

## Nr 279.

Av herr **Hage m. fl.**, om ändring av 10 § lagen med vissa bestämmelser rörande hyra.

Vid 1922 års riksdag väckte undertecknad Hage en motion, i vilken begärdes en utredning, syftande till att åstadkomma genom ändring i hyreslagstiftningen fördelaktigare förhållanden och en säkrare ställning för hyresgästerna i deras ställning till hyresvärdarna. En del av de yrkanden, som i denna motion framfördes, resulterade vid 1923 års riksdag i beslut, som inneburo ändringar inom hyreslagstiftningsområdet, vilka voro synnerligen motiverade i samband med hyresregleringslagens upphävande.

En annan del av dessa yrkanden har däremot ej ännu lett till något resultat men har gjorts till föremål för en utredning, och har den, som verkställt denna utredning, professor Vilh. Lundstedt, i dagarna avlämnat ett yttrande i frågan (Statens officiella utredningar 1923: 76 justitiedepartementet »Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten» 140 sidor).

Denna utredning, som för övrigt är märklig så till vida, att författaren använder en del av utredningens sidor till att med statens anslag föra en rent personlig polemik mot en motståndare, fördes på tal i remissdebatten av justitieministern med anledning av ett yttrande av undertecknad Hage. I detta yttrande från justitieministern antyddes, att frågan om åstadkommande av ytterligare lagstiftning inom hyreslagstiftningens område ej gärna kan bli av Kungl. Maj:t förd inför denna riksdag. Ett sådant yttrande måste givetvis på hyresgästhall åstadkomma besvikelse, isynnerhet som man på detta håll kännbart fått erfara det beroende av och det tryck från husägaresidan, som blivit en följd av att hyresregleringslagen upphävts, varigenom hyresgästerna utlämnats åt husägarens godtycke utan något skydd, om man undantager de lagbestämmelser, vilka, som ovan nämnts, kommo till vid 1923 års riksdag, vilka dock endast beröra vissa sidor av förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Särskilt medverkar den omständigheten till att göra hyresgästen beroende av husägaren, att vi här i landet fortfarande leva under en betydande bostadsbrist, vilket sistnämnda förhållande även erkänts av ett sådant statsorgan som socialstyrelsen.

Det är helt naturligt, att tillvaron av en sådan bostadsbrist — som särskilt kom tillsynes den 1 oktober 1923, då man nödgades inflytta en massa familjer i lägenheter, som ej voro avsedda till bostäder, på samma gång som inplockandet av flera familjer i en mindre bostad även måste tillgripas — är ett faktum, som i hög grad motiverar, att den skyddslagstiftning, som riksdagen uttalat sig för, blir en verklighet så fort som möjligt. Härvidlag är också att märka,

att den här berörda bostadsbristen, efter allt att döma, ej kommer att bli något fort övergående. Tvärtom bör beaktas, att runt om i landet i städer och andra samhällen existerar ett mycket betydande antal mindervärdiga och rent av hälsofarliga bostäder, som förr eller senare måste rivas, om ej samhället skall nödgas taga på sig allt större kostnader för botande av tuberkulos och andra sjukdomar, som torde i viss utsträckning ha sin grundorsak i tillvaron av dylika lägenheter. Härtill kommer, att inom många samhällen pågå stadsregleringar o. d., som även nödvändiggöra nedrivande av bostadshus, varjämte ett icke obetydligt sammansläende av mindre lägenheter till större sådana ägt rum i en del städer.

Allt detta resulterar i ökad bostadsbrist och därmed följande ökat beroende för hyresgästerna ävensom i större möjlighet för husägarna att avkräva hyresgästerna nästan vilka hyror som helst. Det kan här erinras om de ganska betydande hyreshöjningar, som åstadkommes den 1 oktober 1923 vid hyresregleringslagens upphävande. Samtliga dessa förhållanden motivera, att en sådan byggnadsverksamhet åstadkommes, att en normal bostadstillgång med en mindre marginal av hyreslediga bostäder kommer till stånd, och därjämte en socialt betonad hyreslagstiftning till skydd för hyresgästerna skapas.

Härvidlag bör man kunna anmärka, att den förstnämnda utvägen givetvis är den mest effektiva, varvid dock bör sägas, att även vid en god bostadstillgång kan finnas skäl för tillkomsten av en socialt betonad hyreslagstiftning. Men sistnämnda skäl för tillkomsten av en dylik lag måste växa i styrka och betydelse under en tid av bostadsbrist, då erfarenheten lär, att åtminstone *en del* hyresvärdar brutalt — i synnerhet när det gäller ekonomiska mellanhavanden — använda sin makt, under det naturligtvis det finnes en hel del, som uppträda korrekt mot sina hyresgäster och mot vilka någon lagstiftning ej skulle behövas.

I detta sammanhang bör föras på tal det förhållandet, att Kungl. Maj:t i statsverkspropositionen ansett sig ej kunna ställa i utsikt anslående av mera medel för stimulerande av bostadsbyggandet än 5 miljoner kronor. Kungl. Maj:t borde då i stället ha sökt att åtminstone föra fram något förslag till reformering av hyreslagstiftningen. Men den politik, som man nu synes komma att följa på detta område, innebär, att man vid denna riksdag varken anser sig kunna medverka till att bostadsbristen i någon högre grad minskas eller till åstadkommande av en social reformering av hyreslagstiftningen.

En helt annan ståndpunkt till dessa frågor har man intagit i t. ex. England och Danmark. Trots att ovannämnda professor Lundstedt i sin utredning synes luta åt den uppfattningen, att England icke visat någon mera utpräglad sympati för en social hyreslagstiftning än vårt land, våga vi dock påstå, att de uppgifter, som föreligga från England och som — fastän endast på några rader (sid. 51—52) — beröras av herr Lundstedt, tala ett helt annat språk.

Den behandling som kommit hyreslagstiftningsfrågan till del under de senaste tiderna i England är så märklig, att vi anse, att den bör här utförligt refereras.

Om denna lagstiftning har nämligen en intressant redogörelse lämnats av Sveriges socialattaché i London, vilken dels redogör för behandlingen av frågan om bostadsproduktionens främjande, dels också behandlar frågan om hyresregleringen och dess avveckling samt därmed sammanhängande spörsmål inom hyreslagstiftningens område.

I denna sistnämnda fråga skriver socialattachén, herr Sjöstrand, på följande sätt:

### Hyresreglering och bostadsproduktion i England.

*Inledning.* Under den nu snart tilländalupna sessionen har parlamentet haft att behandla flera viktiga lagförslag berörande bostadsfrågan. Denna fråga har också kommit att träda i förgrunden av det allmänna intresset, närmast av det skäl, att hyresregleringslagen skulle upphöra under nästlidna juni och det gällde att fatta ståndpunkt till det synnerligen invecklade spörsmålet om kontrollens avveckling. I Sociala Meddelanden<sup>1</sup> har tidigare redogjorts för innehållet av det kommittébetänkande, som i februari innevarande år avgavs rörande hyreskontrollens avveckling. Majoriteten föreslog, att kontrollen successivt skulle avvecklas under åren 1923—1925, börjande med större fastigheter, och framlade även förslag till en del bestämmelser avseende att redan från och med innevarande sommar underlätta övergången till en fri hyresmarknad. De bägge arbetarrepresentanterna i kommittén reserverade sig däremot till förmån för kontrollens bibehållande till år 1930.

Detta spörsmål blåstes genast upp till en politisk stridsfråga av första klass. Större delen av pressen, däribland även konservativa organ, reagerade mot en omedelbar avveckling av hyreskontrollen. En tidning som »Pall Mall Gazette» lyckades på mycket kort tid göra parollen »Bostäder först, avveckling sedan» till en nära nog allmän lösen. Arbetarna ställde sig i denna fråga givetvis på medelklassens sida i den kanske icke oberättigade farhågan, att ett frigivande redan nu av större fastigheter skulle föranleda ökad konkurrens om mindre. Hurudan stämningen uti landet var visade sig också redan mot slutet av februari vid en rad då förrättade fyllnadsval till underhuset. Regeringen troddes i allmänhet vara böjd för nyssnämnda kommittémajoritets linje, dock så modifierad enligt ett senare uttalande av premierministern, att större fastigheter skulle frigivas först 1924 och återstoden följande år. Valmännen svarade härpå med att tillfoga regeringspartiet en serie av nederlag, vartill man icke på många år kan erinra sig motstycke. Hälsovårdsministern, Sir Arthur Griffith-Boscawen, stod under val i den rätt konservativa valkretsen Mitcham, men blev slagen av en arbetarkandidat. Följden blev att Sir Arthur avgick från sin ministerpost och efterträddes av Mr. Neville Chamberlain, ett personskifte som tillika betecknar en nyorientering uti hela bostadspolitiken.

Den nye hälsovårdsministern, som tidigare gjort sig känd såsom en fram-

<sup>1</sup> Årg. 1923, sid. 376 ff.

stående kommunalman uti sin fädernestad Birmingham, satte sig redan från början före att kombinera hyresregleringens avveckling med en aktiv bostadspolitik och att sålunda, så långt sig göra lät, efterkomma de från valmännens sida manifesterade önskemålen. Härför krävdes emellertid ett omsorgsfullt avvägande av problemets olika sidor. Å ena sidan råder ganska allmänt den uppfattningen, att en normal bostadsproduktion icke kan komma till stånd, förrän hyresmarknaden gjorts fri. Å andra sidan förbjuder det sig självt att vid nu rådande bostadsbrist utlämna hyresgästerna åt husägarnas monopolartade maktställning. Ur detta dilemma har Mr. Chamberlain sökt skapa en utväg genom att successivt och varsamt lossa på hyreskontrollen samt att efter dess upphörande i egentlig mening bereda ett extra skydd för hyresgästerna samtidigt med att stat och kommun samverka för åstadkommandet av framför allt sådana bostäder, som den privata byggnadsverksamheten icke är villig att anskaffa, nämligen bostäder för arbetarklassen. För uppförandet av dessa bostäder lämnar staten en årlig subsidie till bestämt belopp per hus eller våning att utgå under vissa år. Medlen fördelas bland kommunerna att användas för bostadsproduktionens befrämjande på sätt i lag anges, varvid förutsättes att bördan delas mellan stat och kommun. Därjämte lämnas kommunerna anvisning å medel att annorledes stödja bostadsproduktionen med anlåtande av egna resurser. I regel tänkas bostäderna uppförda genom enskilda företagare, dock så att kommunen själv övertager byggandet, där så befinnes mera lämpligt.

De nya bestämmelserna om hyresreglering anpassa sig härtill såtillvida, att man genom dessa velat bereda all möjlig uppmuntran åt den enskilda byggnadsverksamheten. Till en början skall här redogöras för den nya hyresregleringslag, som antagits av parlamentet.<sup>1</sup>

*Den nya hyresregleringslagen.* Lagen fastställer den 24 juni 1925 såsom datum för hyresregleringens avveckling i första instans, gällande detta alla fastighetsklasser, som nu äro underlagda kontroll. Under ytterligare fem år därefter skall emellertid en slags modifierad kontroll äga bestånd. Om under sistnämnda tid rättsliga åtgärder vidtagas för avhysning eller vräkning av hyresgäst och vederbörande domstol skulle finna dessa åtgärder stränga eller betungande (harsh or oppressive) eller att hyresgästen därigenom skulle förorsakas synnerligt betryck (exceptional hardship), kan nämligen domstolen vägra samtycke till åtgärden eller förordna om uppskov mot villkor, som den finner lämpliga föreskriva. Under tiden kan domstolen bestämma, att hyresrätten trots verkställd uppsägning skall behandlas såsom ägande fortsatt bestånd (subsisting tenancy) och den har rätt att avgöra, huruvida och i vad mån hyresökning kan anses berättigad med hänsyn tagen till bostadens beskaffenhet och tillstånd samt hyran för liknande bostäder på orten. Dessa bestämmelser skola också äga tillämpning i fråga om uthyrning i andra hand.

För att lämna domstolarna biträde och råd uti dylika hyresfrågor kan hälsovårdsministern tillsätta särskilda nämnder. Dessa kunna också få sig uppdraget

<sup>1</sup> Lagen utfärdades den 31 juli 1923.

att träffa avgöranden i sådana hyrestvister, som till dem hänskjutas av bägge parter.

Under den tidsperiod, varom här är fråga, skall också gälla, att domstol på ansökan av hyresgäst kan förordna om nedsättning i hyran, därest bostaden icke försvarligen underhålles och hyresgästen icke genom försumlighet eller dylikt är vållande till dess förfallna skick.

Det bör påpekas, att de här nu beskrivna stadgandena väckt åtskillig opposition även från dem som eljest stött den nya hyreslagen. Man har speciellt opponerat sig mot de särskilda nämnderna och befarat, att dessa skola tillvälla sig allt för stor makt på hyresmarknaden samt giva upphov till tvister och slitningar mellan hyresvärdar och hyresgäster. Över huvud har man också ställt sig betänksam mot det osäkerhetstillstånd, som befaras skola följa av kontrollens förlängning i modifierad form efter 1925. Yrkanden på att all kontroll skulle upphöra vid en något längre framskjuten tidpunkt, exempelvis 1928, hava därför vunnit ett visst gehör under parlamentsbehandlingen. I lagen stadgas också, att parlamentets bägge hus kunna bestämma om den utsträckta kontrollperiodens upphörande tidigare än 1930. Jämväl stipuleras uttryckligen bägge husens samtycke såsom villkor för förordnande om nämnders upprättande.

Samtidigt med stadgandena om utsträckt kontrollperiod ha i lagen införts åtskilliga bestämmelser, varigenom den bestående kontrollen redan nu successivt lättas och övergång förberedes till en fri hyresmarknad. Sålunda upptager lagen den uti kommittéutlåtandet från februari föreslagna bestämmelsen, att bostäder, som bliva lediga under återstående kontrolltid, skola undandragas regleringen; detta äger dock icke tillämpning vid avhysning på grund av uraktlåten hyresbetalning. Utom det att härigenom ett allt större antal bostäder så småningom överföres till den fria hyresmarknaden, åsyftar man att undanröja ett alldeles speciellt missförhållande, som framkallats av hyresregleringen. Det är en mycket vanlig iakttagelse, som man kan göra både i London och andra engelska städer, att bostadshus stå tomma, detta i skriande motsats till den notoriska bostadsbristen. Orsaken härtill är i regel att, om ett hus av en händelse blir ledigt, värden söker att få huset sålt i stället för att åter uthyra det till lagligen fastställd hyra med tryggad rätt för den nye hyresgästen att där kvarbo, och att han därför på spekulation innehåller huset. Ett så gott som undantagslöst villkor för att ett bostadshus skall kunna säljas är också, att det fritt kan disponeras av köparen (vacant possession). Med de höga priser, som på senare tid kunnat erhållas vid fastighetsförsäljningar, har denna spekulation tagit en mycket stor omfattning och det uppgives, att i hela landet minst 75,000 bostadshus skulle stå lediga av här nämnd anledning. Genom att ledigblivna hus frigivas från kontroll hoppas man nu, att ägaren skall finna med sin fördel förenligt att strax uthyra dem på nytt, låt vara till högre hyra än den lagbestämda eller endast på kort tid, till dess försäljning hinner ske. Härigenom skulle alltså ett icke oväsentligt antal lägenheter tillföras hyresmarknaden. Andra förslag att undanröja här berörda missförhållande hava också framställts, exempelvis att kommunen skulle bemyndigas tvångsvis

förhyra lägenheter, som stått lediga under tre månaders tid. Sistnämnda anordning, som en tid varit gällande i Skottland, har dock icke tillvunnit sig parlamentets bifall.

Den nya lagen upptager vidare den av kommittén föreslagna bestämmelsen, att avtal sträckande sig in på tiden efter kontrollens avskaffande redan dessförinnan kunna träffas om annan än lagbestämd hyra. Härmed avser man givetvis att jämna övergången till det nya läge, som inträder vid kontrollens avskaffande, och undvika en massuppsägning av kontrakt till denna tid. I regel torde man tänka sig, att hyresgästen genom att binda sig vid en något högre hyra än den lagbestämda tryggar sig mot uppsägning vid en tidpunkt, som i varje fall måste väntas bli synnerligen kritisk för hyresmarknaden. Den uppfattningen torde också råda, att hyresnivån i äldre fastigheter bör regleras uppåt för att komma i jämviktsläge med de hyror, som av ekonomiska skäl måste betingas för nybyggda lägenheter.

Lagen innehåller också, i huvudsaklig överensstämmelse med kommitténs yrkanden, en del stadganden, som bereda husägarna ökade möjligheter att taga av dem uthyrda hus och lägenheter i besittning för särskilda ändamål. Sålunda kan en husägare återtaga uthyrd lägenhet icke blott, såsom tidigare, för egen eller hos honom boendes eller anställdas räkning, utan även för att bereda bostad åt vuxna barn och detta (då fråga är om bostad åt husägaren själv eller åt hans vuxna barn) i regel utan att behöva anskaffa annan likvärdig bostad åt hyresgästen. Likaså kunna uthyrda lägenheter återtagas, icke blott, såsom förr, av myndigheter och offentliga korporationer, utan över huvud då så erfordras i det allmännas intresse. Härvid kräves dock allt fortfarande, att hyresgästen skall beredas annan bostad, som i fråga om hyra, beskaffenhet och belägenhet kan anses lämplig och som är underkastad hyreslagen eller erbjuder liknande trygghet.

Mycken strid har stått om en av regeringen föreslagen bestämmelse om rätt för husägare att återtaga uthyrd lägenhet för att bereda bostad åt person, som han *ämnar* anställa. Det befarades, att härav skulle göras illojalt bruk för att vräka misshagliga hyresgäster under förevändning att avtal skulle träffas om arbetsanställning för den nye hyresgästen. Den nu antagna lagen tillerkänner husägaren rätt varom här är fråga, förutsatt avtal om anställning på hel tid verkligen träffats och att bostaden ingår i de avtalade förmånerna. Såsom skydd mot en husägares godtyckliga utövande av den rätt, varom här är fråga, ha också i lagen införts mera vidsträckta straffbestämmelser mot åtkomst genom oriktiga eller vilseledande uppgifter.

Såsom nya grunder för hyresgästs skiljande från en lägenhet stipulerar lagen också det förhållandet, att hela lägenheten uthyrts i andra hand utan värdens samtycke eller att, om försäljning av rusdrycker är tillåten i lägenheten, denna rättighet icke handhåfts på ett tillfredsställande sätt.

Det har i en föregående rapport framhållits,<sup>1</sup> att enligt tidigare gällande lag

<sup>1</sup> Soc. Medd. årg. 1923. sid. 377.

hyresgäst kunnat av domstol medgivas nedsättning i hyresbeloppet, om han medelst intyg av hälsovårdsmyndighet styrkt, att lägenheten icke befunnit sig i beboeligt skick eller eljest i nöjaktigt stånd, men att detta stadgande i praktiken icke torde ha erhållit någon större betydelse. Den nya lagen innehåller ett stadgande med samma syfte, men avsett att bliva mera effektivt. Så snart en hyresgäst erhållit intyg från hälsovårdsmyndigheten, att lägenheten icke befinner sig i nöjaktigt stånd, kan han nu endast genom att delgiva värden intyget befria sig från krav på så stor del av hyran, som överstiger det före kriget utgående beloppet, intill dess de nödiga reparationerna utförts.

Från arbetarhåll hava under parlamentsbehandlingen gjorts yrkanden på att den i lag medgivna hyresökningssatituden skulle nedsättas. Såsom motiv härför har i synnerhet framförts, att den hyresvärden åliggande reparationsskyldigheten, vars fullgörande är en förutsättning för större delen av den medgivna hyresökningen, i regel icke vederbörligen iakttagits. Genom nyss anförda, i den nya lagen införda bestämmelse har man velat undanröja grunden för dessa klagomål. Samtidigt har man ansett sig kunna i lag medgiva ytterligare hyresökning för visst fall. Om en del av lägenheten uthyrts i andra hand, medgives för denna del 10 procent hyresökning, tillkommande detta hyresgästen, medan värden tillåtes öka hyran för hela lägenheten med 5 procent. Denna bestämmelse riktar sig uppenbarligen mot de stora vinster, som anses ha skördats av hyresgäster genom uthyrning i andra hand.

Även andra former av hyresocker har man sökt drabba genom nya bestämmelser. Synnerligen vanligt är det, att för lägenhets upplåtande fordras övertagande av allehanda, ofta tämligen värdelösa inventarier. Det stadgas nu, att, då inköp av möbler eller andra föremål fordras såsom villkor för hyreskontrakt, priset härå skall, då så kräves av hyresgästen, skriftligen uppgivas och att, om det fordrade priset överstiger ett skäligen värde, det överskjutande beloppet skall betraktas såsom sådan provision, varemot redan finnas straffbestämmelser. Vanligt har också varit, att lägenheter uthyrts såsom möblerade eller med tillhörande tjänstepersonal och därigenom undandragits hyresreglering, oaktat värdet av sådana förmåner varit skäligen problematiskt. Den nya lagen stadgar, att den del av det fordrade hyresbeloppet, som kan skäligen anses utgöra vederlag för de särskilda förmånerna med hänsyn tagen till deras värde för hyresgästen, måste utgöra en väsentlig del av hela hyran för att lägenheten skall vara undandragen hyresreglering. Det återstår att se, om dessa bestämmelser skola vara mera effektiva än de tidigare för stävjande av det hyresocker, som otvivelaktigt förekommer i mycket stor utsträckning.

Arbetarpartiet har under hela parlamentsbehandlingen motsatt sig den nya lagen. Vid den andra läsningen beskrevs den av Sidney Webb såsom en anordning för kontrollens avveckling och icke för dess fortsättande. Lagen öppnade åtta olika möjligheter för en husägare att befria sig från kontroll och »en hyresgäst kunde aldrig känna sig trygg så länge han riskerade att fastna på någon av spikarna uti den åttaspikade harv, som hälsovårdsministern ämnar draga över området för kontroll.» Han tvivlade absolut på att den produk-

tion av nya bostäder, som förutsattes för kontrollens upphörande år 1925, skulle komma till stånd i avsedd omfattning. Det torde också stå ganska klart, att bostadsbristen icke skall kunna avhjälpas till sagda tid, och bestämmelserna om modifierad kontroll under fem år därefter visa tydligt nog, att man haft detta förhållande i sikte vid lagens utarbetande. Om det sätt, varpå enligt lagen denna fortsatta kontroll skulle utövas, råda emellertid på olika håll delade meningar och det får icke anses alldeles säkert, att vad lagen härutinnan stadgar kommer att bestå i oförändrad form.

Sådan lagen framgått ur parlamentsbehandlingen erbjuder den på långt när icke så stora möjligheter för en husägare att frigöra sig från kontroll som i regeringens proposition. Flera inskränkande tillägg hava gjorts, bland vilka här särskilt må erinras om att vid avhysning på grund av uraktlåten hyresbetalning lägenheten icke undandrages kontroll och att för beredande av bostad åt nyanställd person en hyresvärd kan fritt förfoga över uthyrd lägenhet endast i det fall, att avtal om anställning på hel tid verkligen träffats och bostaden ingår i de avtalade förmånerna. Bestämmelsen om att i vissa fall för avhysning av hyresgäst fordras, att annan likvärdig bostad skall beredas denne, hade i propositionen givits en skälig vag avfattning, som torde ha erbjudit föga effektivt skydd för den avhyste, men har i lagen erhållit en för hyresgästen betydligt förmånligare lydelse. Tillämpligheten av detta stadgande har också gjorts mycket vidsträcktare än i propositionen, och exempelvis skall villkoret om beredande av annan bostad alltid gälla, då uthyrd lägenhet tages i besittning för hos husägaren boendes eller anställdas räkning. De förut omnämnda nya straffbestämmelserna mot återtagande av uthyrd lägenhet med hjälp av oriktiga eller vilseledande uppgifter hava också tillagts under parlamentsbehandlingen.

Allt detta gör, att hyresmarknaden tillsvidare alltjämt kommer att vara underställd en ganska stark bundenhet och att någorlunda normala förhållanden icke kunna väntas inträda förrän år 1925, om ens då. Detta gäller även i ett annat, här förut icke berört avseende. Som bekant innefattar den engelska hyresregleringslagen såsom ett komplement även skydd mot förhöjning av in-teckningsränta och uppsägning av hypotek. I propositionen föreslogs, att uppsägning av in-teckning skulle kunna ske, icke blott, såsom tidigare, då in-teckningssäkerhetens värde allvarligt minskats eller eljest satts på spel, utan jämväl då hypoteket behövde omedelbart realiseras i och för stärbhusutredning och i dylika fall. På grund av framställningar från fastighetsägarhåll har emellertid denna föreslagna lättnad uti in-teckningskontrollen fått förfalla. Tvärtom har stadgats, att under den utsträckta kontrollperioden om fem år efter den 24 juni 1925 domstol kan i ömmande fall förhindra uppsägning av hypotek beträffande hus, som äro underkastade fortsatt hyreskontroll.

Vad man i denna redogörelse särskilt fäster sig vid är den omständigheten, att de skäl, som från husägarhåll ständigt och jämt föras fram och som även i viss mån godkänts av professor Lundstedt, nämligen, att en normal bostads-



produktion förhindras av en restriktiv lagstiftning inom hyreslagstiftningens område, dessa skäl ha också i England förts fram med mycken styrka. Men i England ha en del borgerliga vänsterelement inom den lagstiftande församlingen ej i någon högre grad böjt sig för dessa argument, vilket lett till, att England nu har en hyreslagstiftning till skydd för hyresgästerna och gällande ända fram till 1930.

Någonting liknande föreligger även i Danmark, där man fattat beslut om att hyresregleringslagen skall bestå till den 1 maj 1925 (i Köpenhamn till den 1 maj 1926), varvid den dock skall äga gällande kraft endast i samhällen, där bostadsbrist existerar.

Vad som här anförts, såväl rörande förhållandena i vårt land som rörande lagstiftningen i vissa utländska stater, giver ett tydligt bevis för den uppfattningen, att det klokaste och riktigaste hade varit, om riksdagen förra året hade prolongerat hyresregleringslagen att gälla för sådana samhällen, där bostadsbrist bevisligen förelåg — ett yrkande i dylik riktning förelåg, som bekant, vid riksdagen.

Från denna utgångspunkt skulle det följdriktigaste vara att framställa ett yrkande om beslut om införande av en hyresregleringslag, att gälla för sistnämnda samhällen och syftande till att reglera ned hyrorna till den punkt, där de stodo före den höjning, som åstadkoms i samband med hyresregleringslagens upphävande. (I England har hyresgästorganisationerna enligt professor Lundstedts upplysning gått in för den uppfattningen, »att hyresregleringens skälighetsprinciper borde erhålla permanent karaktär».) Ett sådant nedreglerande skulle också vara synnerligen motiverat, då man erinrar sig, att det en gång fälldes yttranden t. o. m. från husägarehåll, innehållande, att husägare i allmänhet genom de hyresförhöjningar, som medgåvos under hyresregleringslagens sista år, erhållit skäligen betalning, vadan de hyresförhöjningar, som sedan tillkommit, i allmänhet måste anses som fullständigt omotiverade och endast föranledda av vinst- och spekulationsintressen.

Ett beslut i dylik riktning förutsätter emellertid utarbetande av lagtext m. m., vilket knappast torde vara möjligt åstadkomma inom motionstidens utgång, varförutom någon möjlighet ej heller torde finnas att nu vinna majoritet för ett dylikt beslut.

Vad man däremot kan förvänta är, att Kungl. Maj:t fortast möjligt för riksdagen framlägger ett förslag och riksdagen godkänner detta och att detta förslag innebär en socialt betonad ändring av allmänna hyreslagen (lagen om nyttjanderätt av fast egendom) eller också att den nu gällande vid 1923 års riksdag antagna lagen med vissa bestämmelser rörande hyra kompletteras och ändras så, att bestämmelser till skydd för hyresgästerna i första hand åstadkommas i följande avseenden nämligen:

1) *optionsrätt för hyresgäst* med vissa undantag (riksdagen har i viss mån redan uttalat sig för en dylik lagstiftning). Inom jordarrendelagstiftningens område bryter sig en motsvarande uppfattning även fram, att jordbrukaren, som en viss tid arrenderat en jordegendom, bör skyddas mot uppsägning och

bortdrivande. Det är kravet på att *hemmen* böra skyddas, som ligger bakom yrkandet på lagstiftning, både i ena och andra fallet,

2) *ett bättre tillgodoseende av hyresgästens krav på att lägenhet hålles i gott skick*, rätt för hyresgäst att efter viss prövning genom nämnd o. d. själv reparera lägenhet och avdraga det för reparationen utlagda beloppet vid hyrans betalande, ävensom rätt att efter prövning erhålla en viss hyresreglering nedåt med hänsyn till en lägenhets sämre beskaffenhet eller vid dåligt underhåll av en lägenhet,

3) *införande av normalkontrakt*, vilket skulle innebära, att lagstiftningen fastställer vissa normalkontrakt eller angiver grunder för vilka kontraktspunkter en hyresvärd skulle ha rätt uppföra å ett kontrakt (härvidlag skulle även kunna stadgas något närmare om vad hyresgästen har skyldighet att tåla utan ersättning, då det gäller intrång i lägenhet vid reparation m. m. Det har från flere håll inrapporterats, att nu gällande kontraktsbestämmelser ofta uttolkats så vitt, att det resulterar uti hyresgästens avstängande från större del av lägenheten, utan att någon ersättning härför erhålles).

Samtliga de här ifrågavarande åtgärderna jämte en del övriga, som kunna ifrågasättas, förutsätta emellertid utformande av lagtext, och det torde därför ej vara möjligt framföra dessa spörsmål på annat sätt, än att det här framföres det kravet, att Kungl. Maj:t fortast utarbetar i lagform och förelägger riksdagen till antagande ett förslag i huvudsaklig överensstämmelse med ovanstående riktlinjer.

Men det finns en annan punkt, där riksdagen *redan nu* skulle kunna åstadkomma en lagändring, som säkerligen skulle vara synnerligen väl motiverad, på samma gång som den skulle innebära ett ej föraktligt skydd för hyresgästerna mot prisuppskörtning. Detta skulle ske, om § 10 i nu gällande lag med vissa bestämmelser om hyra ändrades i huvudsaklig överensstämmelse med vad som ifrågasattes vid 1923 års riksdag i motion nr 210 av undertecknade Hage och Sjöström.

I nämnda motion påpekas bl. a. att den paragraf mot hyresocker (§ 10), som förekommer i nämnda lag, utformats på ett sådant sätt, att den fullständigt saknar all betydelse, varvid påpekades, att t. o. m. en höjning av en butikshyra från 2,000 till 6,000 kronor ej kunde av domstol fällas som hyresocker.

I denna fråga erinrades i ovan nämnda motion om att en av orsakerna till att paragrafen utformats på ett så försiktigt sätt var den, att man följt samma principer, som en gång lades till grund för de allmänna prisockerbestämmelserna. Därefter anföres i motionen om denna sak följande:

»Nu föreslås emellertid i den kungl. propositionen, att stadgandet om hyresocker skall utformas efter samma, visserligen beprövade, men till knappast någon effekt ledande grunder. Orsaken härtill torde väl i någon mån vara den, — vilken även framgår av ett yttrande i den kungl. propositionen — att man, där den tekniskt juridiska sakkunskapen finnes, anser, att en strafflagstiftning av denna art överhuvud taget går mot svensk rättuppfattning, i

synnerhet om den utformas så, att under ocker även kunna inbegripas fall, som endast ligga *något* över den prisnivå, som kan anses vara den skäligen.

Mot detta resonemang kan emellertid med fog invändas, att den här föreslagna lagstiftningen är avsedd att utgöra en övergångslagstiftning, liggande mellan hyresregleringslagens kristidsbestämmelser och en lagstiftning med fullständigt fri hyresmarknad, avpassad för normala förhållanden. Den föreslagna lagen är alltså i viss mån en kristidslag, som bländ annat måste taga hänsyn till att densamma skall ha till uppgift att verka under en situation, då hyresvärden i stor utsträckning torde ha möjligheter att kunna utnyttja den maktställning, som stor efterfrågan på och liten tillgång till bostäder måste medföra, till att utkräva onormalt hög hyra. Lägges härtill, att en sådan höjning av hyran i stor utsträckning kan komma att träffa arbetslösa och personer, som fått och alltjämt få sina löner reducerade, samt att nämnda höjning — som under nämnda förutsättningar inställer sig lika säkert som hyresförhöjningen infann sig, då butikerna undandrogos hyresreglering — måste verka i riktning mot en höjning av den allmänna prisnivån, som man från flera olika utgångspunkter måste anse synnerligen ovälkommen, då måste de sociala, nationalekonomiska och statsfinansiella synpunkter, som kunna anföras för att söka förhindra hyresförhöjningar, vara så starka, att de måste tillmätas en större betydelse än de betänkligheter, som här ovan från juridiskt sakkunnigt håll framförts, i synnerhet som under kristidsförhållanden skapats, säkerligen alltid komma att skapas och måste skapas lagar, uppbyggda på andra principer än de, som gälla för normala tidsförhållanden.

En sådan uppfattning har även fått göra sig gällande i Finland, där man visserligen upphävt hyresregleringslagen, men där man ganska snart konstaterade uppkomsten av rent förtvivlade förhållanden i bostadshänseende på grund av detta upphävande. Man införde därför en *lug om fordrande av oskäligen hyror*, vars ordalydelse framgår av här närslutna bilaga. Denna prisockerlag, som torde ha genomförts genom samarbete mellan arbetarpartierna och ett borgerligt parti, Finlands bondeförbundare — agrarerna — är av en helt annan innebörd än den lag, som nu förelägges till antagande i den svenska riksdagen. Den finska lagens innebörd är nämligen, som synes, att varje höjning av hyran, som går över den hyresnivå, vilken kan anses skäligen, ådrager hyresvärden straff.

Det torde ej finnas någon möjlighet att inom den svenska riksdagen åstadkomma majoritet för en så radikal lagstiftning som den som antagits av Finlands riksförsamling. Men med hänsyn därtill, att bostads- och hyresförhållanden ej så synnerligen mycket torde skilja sig från varandra i de bägge länderna, torde det ej kunna anses förmätet, om ett yrkande här framställes om någon ändring av det framlagda lagförslaget, så att det kommer att i någon mån ansluta sig till de principer, som lagts till grund för den finska lagen.

Det bör då först kunna tagas fasta på den omständigheten, att den finska

lagen vid prövändet av frågan om hyrans skälighet utgår från att för respektive orter skall med hänsyn till lägenhets beskaffenhet, läge m. m. fastställas vissa normalpriser. En sådan utgångspunkt för bedömande av hyrans skälighet måste vara av en helt annan effekt än då man i det svenska lagförslaget säger, att vederlaget för en uthyrd lägenhet skall vara så högt, för att det skall betraktas som ocker, att till och med uthyraren insett eller bort inse, att det var uppenbart oskäligt.

Här kan man med avseende på detta stadgande anmärka, att uthyraren är ju själv part i målet, vadan hans omdöme knappast bör tillerkännas något vitsord. Hans omdöme måste naturligtvis alltid taga intryck av att han som försäljare strävar efter att få största möjliga betalning, och från dessa utgångspunkter torde man kunna säga, att den punkt å prisskalan, där han inser eller borde ha insett, att prissocker föreligger, måste komma att ligga mycket långt upp. Visserligen har den nu gällande ockerlagstiftningen utformats efter ovan nämnda direktiv, men torde detta icke vara något skäl för att i fortsättningen vidbliva detsamma.

Däremot skulle man kunna tänka sig en anpassning i viss mån av den finska lagen i modifierad form på svenska förhållanden. I den kungl. propositionen nämnes, att hyresnämndens ordförande eller annan person eller personer lämpligen böra behålla en viss befattning med hyreslagstiftningsfrågor. Vi våga därför här framföra den uppfattningen, att nämnda förtroendemans eller förtroendemäns omdöme i allmänhet bör kunna vara en utgångspunkt vid bedömandet av frågan om vad som kan vara skälig och oskälig hyra för en viss lägenhet på en viss plats. Å platser återigen, där ingen hyresregleringslag tillämpas, torde för övrigt frågan om hyressocker mera sällan förekomma, men kan givetvis frågan om vad som kan anses som skälig hyra där avgöras på annat sätt.

Med hänvisning till ovanstående motivering hemställa vi alltså om en ändring av lagtexten i ovan antydd riktning samt att ordet 'uppenbart' framför oskälig borttages. Ävenså anse vi, att bötesbeloppsgränsen blivit satt alltför långt ner, då den satts till det låga minimibeloppet av 25 kronor. Ett sättande av minimigränsen åtminstone till 100 kronor, som är stadgat för vissa bestämmelser mot den nu gällande hyresregleringslagen, torde kunna vara väl befogat.»

Det är otvivelaktigt, att den nuvarande situationen med bostadsbrist och därmed följande möjligheter för hyresvärdar att avpressa hyresgästerna orimliga hyror, är sådan, att den motiverar tillkomsten av en lagändring i överensstämmelse med ovan nämnda yrkande, som, om det bifölles, skulle åtminstone i någon mån utgöra ett skydd för hyresgästerna mot sådana husägare, som avtvingade hyresgäster mer än skäliga hyror. En lagändring i överensstämmelse med ovanstående skulle även giva möjlighet för domstolarna att domfälla tagande av hyror, som kunde anses oskäliga. Tillvaron av en dylik lagbestämmelse skulle också säkerligen ha en viss betydelse på det sättet, att den kunde avskräcka från hyressocker.

Med hänvisning till ovanstående och under uttalande av den mening, att näst sista stycket i § 10 helst även bör borttagas, hemställes alltså,

att riksdagen, under uttalande av den förväntan, att ett utarbetat förslag till omändring av hyreslagstiftning i ovan antydd riktning fortast möjligt förelägges riksdagen, måtte för sin del besluta, att § 10 i den av 1923 års riksdag antagna »Lag med vissa bestämmelser rörande hyra» skall hava följande ändrade lydelse:

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, straffas med böter fr. o. m. 100 t. o. m. 10,000 kronor eller med fängelse i högst ett år. Såsom uthyrning — — — tillgång till lägenhet.

Fälles någon — — — avtalat vederlag.

Stockholm den 21 januari 1924.

*Ernst Hage.*

*Carl Lovén.*

*Julius Hedvall.*

*O. W. Lövgren.*

*Ivar Vennerström.*

*Algot Sjöström.*

*C. V. O. Höglund.*

*Nelly Thüring.*

*Carl Knutsson.*

*Emil Olovson,*  
Västerås.

*Adolv Olsson,*  
Gävle.