av utskottet tillstyrkas. Läget å bostadsmarknaden är nämligen enligt vår uppfattning fortfarande så allvarligt, att man med största oro måste emotse verkningarna av att lagen redan i år upphör att gälla. Bekymmer inför en sådan situation komma ofta till synes ute i landet. De av riksdagen föregående år förväntade lättningarna å bostadsmarknaden hava beträffande smålägenheterna i allt väsentligt uteblivit. Då ett förlängande av lagen med, bland andra, de i nämnda motion angivna begränsningarna ännu ett år icke kan medföra några svårigheter av ens tillnärmelsevis samma omfattning som de, vilka säkerligen uppstå, i händelse lagen redan i år upphör att gälla, hava vi ansett, att ovannämnda motion bort i princip tillstyrkas.

Sedan utskottet avslagit detta vårt yrkande och vi på grund av den brådska, varmed ärendet måst behandlas, saknat möjlighet att vidtaga de lagtekniska ändringar och omarbetningar av såväl den kungl. propositionen som det i motionen framlagda lagförslaget, vilka vid ett bifall till vårt yrkande varit nödvändiga, hava vi här endast kunnat anteckna vår i denna del från utskottet avvikande mening.»

2:o *Beträffande 7 § i föreliggande lagförslag*

dels av herrar *Jacob Larsson, Klefbeck, Lindqvist* i Halmstad och *Leo*, vilka ansett, att utskottet bort tillstyrka, att ifrågavarande paragraf måtte godkännas med den lydelse, den erhållit i Kungl. Maj:ts proposition;

dels ock av herr *Billqvist*, som yrkat, att utskottet bort hemställa, att förevarande paragraf måtte antagas med den lydelse, den erhållit i propositionen, dock med den ändringen, att i 2 mom. orden »i förskott» måtte uteslutas.