

## Nr 8.

Ankom till riksdagens kansli den 20 februari 1925 kl. 3 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion angående omarbetning av nu gällande allmänna hyreslagstiftning.*

Uti en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 231, vilken behandlats av första lagutskottet, har herr *Samuelson m. fl.* hemställt, att riksdagen måtte uti skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en snar och genomgripande omarbetning av nu gällande allmänna hyreslagstiftning, åsyftande framför allt ett bättre tillgodoscende och tryggnade av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder i enlighet med vissa i motionen framförda önskemål, samt för riksdagen snarast möjligt framlägga de lagförslag, som därav påkallades.

De av motionärerna berörda önskemålen avse i huvudsak hyresgästs optionsrätt eller rätt att under vissa förhållanden få kvarstanna i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter hyrestidens utgång, effektiv lagstiftning mot hyror, som överstiga den allmänna prisnivån på hyresmarknaden, reformering av vräkningförfarandet, bättre skydd för rätt till lägenhet för personer, vilka erhålla eller hyra bostad av arbetsgivaren, bestämmelser för bevarande av ordning och skick inom fastigheten samt rätt för hyresgäst att i vissa fall i sin tur uthyra förhyrd lägenhet. Vidare önska motionärerna bestämmelser, som bättre än de nuvarande tillförsäkra hyresgäst, att den till bostad uthyrda lägenheten är i fullt tjänligt skick, varvid motionärerna jämväl uttala sig för en reformering av hälsovårdslagstiftningen. Slutligen ifrågasätta motionärerna bestämmelser till bättre skydd för lägenhetsinnehavares rätt till s. k. köpta lägenheter.

Beträffande de skäl, motionärerna åberopat, samt motionens innehåll i övrigt får utskottet hänvisa till motionen.

**Historik.** De av motionärerna framförda önskemålen föranleda utskottet att till en början erinra om de lagstiftningsåtgärder inom hyresrättens område, som under de senaste åren vidtagits i vårt land.

*Hyres-  
stegrings-  
lagarna.*

Den 25 maj 1917 utfärdades den första lagen med bestämmelser mot oskälig hyresstegring. Redan då betonades, att en dylik lagstiftning vore att anse såsom tillfällig, varför också lagens giltighet begränsades till kort tid. Seder-

mera utfärdades vart och ett av åren 1918—1921 en ny lag, som upphävde tidigare gällande lag och medförde vissa ändringar i de förut gällande föreskrifterna.

År 1921 kom frågan om fortsatt utsträckning av hyresstegringslagstiftningens giltighet i ett i viss mån nytt läge. Då Kungl. Maj:t nämnda år genom proposition, nr 352, för riksdagen framlade förslag till lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., framhölls i vid propositionen fogat utdrag av statsrådsprotokollet önskvärldheten av att lagen måtte upphöra att gälla den 1 oktober 1923. *1921 års lagstiftning.*

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 bland annat, att sistnämnda lags giltighetstid skulle utsträckas till den 1 oktober 1924. *Hyresstegringslagstiftningens upphörande.*

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

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 förelades 1923 års riksdag genom proposition, nr 31, med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra. I detta förslag upptogos förutom bestämmelser rörande den egentliga hyresregleringens avveckling, vissa bestämmelser, avsedda att vara av mera bestående art, såsom bestämmelser om rätt till månadsbetalning av hyra för mindre lägenheter, om förlängning av respittiden för hyrans erläggande, om rättighet att verkställa hyresbetalning genom postverket, om kommunal bostadsförmedling samt om skiljeavtal angående hyrestvister. Slutligen upptogos i förslagets 10 § bestämmelser om påföljder vid oskäliga hyresanspråk, vilka bestämmelser dock icke skulle gälla längre än till den 1 oktober 1926. Lagförslaget blev i huvudsakliga delar av riksdagen antaget, och lag i ämnet utfärdades den 10 mars 1923. *Övergångsbestämmelser. — 1923 års lagstiftning.*

*Av socialstyrelsen berörda frågor, som ej omnämnts i 1923 års lag*

Under ovannämnda inom socialstyrelsen verkställda utredning hade även andra hithörande frågor än de i lagförslaget berörda varit föremål för behandling, däribland även vissa av de frågor, som motionärerna uti förevarande motion berört. Sälunda yttrade sig socialstyrelsen i sitt utlåtande om den ifrågasatta optionsrätten samt berörde likaledes frågorna om lagbestämmelser rörande hälsovådliga lägenheter, om ökade möjligheter för hyresvärd att avhysa hyresgäster, som uppenbarligen bruste i vad som tillhörde goda seder, och om hyresgästs rätt att utan hyresvärds samtycke överlåta lägenhet till annan person. På av styrelsen anförda skäl intogos emellertid icke bestämmelser härom i lagförslaget.

Vid lagförslagets föredragning i statsrådet den 30 december 1922 yttrade chefen för justitiedepartementet, att han, vid övervägande av frågan, huruvida andra bestämmelser än de av socialstyrelsen i lagtexten upptagna borde ingå i förslaget, med vissa undantag icke funnit anledning att avvika från vad styrelsen därutinnan anført. På en och annan punkt hade tvekan förefunnits, huruvida det icke skulle varit lämpligare att söka genomföra vissa något längre gående bestämmelser till skydd för hyresgästernas rättsställning. Med hänsyn till den korta tid, som stått till buds för frågans prövning, hade emellertid departementschefen funnit nödigt begränsa förslaget till sådana frågor inom detta ämne, vilka kunde anses fullt utredda. Tillfälle att genomföra ytterligare förändringar i hyreslagstiftningen ansåge departementschefen skola återkomma vid en senare tidpunkt, då mer normala förhållanden inträtt och därjämte en fullständigare erfarenhet föreläge rörande den föreslagna lagstiftningens verkningar.

*Prof. Lundstedts utredning.*

Samtidigt med utfärdande av 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra, uppdrog Kungl. Maj:t åt professorn Vilhelm Lundstedt att utarbeta en redogörelse för i främmande länders lagstiftning förekommande bestämmelser till skydd för hyresgäster ävensom att verkställa en förberedande utredning angående ytterligare reformer i den svenska hyreslagstiftningen i berörda avseende utöver vad 1923 års lag därom innehöle. Denna utredning, därvid särskild uppmärksamhet ägnats åt vissa av de reformfrågor, som motionärerna här framlagt, slutfördes i november 1923, då Lundstedt till Kungl. Maj:t överlämnade en »förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten». Detta betänkande har sedermera remitterats till socialstyrelsen, där ärendet för närvarande är under handläggning.

*Utskottets tidigare ställning till frågan om revision av hyreslagstiftningen.*

Utskottet, som vid såväl 1922 som 1923 års riksdagar uttalat sig för en revision av gällande hyreslagstiftning, anslöt sig även år 1924 till samma uppfattning och förklarade sig därvid hysa den förväntan, att Kungl. Maj:t skulle med uppmärksamhet komma att följa utvecklingen av förhållandena på hyresmarknaden. Däremot ansåg utskottet icke, att skäl föreläge för att riksdagen skulle till Kungl. Maj:t avlåta en framställning med förordande av speciella önskemål. Utskottet hänvisade slutligen därtill, att viktiga steg till en reformering av hyresrätten tagits såväl genom 1923 års lagstiftning, som genom den samma år igångsatta utredningen. Grundad anledning förefunnes därför att

vänta, att frågan om en social hyreslagstiftning i hela dess vidd komme att, så snart förhållandena det medgäve, föreläggas riksdagen.

Utskottet har även vid nämnda riksdagar haft anledning beröra flertalet av de särskilda önskemål, som motionärerna anse böra beaktas vid en omarbetning av den allmänna hyreslagstiftningen.

Vad angår frågan om ändrade bestämmelser rörande *förfarandet vid avhysning* har utskottet redan vid 1922 års riksdag, utlåtande nr 23, framhållit, att densamma borde lösas i samband med en reform av exekutivförfarandet. Enligt vad utskottet inhämtat från justitiedepartementet lär förslag berörande detta ämne vara att förvänta redan vid innevarande riksdag.

Såväl vid 1922 som 1923 års riksdagar har utskottet uttalat sig för en utredning av frågan om hyresgästs *optionsrätt*, utlåtande nr 23 respektive utlåtande nr 6. Frågan om införande i svensk rätt av en prioritetsrätt av sådan art för hyresgäst har också behandlats i professor Lundstedts ovannämnda utredning.

Vad beträffar det av motionärerna berörda spørsmålet om en effektiv *lagstiftning mot hyror, som överstiga den allmänna hyresnivån*, har utskottet senast i utlåtande nr 25 vid sistlidna riksdag framhållit de allvarliga betänkligheter, som måste möta att beträffande hyresavtalen belägga med straff ett förfarande, som, då det eljest förekommer vid avtals ingående, icke är underkastat ansvar, ävensom svårigheterna att genom ockerbestämmelser effektivt påverka hyresprisbildningen och därigenom förekomma en allmän hyresstegring. Spørsmålet om möjligheten att ingripa mot i vinningssyfte framställda s. k. oskäligen hyresanspråk har upptagits till behandling i professor Lundstedts utredning och är sålunda för närvarande föremål för övervägande.

Vid 1923 års riksdag framhöll utskottet i utlåtande nr 6 önskvärdheten av att de av motionärerna nu berörda önskemålen om reviderade *bestämmelser för bevarande av ordning och skick* inom fastigheten och *rätten för hyresgäst att i vissa fall uthyra förhyrd lägenhet* gjordes till föremål för undersökning. Vad angår frågan om *lagbestämmelser rörande hälsovådliga lägenheter*, anförde utskottet vid 1922 års riksdag, utlåtande nr 23, att utskottet icke kunde finna nya stadganden i denna del erforderliga. Enligt utskottets mening torde nämligen givna politirättsliga föreskrifter samt de i nyttjanderättslagen förefintliga bestämmelser i allmänhet erbjuda hyresgästerna erforderligt skydd.

Motionärerna hava även önskat bestämmelser till *bättre skydd för lägenhetsinnehavarens rätt till s. k. köpta lägenheter*. Jämväl frågan om våningsäganderätt har tidigare varit föremål för statsmakternas behandling. Redan vid 1881 års riksdag väcktes motion, nr 52 i andra kammaren, om en rättslig reglering av bostadsföreningarna, åsyftande tryggare rätt för innehavare av särskilda bostadslägenheter i stadsfastighet. Motionen avstyrktes av lagutskottet, utlåtande nr 34, men återkom följande år, motionerna i andra kammaren nr 21 och 110. På lagutskottets hemställan, utlåtande nr 35, anhöll då riksdagen hos Kungl. Maj:t om utredning, huruvida särskilda lagbestämmelser kunde meddelas angående de rättsförhållanden, som uppstode genom samegendom i stadsfastighet, samt beträffande delning av sådan fastighet. Vid 1886 års riksdag framfördes frågan ånyo, motionen i första kammaren nr 43. Med hänvisning till pågående

utredningar blev motionärens skrivelseförslag av lagutskottet avstyrkt i utlåtande nr 10. I anledning av motion vid 1899 års riksdag, nr 22 i första kammaren, beslöt riksdagen sedermera på lagutskottets hemställan, utlåtande nr 10, att hos Kungl. Maj:t anhålla om utarbetande av lag till reglerande av de rättsförhållanden, som uppkomme i följd av samäganderätt till fast eller lös egendom. Resultatet härav blev den vid 1904 års riksdag antagna, ännu gällande lagen om samäganderätt den 30 september samma år, proposition nr 86 och lagutskottets utlåtande nr 52. Vid ärendets föredragning i statsrådet anförde departementschefen, bland annat, att det icke ansetts lämpligt att, på sätt vid 1882 års riksdag blivit ifrågasatt, införa bestämmelser om äganderätt till våning eller bostadslägenhet. I de länder, där en dylik äganderätt erkänts, hade den ansetts vara ett ont, som man emellertid tvingats tåla, emedan den förefunnes och ej utan rättsförluster för den enskilde kunde avskaffas.

**Utskottet.** Utskottet delar motionärernas uppfattning om behovet av en snar och omfattande revision av gällande hyreslagstiftning. Denna fråga tarvar emellertid uppenbarligen för sin lösning en grundlig undersökning av hithörande förhållanden och en omsorgsfull avvägning av alla olika intressen. Såsom av det anförda framgår, har Kungl. Maj:t redan föranstaltat om en sådan utredning, vilken också för närvarande pågår. Grundad anledning synes sålunda finnas att antaga, att frågan om en social hyreslagstiftning kommer att föreläggas riksdagen, så snart förhållandena det medgiva. Vid nämnda utredning torde jämväl de av motionärerna nu framförda, i åtskilliga hänseenden behjärtansvärda önskemålen komma under övervägande och, i den mån så kan ske, bliva tillgodosedda. Någon särskild åtgärd från riksdagens sida i detta syfte synes utskottet icke nu erforderlig.

Utskottet får därför hemställa,

att ifrågavarande motion ej måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 20 februari 1925.

På första lagutskottets vägnar:

A. ÅKERMAN.

Vid detta ärendes behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Åkerman, Hederstierna, Jacob Larsson\*, Rogberg, Lyberg\*, Klefbeck, P. E. A. Jonsson* och *Ernst Svensson\**;

från andra kammaren: herrar *Lindqvist* i Halmstad\*, *Lindley, Leo, Jansson* i Edsbäcken\*, *Johansson* i Brånalt\*, *Karlsson* i Vätö, *Johanson* i Huskvarna\* och *Olsson* i Kalmar\*.

\*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.