

## Nr 259.

Av herr **Hage m. fl.**, om reformering av hyreslagstiftningen.

Vid upprepade tillfällen har i riksdagen framförts den meningen, att den nu existerande hyreslagen — vilken utgör en del av 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom och alltså härstammar från en tid, då bostadsfrågans sociala sida på grund av tidsförhållandena var mindre uppmärksammas än nu för tiden — icke har den sociala och moderna strukturen, som man kan fordra av en lag, som berör ett område av samhällslivet, *hemmet*, vars skyddande ur alla utgångspunkter måste anses synnerligen önskligt.

En sådan uppfattning hävdades även av 1922 års riksdag, vilken på förslag av första lagutskottet anslöt sig till ett uttalande, i vilket bland annat betonades, att ovannämnda lags föreskrifter angående hyra vore behäftade med vissa brister. »En reformering av dessa föreskrifter», heter det vidare i nämnda utlåtande, »är därför enligt utskottets mening i hög grad önskvärdt.»

Utskottet utvecklade vidare vid nämnda tillfälle antydningssvis några av de ändringar, som man vid lagens eventuella reformering kunde ha anledning att gå in för. En av dessa ändringar, för vilken hyresgästernas riksorganisation vid upprepade tillfällen uttalat sig, skulle syfta till att åstadkomma s. k. optionsrätt för hyresgäst, d. v. s. rätt för denne — och särskilt för hyresgäst med stor familj, som ofta icke är betraktad som önskvärd sådan — att under vissa förhållanden bo kvar i innehavd lägenhet; ett förslag som för övrigt principiellt är av samma innebörd som den optionsrätt, som redan i vissa fall existerar och i andra fall ifrågasatts skola bli gällande inom jordlagstiftningens område.

I denna fråga yttrade sig 1922 års riksdag på följande sätt:

»Även den av motionären omnämnda frågan om rätt för hyresgäst att under vissa förhållanden få kvarbo i av honom förhyrd lägenhet jämväl efter den avtalade hyrestidens utgång synes utskottet böra göras till föremål för utredning. Det torde för såväl de enskilda som samhället vara ett viktigt intresse, att hemmen såvitt möjligt skyddas och onödiga flyttningar undvikas.»

Även en del andra punkter av lagen borde enligt riksdagens mening göras till föremål för en reformlagstiftning. Innebörden av riksdagens uttalande var alltså i stort sett, att man borde söka utforma *en socialt betonad hyreslagstiftning*, som på ett rimligt sätt åstadkom ett skydd för hyresgästerna.

Skapandet av en sådan lagstiftning — om vilken ingenstädes antydes, att den endast skulle gälla för tider med *onormala* förhållanden på bostadsmarknaden — skulle nog också enligt riksdagens mening utgöra något slags kompensation till hyresgästerna för hyresregleringslagens upphävande.

Detta framkommer bland annat därav, att Kungl. Maj:ts uppdrag till socialstyrelsen att utreda hela denna fråga, vilket uppdrag gavs redan den 28 april 1922, utformades på sådant sätt, att socialstyrelsen fick i uppdrag att »inkomma med yttrande och förslag till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som socialstyrelsen kunde finna påkallade och lämpliga, för att efter genomförandet av hyresstegringslagens avveckling underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest funnes vara motiverade av de under hyresstegringslagstiftningens tillämpning vunna erfarenheter. I sistnämnda hänseende skulle socialstyrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som de uti berörda lag givna föreskrifterna om *månadsbetalning*, *bostadsförmedling* och *hyresocker* lämpligen kunde meddelas.»

Hyresregleringslagen upphävdes som bekant här i landet vid en tidpunkt, då beslut ännu icke fattats om ett sådant upphävande i något annat land — i förbigående må även erinras därom, att lagen i fråga i vårt grannland Norge kom bort först hösten 1926, dock så att en övergångstid stadgades ända fram till år 1931.

Den svenska hyresregleringslagen är alltså för länge sedan upphävd, men den i samband därmed i utsikt ställda reformeringen av hyreslagen dröjer alltjämt. Det må visserligen erkännas, att man genom tillkomsten av 1923 års lag om hyra tillgodosett några av de reformkrav, som framfördes i 1922 års utskottsutlåtande och i den motion, som av undertecknad, Hage, väcktes vid nämnda riksdag. Genom nämnda »Lag av den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser angående hyra» åstadkoms nämligen vissa stagdanden av social innebörd, av vilka de viktigaste voro: rätt för innehavaren av mindre lägenhet att betala hyra månadsvis, utsträckt respitid för hyras erläggande, rätt att med laga verkan betala hyra genom postanvisning (vilket sedan utsträckts till postgiro) samt straff vid uppenbart oskäligen hyresanspråk (hyresocker), vilken sistnämnda bestämmelse dock beklagligtvis ej längre är gällande.

Men någon lagstiftning i övriga avseenden har icke ännu åstadkommit.

Och likväl uttalade justitieministern i den kungl. propositionen vid 1923 års riksdag följande: »Tillfälle att genomföra ytterligare förändringar i hyreslagstiftningen torde återkomma vid en senare tidpunkt, då mer normala förhållanden inträtt och därjämte en fullständigare erfarenhet föreligger rörande denna lagstiftnings verkningar.» Lagutskottet uttalade, under hänvisning till detta justitieministerns yttrande, att ehuru utskottet fortfarande ansåge en revision av hyreslagstiftningen önskvärd — ut-

skottet erinrade särskilt om några punkter, vilka borde göras till föremål för ytterligare utredning, bland annat rörande optionsrätten — anledning icke syntes föreligga att avlåta någon skrivelse till Kungl. Maj:t.

Den sålunda framförda tanken att låta vissa frågor inom hyreslagstiftningen bliva föremål för fortsatt utredning, fullföljdes sedermera, i det att Kungl. Maj:t uppdrog åt professorn V. 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 nyssnämnda lag därom innehölle. Till fullgörande av detta uppdrag avlämnade Lundstedt till Kungl. Maj:t den 1 november 1923 dagtecknad »förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten». I detta betänkande upptogs till diskussion åtskilliga frågor inom hyresrätten, såsom införande av *prioritetsrätt åt hyresgäst* framför annan hyresgäst, åtgärder för *stävjande av s. k. oskäligen hyresanspråk*, om *hyresgästs rätt till ersättning för kostnader, nedlagda å lägenhetens förbättring*, och om *ändring i grunderna för hyresrättens förverkande*.

Det av Lundstedt avgivna betänkandet remitterades i februari 1924 till socialstyrelsen för yttrande. Efter att hava hört Sveriges fastighetsägarförbund och hyresgästföreningarnas riksförbund inkom socialstyrelsen den 28 november 1925 med utlåtande över betänkandet. I utlåtandet meddelades, att socialstyrelsen i ärendet haft överläggning med »representanter för olika verksamhetsområden och olika intressen, som äga närmare beröringspunkter med bostadsfrågan», — representanter för banker och andra kreditanstalter, hyresförmedlare, fastighetsägare, bostadsföreningar och hyresgästintressenter m. fl. Bland dem, som deltog i konferensen, var även undertecknad, Hage. Socialstyrelsen avslutade sitt utlåtande med ett avstyrkande av att det remitterade betänkandet skulle läggas till grund för lagstiftning, varvid även meddelades, att samtliga i den förut omnämnda konferensen deltagande, på därom framställd fråga, enhälligt uttalat sig mot professor Lundstedts förslag.

Av den nu lämnade redogörelsen torde hava framgått, att endast ett fåtal av de önskemål om reformer inom hyreslagstiftningen, vilka framfördes närmast i samband med hyresregleringens upphörande, blivit förverkligade genom 1923 års lag. Med avseende på den större delen av nämnda uppslag är däremot saken alltjämt oavgjord.

Angående denna frågas vidare behandling och den fortsatta utredningen yttrade emellertid justitieministern i en interpellationsdebatt vid 1927 års riksdag följande: »Innan närmare åtgärder vidtagas för lagändringar inom hyresrätten i dessa och tilläventyrs även andra hänseenden, bör uppenbarligen noggrant undersökas, i vad mån de faktiska förhållandena i olika delar av landet kunna giva anledning därtill. Redan under förra året har varit under övervägande, huruvida en sådan undersökning

borde företagas genom inhämtande av erforderliga upplysningar från vissa ämbetsmyndigheter samt kommunala organ och sammanslutningar av fastighetsägare och hyresgäster. Emellertid syntes det nödvändigt att för en dylik ganska omfattande enquête välja en tidpunkt, då med någon säkerhet kunde förutses, när lagförslag i ämnet eventuellt skulle kunna föreläggas riksdagen. Att detta icke kunnat ske till denna riksdag, läser vara klart med hänsyn till de många andra lagstiftningsfrågor, vilka i år framlagts. Ej heller läser det vara möjligt att för närvarande göra något bestämt uttalande om utsikterna för den närmaste framtiden. För min del kommer jag att ägna frågan ett noggrant beaktande. I övrigt vill jag erinra, att socialstyrelsen, till vars ämbetsuppgifter hör att med uppmärksamhet följa bostadsförhållandena i landet och som på detta område äger stor och mångsidig erfarenhet, icke torde underlåta att även med avseende å hyreslagstiftningen göra de framställningar till Kungl. Maj:t vilka må finnas påkallade.»

Det uttalande, som här refererats, var visserligen något svävande i sin utformning. Men man kunde likväl ur detsamma draga den slutsatsen, att frågan alltjämt skulle bli föremål för övervägande och utredning, och att resultatet härav en gång förr eller senare skulle föreläggas riksdagen.

Nu har ungefärligen tre år gått sedan detta uttalande gjordes och åtta år har i det närmaste förlupit, sedan socialstyrelsen fick regeringens uppdrag att utreda hela frågan. Under denna tid har ytterligare en fråga inom detta lagstiftningskomplex blivit aktuell, vilken berördes i här förut ovannämnda interpellation.

Regeringen har nämligen låtit utreda frågan om behovet av lagstiftning för s. k. bostadsföreningar, och torde ett lagförslag i denna fråga komma att framläggas till årets riksdag.

Även sistnämnda planerande av en lagstiftning inom ett mycket närliggande område giver en antydning därom, att detta avsnitt av det moderna samhällslivet är i behov av mera utformade lagbestämmelser än de, som nu gälla.

Denna uppfattning hyses ännu alltjämt av de organiserade hyresgästerna, vars årskongress för något år sedan antog ett uttalande av följande lydelse: »Kongressen understryker kraftigt de krav, som redan av tidigare kongresser framförts till vederbörande myndigheter och som år 1926 voro föremål för en av förbundet organiserad, till dåvarande regering ställd masspetition, vari 80,000 av landets hyresgäster krävde en socialt betonad hyreslagstiftning med optionsrätt och lag mot ockerhyror som bärande grundprinciper. Den lagstiftningen *måste* komma och komma *snart*.»

Man torde nog också från detta håll ha anledning att upprepa sina framställningar och påminna vederbörande därom att riksdagen begärt en lagstiftning på detta område, i synnerhet som det ser ut som om hela frågan lagts åt sidan inom socialstyrelsen, så att man icke alls gjort något

åt de utredningar och undersökningar, som skulle igångsättas enligt justitieministerns uttalande vid ovan nämnda interpellationsdebatt.

En bidragande orsak härtill torde möjligen vara den, att både hyresgäster och husägare samt en del representanter för banker m. fl. på sin tid avrådde ifrån att slå in på den väg för åstadkommande av en hyreslagstiftning, som av professor Lundstedt en gång förordades. Men om det nu var så, att detta professor Lundstedts uppslag till åstadkommande av en social hyreslagstiftning icke befanns lämpligt att använda som grundval för en sådan lagstiftning, så borde väl detta icke motivera, att socialstyrelsen sedan alltjämt har intagit en fullständigt *negativ* ståndpunkt i frågan. Om socialstyrelsen konstaterat, att den Lundstedtska vägen icke varit möjlig att beträda, så ligger det väl närmast till hands, att socialstyrelsen skulle försöka att efter lämpligt samråd med respektive parter själv utarbeta ett förslag i frågan. Om den det hade gjort, hade givetvis denna sak kunnat komma fram fortare och det hade kunnat bli något resultat på detta lagstiftningsområde.

Det kan vara lämpligt att här något litet antyda de vägar, som man kunde tänkas sig böra beträdas, när det gäller att åstadkomma en sådan reformering av hyreslagstiftningen. Det kan då vara skäl att ytterligare påpeka det förhållandet, att vår nuvarande hyreslagstiftning — som här rör sig från år 1907, alltså från en tid, då sociala synpunkter i mycket ringa grad fingo göra sig gällande vid lagarnas utarbetande — är intagen i den nya jordabalken i lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Och hyreslagen beröres särskilt i kapitel 3 om hyra.

Man borde kunna med rätta göra det påståendet, att det verkligen kan ifrågasättas, om sådana bestämmelser alltjämt skola finnas uti en sådan lag, som faktiskt behandlar helt andra förhållanden, nämligen i stort sett förhållanden mellan arrendatorer och ägare av hus på landet m. m. dylikt.

Det förefaller därför som om det lämpligaste skulle vara, att i första hand hyreslagstiftningen toges bort ur arrendelagstiftningslagen och tillsammans med den nya lagen om hyra bildade en alldeles särskild lagstiftning. Det är ett känt sakläge, att som förhållandena utvecklats på samhällslivets olika områden, blir det ofta nödvändigt att åstadkomma åtskilliga förändringar i lagstiftningen, som härav äro betingade. Och man kan verkligen våga det påståendet, att på detta område ha framträtt nya förhållanden — det råder ej längre samma förhållande mellan hyresvärd och hyresgäst som förr i världen — vilka motivera, att här åstadkommes en alldeles särskild hyreslagstiftning, främst till gagn för de stora och medelstora samhällena.

Man kan alltså påstå, att redan i de omständigheter, som jag här anför, finnes det ett motiv för, att man snarast griper sig an med att åstadkomma en ny hyreslagstiftning, som i första hand skulle innebära att bestämmelserna för reglerandet av förhållandet med hyresvärd och hyresgäst intoges i en särskilt utarbetad hyreslag, men att i samband med

denna rent lagtekniska reform lagstiftningen även utformades i en social anda genom tillkomsten av ytterligare bestämmelser för åstadkommande av sunda och trygga hem till rimliga priser.

En sådan lagstiftning, vars detaljbestämmelser i allmänhet borde vara av »tvingande» natur, skulle enligt vårt förmenande främst böra syfta till att åstadkomma

1) att bostadsinnehavet vore tryggt, vilket mål i någon mån skulle kunna nås genom stadganden om optionsrätt eller prioritetsrätt för hyresgäst i en lämplig form;

2) att bostaden vore *sund*, vilket skulle kunna nås genom tillfredsställande bostadsinspektion, genom en fortsatt tillräcklig bostadsproduktion, som ersatte de nu befintliga hälsofarliga bostäderna med nya bostäder i sådana prislägen, att hyresgästerna i de hälsofarliga prisbilliga lägenheterna kunde betala hyran i de nya lägenheterna samt genom införande i hälsovårdsstadga, byggnadsstadga eller hyreslag av effektivare bestämmelser för undvikande av hälsofarlighet i bostadslägenheter;

3) att bostaden alltid vore med avseende på underhåll i ett tillfredsställande skick, vilket bland annat skulle kunna uppnås genom tillkomsten av bestämmelser i sådan riktning och som bland annat fastslog vissa grunder för hyresgäst att vid hyras betalande avdraga vad som utlagts för reparationer eller för bostadens förbättrande samt som i övrigt införde rätt till hyresprisreglering nedåt vid konstaterande av en bostads mindervärdiga beskaffenhet;

4) att den ständigt skeende hyresprisfördyring — som i vårt land resulterat i att en större procent av den samlade inkomsten uppslukas av hyran än i något annat land — kunde i någon mån hållas tillbaka och att framför allt oskäligen högt hyrespris (hyressocker) kunde beivras, varför en effektiv bestämmelse om åtgärder mot orimliga hyrespriser borde ingå i den planerade lagstiftningen, vilken bestämmelse även borde få gälla för de mycket ofta förekommande rent vanvettiga hyror, som uttagas för butiker med gott läge; samt

5) att lagen förhindrade intagande i kontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga (i denna fråga uttalade sig vissa reservanter inom första lagutskottet år 1922 på sådant sätt, att de med hänsyn till detta yrkande ifrågasatte, om icke avtalsfriheten borde ytterligare begränsas till förebyggande därav att lagbestämmelser till hyresgästs förmån eluderades genom kontraktsvillkor).

Detta är endast några av de mest framträdande reformkraven, som framförts på detta område och av vilka *större delen* torde kunna tillgodoses genom bestämmelser i en hyreslag. I övrigt hänvisas till den redogörelse rörande nämnda saker, som finnes intagen i första lagutskottets utlåtande nr 23 vid 1922 års riksdag, under rubriken: II *Reformering av hyreslagstiftningen*.

Under hänvisning till den motivering, som här ovan anförts och under betonande, att man torde kunna med fullt fog framföra den uppfattningen, att den tidpunkt nu uppnåtts, varom vederbörande justitieminister en gång talade, då han antydde, att »tillfälle att genomföra ytterligare förändringar i hyreslagstiftningen torde återkomma vid en senare tidpunkt, då mer normala förhållanden inträtt och därjämte en fullständigare erfarenhet föreligger rörande denna lagstiftnings verkningar», hemställes alltså,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida och på vilket sätt gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst — hithörande delar av lagen av år 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt lagen av den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra, m. m. — måtte sammanföras i en modern hyreslag, som samtidigt utformas under hänsyntagande till nutida förhållanden inom detta område samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som här ovan antytts.

Stockholm den 20 januari 1930.

*Ernst Hage.*

*Julius Hedvall.*

*Algot Sjöström.*

*Olivia Nordgren.*

*Albin Ström.*

*C. W. O. Höglund,*  
Göteborg.

*Carl Lovén.*

*Ernst Eriksson*  
i Stockholm.

---

