

Nr 29.

Ankom till riksdagens kansli den 9 maj 1930 kl. 10 f. m.

Utlåtande i anledning av väckt motion om reformering av hyreslagstiftningen.

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 259, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Hage m. fl.* hemställt, 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 hänsynstagande till nutida förhållanden inom detta område samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i motionen antyfts.

Beträffande de skäl, som motionärerna anfört till stöd för sin hemställan, får utskottet hänvisa till motionen.

Grundläggande för den rättsliga regleringen av avtalsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst äro de bestämmelser om hyra, vilka såsom ett 3 kapitel sammanfattas i *lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.*

Gällande
rätt.

De abnorma förhållanden på bostadsmarknaden, som framkallades av världskriget, föranledde utomordentliga inskridanden i lagstiftningsväg, vilka bland annat väsentligen begränsade den eljest principiellt fria avtalsrätten på hyresmarknaden, särskilt i vad rörde hyressättningen och uppsägningsrätten. Det första inskridandet, vilket angavs vara av temporär natur, skedde genom *lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskälig hyresstegring m. m.* Nya lagar med vissa ändrade bestämmelser i samma ämne utfärdades den 14 juni 1918 (nr 380), den 19 juni 1919 (nr 331), den 30 juni 1920 (nr 361) och den 17 juni 1921 (nr 309). Den sista av dessa skulle äga giltighet till och med den 30 september 1923. I proposition 1922, nr 250, föreslog Kungl. Maj:t riksdagen, att nämnda lag skulle erhålla giltighet under ytterligare ett år. Detta förslag vann ej riksdagens bifall, vadan 1921 års lag trädde ur kraft vid den ursprungligen fastställda tidpunkten.

I brev av samma dag som propositionen anbefallde Kungl. Maj:t socialstyrelsen att, efter länsstyrelsernas hörande, före den 1 november 1922 inkomma med yttrande och förslag dels till eventuellt erforderliga övergångsbestämmelser vid nämnda lags avveckling och dels till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som styrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter avvecklingens genomförande underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest funnes vara motiverade av de under hyresstegringslagstiftningens tillämpning vunna erfarenheter. I sistnämnda hänseenden skulle styrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som föreskrifterna i 8 § 7 mom. samt i 13 och 19 §§ i 1921 års lag (nr 309) lämpligen kunde meddelas.

Av de i brevet angivna bestämmelser i 1921 års hyresstegringslag, vilkas bibehållande borde undersökas, avsågo 8 § 7 mom. legalisering av hyresbetalning per månad i fråga om smålägenheter, 13 § kommunal bostadsförmedling samt 19 § straff för hyresocker.

Sedan socialstyrelsen den 2 december 1922 inkommit med anbefallt yttrande och förslag, avlät Kungl. Maj:t 1923 proposition (nr 33) till riksdagen med förslag till lag med vissa bestämmelser rörande hyra. Socialstyrelsens utlåtande är såsom bilaga B fogat till propositionen. Över propositionen avgav första lagutskottet utlåtande (nr 6). Sedan riksdagen, med godkännande av utlåtandet, för sin del antagit lagförslaget, utfärdade Kungl. Maj:t den 10 mars 1923 *lag med vissa bestämmelser rörande hyra (nr 31)*.

Vad angår innehållet i denna lag må här i korthet erinras om följande.

I 1—5 §§ meddelas bestämmelser, huvudsakligen åsyftande att reglera vissa rättsförhållanden, som stodo i omedelbart sammanhang därmed, att 1921 års hyresstegringslag upphörde att gälla. Om än formellt av stadigvarande beskaffenhet hava hithörande bestämmelser enligt sakens natur numera i allt väsentligt förlorat praktisk betydelse.

Genom 6 § legaliseras hyresbetalning per månad i fråga om bostadslägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet.

Enligt 7 § kan hyresgäst i fall, där hyresavtal uppsagts på grund av försummad hyresbetalning, återvinna hyresrätten genom att senast å tolfte söcken dagen efter uppsägningen erlægga hyran. I anslutning härtill meddelas i paragrafen vissa bestämmelser om anstånd med vräkningsbeslut i här åsyftade fall av uppsägning.

Bestämmelserna i 8 §, vari ändring skett genom *lag den 11 maj 1928 (nr 100)*, avse att tekniskt underlätta själva inbetalningen av hyran.

I 9 § meddelas bestämmelser rörande kommunal bostadsförmedling.

At 10 § gavs enligt lagens slutstadgande endast temporär giltighet, nämligen till och med den 30 september 1926. Paragrafen, som alltså numera upphört att gälla, innehöll vissa bestämmelser om straff för hyresocker.

Vad slutligen angår 11 § begränsar denna rätten att träffa avtal om framtida tvisters hänskjutande till skiljemäns avgörande. Bestämmelserna avse närmast att förhindra, dels att nyttjanderättslagens tvingande regler rörande ogiltigheten av vissa förbehåll om förverkande av hyresrätt skulle kunna sättas ur kraft genom användande av skiljemannaförfarande vid slitande av tvister rörande hyresavtalets bestånd, dels att i vissa fall åt skiljenämnd gäves en för endera parten ensidig sammansättning.

I fråga om lagens förarbeten må framhållas, att de särskilda frågor, vilka jämlikt Kungl. Maj:ts den 28 april 1922 åt socialstyrelsen lämnade utredningsuppdrag skulle undersökas, redovisades i styrelsens utlåtande den 2 december samma år och sedermera vunno beaktande i bestämmelserna i 6, 9 och 10 §§ av 1923 års lag. Härutöver infördes i lagen, i anslutning till förslag av socialstyrelsen, bestämmelserna i 7, 8 och 11 §§.

Med avseende å bestämmelser om *vräkning* av hyresgäst må erinras, att genom lag den 29 maj 1925 (nr 142) i 193, 194, 195 och 212 §§ utsökningslagen vidtagits ändring huvudsakligen av innehåll, att beslut om vräkning ej må gå i verkställighet, förrän fyra dagar förflutit, efter det vederbörande erhållit del av beslutet.

Efter den jämförelsevis ingående prövning, som ägnades åt hyreslagstiftningen vid 1923 års riksdag, hava olika frågor på detta område motionsvägen bragts å bane vid upprepade tillfällen, nämligen vid 1924, 1925 och 1927 års riksdagar.

Vissa motioner rörande hyreslagstiftningen efter år 1923.

Vid 1924 års riksdag väckte herr *Hage m. fl.* i andra kammaren motion (nr 279).

1924 års riksdag.

I motionen hava motionärerna, under hänvisning till vad i motionen anförts och under uttalande av mening, att näst sista stycket i 10 § lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra (se nedan) helst borde borttagas, hemställt, att riksdagen, under uttalande av den förväntan, att ett utarbetat förslag till omändring av hyreslagstiftning i en i motionen antydd riktning fortast möjligt förelades riksdagen, måtte för sin del besluta, att § 10 i den av 1923 års riksdag antagna »Lag med vissa bestämmelser rörande hyra» skulle 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, 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.

Fälles någon — — — avtalat vederlag.

Nyssnämnda lagrum hade följande lydelse:

10 §.

Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet tager eller för sig eller annan betingar vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och

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

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

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

Över motionen avgav *första lagutskottet* utlåtande (nr 25).

Häri anförde utskottet i huvudsak följande.

Motionärerna hade, förutom yrkandet om viss ändring av 10 § i 1923 års hyreslag, ifrågasatt, att riksdagen skulle giva uttryck åt en förväntan, att ett förslag till ändring av gällande hyreslagstiftning i av motionärerna närmare angiven riktning måtte snarast möjligt föreläggas riksdagen. De åtgärder, vilkas vidtagande motionärerna i första hand åsyftat, vore dels införande av företrädesrätt för hyresgäst att vid hyrestidens utgång förhyra lägenheten (s. k. optionsrätt), dels införande av bestämmelser, som effektivt tillgodose hyresgästs krav på att lägenheten hölles i gott skick, dels slutligen införande av s. k. normalkontrakt.

Dessa av motionärerna framförda krav föranledde utskottet att till en början erinra om de lagstiftningsåtgärder inom hyresrättens område, som under de närmast gångna åren vidtagits i vårt land.

Jämväl erinrades om de av socialstyrelsen verkställda förarbetena till sistnämnda lag, vid vilken även vissa av motionärerna berörda spörsmål varit föremål för behandling, ävensom det professorn V. Lundstedt den 10 mars 1923 lämnade utredningsuppdrag, vilket ledde till det av Lundstedt den 1 november 1923 avgivna betänkandet »Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten» (St. off. utredn. 1923: 76).

Utskottet erinrade, att utskottet i sitt år 1922 avgivna utlåtande, nr 23, förklarar sig hysa den förväntan, att Kungl. Maj:t allt förfarande skulle komma att med uppmärksamhet följa utvecklingen av förhållandena på bostadsmarknaden. En sådan förväntan ville utskottet uttala även i anledning av ifrågasvarande motion. Utskottet ansåg dock icke, att skäl för det dåvarande föreläge för att riksdagen skulle till Kungl. Maj:t avlåta en framställning med förordande av motionärernas speciella önskemål på ifrågasvarande område. Såsom av den i utskottsutlåtandet lämnade redogörelsen framginge, hade nämligen redan viktiga steg till reformering av hyresrätten tagits såväl genom 1923 års lagstiftning som genom den av Lundstedt utförda förberedande utredningen. Utskottet ville i detta sammanhang även erinra därom, att chefen för justitiedepartementet vid remissen av 1924 års statsverksproposition i andra kammaren lämnat den upplysning, att orsaken till att något förslag i ämnet till 1924 års riksdag icke kunde ställas i utsikt, vore att finna i det förhållandet, att ifrågasvarande spörsmål visat sig tarva en grundligare och mångsidigare undersökning än som kunnat medhinnas. Enligt utskottets mening funnes sålunda grundad anledning att vänta, att frågan om en social hyreslagstiftning i hela dess vidd, så snart förhållandena det medgäve, komme att föreläggas riksdagen. Vid sådant förhållande fann utskottet det ej vara lämpligt att, innan utredningsarbetet avslutats, när-

mare ingå på de olika reformfrågor, som i detta avseende i motiveringen till motionen berörts.

Vad anginge den av motionärerna föreslagna ändringen av den s. k. hyres- ockerparagrafen i 1923 års lag, erinrade utskottet till en början, att, då lagförslaget genom proposition nr 31 förelades 1923 års riksdag, inom andra kammaren av herrar *Hage* och *Sjöström* väcktes en motion, nr 210, däri föreslogs, att 10 § måtte erhålla samma lydelse, som uti ifrågavarande motion (AK 279/1924) föreslagits.

Första lagutskottet förklarade sig i avgivet utlåtande, nr 6, icke kunna biträda det i nyssnämnda motion framställda yrkandet. 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, ansåg utskottet icke stå i överensstämmelse med svensk rättsuppfattning. Vad anginge den av samma motionärer föreslagna uppräknningen av de omständigheter, som skulle tagas i betraktande vid avgörande av frågan, huruvida ett vederlag vore att anse som oskäligt, borde anmärkas, att berörda omständigheter vid prövning av nämnda fråga måste komma under bedömande även utan att desamma omnämndes i lagen. Uppräknningen kunde icke heller, såsom framginge av motionärernas förslag, göras fullständig, utan måste avslutas med en hänvisning till »förhållandena i övrigt». Slutligen ville 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. Motionen blev också av riksdagen avslagen.

Utskottet fann i 1924 års utlåtande icke skäl föreligga, som kunde motivera ett frångående av den uppfattning, utskottet år 1923 intog vid behandlingen av samma fråga. Förutom de skäl, som då anfördes för utskottets ståndpunkt, ville utskottet ytterligare erinra, att, såsom lagrådet anført, allvarliga betänkligheter mötte mot att över huvud belägga med straff ett förfarande, som, då det eljest förekommer vid avtals ingående, icke i allmänhet är underkastat ansvar. Dessa betänkligheter måste givetvis väga ännu tyngre, om, på sätt motionärerna föreslagit, straffbestämmelsernas räckvidd utsträcktes. Särskilt gentemot förslaget om borttagande av paragrafens andra stycke ville utskottet erinra, att den i nämnda stycke givna bestämmelsen, såsom ock professor Lundstedt i sin ovanberörda utredning framhållit, vore den centrala i ockerbegreppet, så att ocker ej rätteligen kunde anses straffbart, om det ej innebure ett utnyttjande av annans trångmål.

På grund av vad sålunda anförts, hemställde utskottet, att motionen ej måtte föranleda någon riksdagens åtgärd, vilken hemställan av riksdagen bifölls.

Vid 1925 års riksdag väckte herr *Samuelsson m. fl.* i andra kammaren motion 1925 års riksdag. (nr 231) angående omarbetning av gällande allmänna hyreslagstiftning.

De av motionärerna berörda önskemålen avsågo 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 överstego den allmänna prisnivån på hyresmarknaden, reformering av vräkningsförfarandet, 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 önskade motionärerna bestämmelser, som bättre

än de nuvarande tillförsäkrade hyresgäst, att den till bostad uthyrda lägenheten vore i fullt tjänligt skick, varvid motionärerna jämväl uttalade sig för en reformering av hälsovårdslagstiftningen. Slutligen ifrågasatte motionärerna bestämmelser till bättre skydd för lägenhetsinnehavares rätt till s. k. köpta lägenheter.

Motionen utmynnade i en hemställan, att riksdagen måtte uti skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om en snar och genomgripande omarbetning av gällande allmänna hyreslagstiftning, åsyftande framför allt ett bättre tillgodoseende och tryggande av de mindre bemedlades behov av tjänliga och sunda bostäder i enlighet med i motionen framförda önskemål, samt om framläggande för riksdagen snarast möjligt av de lagförslag, som därav påkallades.

Över motionen avgav *första lagutskottet* utlåtande (nr 8). Liksom i 1924 års utlåtande i liknande ämne erinrade utskottet om de senaste årens lagstiftningsåtgärder på hyresrättens område i vårt land och anförde i övrigt huvudsakligen följande:

I socialstyrelsens den 2 december 1922 avgivna utlåtande med förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m., vilket ledde till 1923 års hyreslag, 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. Sålunda 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 hyresvärdens samtycke överlåta lägenhet till annan person. På av styrelsen anförda skäl intogos emellertid icke bestämmelser härom i lagförslaget.

Vid lagförslagens 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.

Den av professor V. Lundstedt, på därom meddelat uppdrag, verkställda och den 1 november 1923 överlämnade utredningen av vissa principer rörande reformering av hyresrätten hade sedermera remitterats till socialstyrelsen, där ärendet för det dåvarande vore under handläggning.

Jämväl erinrades om den ståndpunkt, som från utskottets sida vid tidigare tillfällen intagits i de av motionärerna berörda spörsmålen.

Vad anginge frågan om ändrade bestämmelser rörande *förfarandet vid avhysning* hade utskottet redan vid 1922 års riksdag, utlåtande nr 23, framhållit, att densamma borde lösas i samband med en reform av exekutivförfarandet. En-

ligt vad utskottet inhämtat från justitiedepartementet, vore förslag berörande detta ämne att förvänta redan vid samma års riksdag.¹

Såväl vid 1922 som 1923 års riksdagar hade 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 hade också behandlats i professor Lundstedts utredning.

Vad beträffar det av motionärerna berörda spörsmålet om en effektiv *lagstiftning mot hyror, som överstiga den allmänna hyresnivån*, hade utskottet senast i utlåtande nr 25 vid 1924 års 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. Spörsmålet om möjligheten att ingripa mot i vinningssyfte framställda s. k. oskäligen hyresanspråk hade upptagits till behandling i professor Lundstedts utredning och vore sålunda föremål för övervägande.

Vid 1923 års riksdag hade utskottet i utlåtande nr 6 framhållit 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 förkyrd lägenhet* gjordes till föremål för undersökning. Vad anginge 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.²

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

Utskottet hemställde, att motionen ej måtte föranleda någon riksdagens åtgärd, vilken hemställan av riksdagen bifölls.

Vid 1927 års riksdag hemställde herr *Hage* i en inom andra kammaren väckt 1927 års riksdag. motion (nr 68) på anförda skäl samt under begäran, att respektive utskott måtte utforma de övergångsbestämmelser m. m., som vid ett bifall till motionen

¹ Erinras må, att det väntade förslaget senare framlades för 1925 års riksdag och ledde till positivt resultat i och med de samma år vidtagna ändringar i utskökningslagen, som i det föregående beröfts.

² Motionärerna hade även önskat bestämmelser till *bättre skydd för lägenhetsinnehavarens rätt till s. k. köpta lägenheter*. Vad utskottet år 1925 anförde härutinnan har förlorat sitt intresse, sedan riksdagen 1930 antagit lag om bostadsrättsföreningar m. m.

kunde anses behöfliga, att riksdagen för sin del måtte besluta, att i lagen med vissa bestämmelser rörande hyra skulle — helst dock med uteslutande av 2:dra stycket i paragrafen — åter införas en 10 § av den lydelse, som återgives här ovan under rubrik »1924 års riksdag».

Över motionen avgav *första lagutskottet* utlåtande (nr 13).

*Tillkomsten
av 10 § i
1923 års lag.*

Motionärens förslag om återinförande i 1923 års lag av berörda 10 § föranledde utskottet att lämna en redogörelse för tillkomsten av stadgandet ifråga.

Till grund för den proposition, varmed förslag till nämnda lag framlades för 1923 års riksdag, låg ett av socialstyrelsen med skrivelse den 2 december 1922 avgivet förslag, vars 10 §, fränsett en redaktionell skiljaktighet, var av samma lydelse som 10 § i den sedermera antagna lagen. Till motivering av denna paragraf anförde styrelsen i skrivelsen bland annat följande:

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

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

Det synes styrelsen uppenbart, att en så rigorös lagstiftning helt enkelt skulle vara ogenomförbar. Vad som kan ifrågasättas är i varje fall endast bestämmelser, som rikta sig mot hyresanspråk, märkligt överstigande den allmänna hyresmarknadens. Lagstiftningens uppgift skulle vara att förekomma dylika anspråk och att, där sådana ändock gjordes gällande under utnyttjande av annans trångmål, straffälla den skyldige. Men det lär ej kunna undvikas, att även bestämmelser av en sådan begränsad tillämplighet råka i viss konflikt med den naturliga prisbildningens funktioner och uppgifter.

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

Det har under hyresstegringslagens giltighet på många håll mellan hyresvärdar och hyresgäster kommit att råda en stark spänning, som icke bidrager till ömsesidigt tillmötesgående. Inför man nu ockerbestämmelser, befarar sty-

relsen, att hyresgäster på många håll komma att ständigt föra på tungan tal om att hyresvärderna gör sig skyldig till ocker och att hota med åtal, så snart hyran i hyresgästens ögon synes i minsta mån för hög. Ett dylikt obefogat åberopande av en strafflagstiftning kommer att verka utmanande och ägnat att försvåra uppgörelser i godo.

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

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

Den föreslagna paragrafens avfattning ansluter sig i stort sett till 19 § i hyresstegringslagen. — — — Paragrafens andra stycke är nytt. Det synes nämligen numera, då en lättnad på bostadsmarknaden kan förväntas, böra föreskrivas, att påföljder för oskäligen hyresanspråk icke böra inträda, med mindre förfarandet inneburit utnyttjande av annans trångmål i vidkommande hänseende. En hyresgäst kan exempelvis frivilligt bjuda en osedvanligt hög hyra för att komma i besittning av en ledigbliven butik med gott affärsläge eller en bostadslägenhet, som för honom äger något speciellt affektionsvärde. Ocker från hyresvärdens sida behöver då icke anses föreligga.

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

Lagrådet anförde vid behandlingen av ifrågavarande lagrum:

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

Första lagutskottet framhöll även år 1923 betänkligheter mot en undantagslagstiftning beträffande ocker vid hyresavtal. De säregna förhållandena på bostadsmarknaden och särskilt den situation, som kunde tänkas uppkomma vid övergången till full avtalsfrihet, syntes emellertid utskottet kunna motivera vissa bestämmelser angående s. k. hyresocker.

Framställningen av hyresgästernas riksförbund och däröver avgivna utlåtanden.

Såsom motionären erinrat, ingav hyresgästernas riksförbund 1926 en skrivelse till Kungl. Maj:t, däri hemställdes om förlängning av giltighetstiden för ifrågakommande lagrum. Över skrivelsen, som inkom till justitiedepartementet den 16 februari 1926, anbefalldes socialstyrelsen den 19 i samma månad att efter vederbörandes hörande avgiva utlåtande.

I utlåtande den 20 februari 1926 erinrade styrelsen till en början om sina ovan återgivna uttalanden i skrivelsen den 2 december 1922 angående bestämmelser mot hyresocker samt anförde därefter:

Styrelsen har ej haft anledning frånträda sin i nämnda skrivelse intagna ståndpunkt. Om prolongation av bestämmelserna skall ifrågakomma, bör den i allt fall ske vid sådan tidpunkt, att giltigheten utan avbrott utsträcker för ytterligare viss kortare tid. För att icke förhindra sådan prolongation har styrelsen ansett sig böra utan uppskov besvara remissen.

Visserligen tror sig styrelsen utan särskild undersökning kunna konstatera, att bestämmelserna icke tillämpats i nämnvärd utsträckning, vilket emellertid ej utesluter, att de kunnat utöva viss förebyggande verkan. Å andra sidan har styrelsen ej kunnat iakttaga, att bestämmelserna givit anledning till missbruk i form av obefogat anhängiggörande av åtal.

Då viss knapphet särskilt på smålägenheter ännu råder på åtskilliga håll och sålunda vissa betingelser för utnyttjande av annan persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter hans förhållande nödig lägenhet fortfarande torde vara för handen på hyresmarknaden, anser sig socialstyrelsen ej böra motsätta sig, att åt förevarande stadgande gives förlängd giltighet, för så vitt denna begränsas till viss kortare tid, förslagsvis till och med den 30 september 1928.

Sedan Kungl. Maj:t den 26 februari 1926 anbefallt socialstyrelsen att, efter vederbörandes hörande och inhämtande av upplysningar angående hithörande förhållanden å skilda orter inom landet, före den 1 juli 1926 inkomma med utlåtande i ärendet, anförde styrelsen i utlåtande den 13 juli 1926 följande:

Till fullgörande av det givna uppdraget hemställde socialstyrelsen i cirkulärskrivelse den 15 mars 1926 till länsstyrelserna, att de, efter införskaffande enligt ett å skrivelsens baksida upprättat formulär av uppgifter från allmänna åklagare, för så vitt och i den mån deras verksamhetsområde innefattade stad, köping eller municipalsamhälle, ävensom efter magistraternas hörande, måtte avgiva yttrande i förevarande ämne.

I skrivelser samma dag anmodade socialstyrelsen vidare rättshjälpsanstalterna, de kommunala bostadsförmedlingsanstalterna och Sveriges fastighetsägarförbund att, sistnämnda sammanslutning efter vederbörande lokala föreningars hörande, inkomma med upplysningar och yttranden i frågan.

Styrelsen får nu, med återställande av remissakten och med överlämnande av inkomna yttranden, anföra följande.

Yttranden föreligga från 23 länsstyrelser samt från 85 magistrater resp. stadsstyrelser.

I allmänhet hava myndigheterna konstaterat, att ockerparagrafen, att döma enbart av den faktiska tillämpningen, knappast kan anses hava haft praktisk betydelse. Dock göres från vissa håll gällande, att den genom sin tillvaro torde hava verkat återhållande i en del fall och möjligen även i framtiden

kan bliva till gagn i sådant hänseende. På företrädesvis nu angivna grund hava sju länsstyrelser och tjugo magistrater tillstyrkt prolongation. Några av dessa myndigheter hava jämväl hänvisat till ännu bestående bostadsknapphet och tillstyrkt förlängning för viss tid. En länsstyrelse har tillstyrkt prolongation men föreslagit, att bestämmelsens giltighet begränsades till smålägenheter.

Fyra länsstyrelser och elva magistrater hava konstaterat, att något behov av prolongation inom deras verksamhetsområden icke föreligger, men hava på samma gång förklarat sig ej hava något att erinra mot prolongation, för så vitt behov därav skulle förefinnas på andra håll. I detta sammanhang må nämnas, att myndigheterna i det stora hela icke uttalat några direkta betänkligheter mot prolongationen. Man synes sålunda ej befara några skadeverkningar av stadgandet, något som i några fall även uttryckligen framhållits.

Cirka hälften av länsstyrelserna och magistraterna (resp. 11 och 44) hava inskränkt sig till att konstatera, att något behov av lagstiftningen icke kunde förmärkas inom deras område. I dessa liksom i övriga fall hava myndigheterna merendels motiverat sitt ställningstagande i frågan med hänvisning till läget på bostadsmarknaden. Man har sålunda icke ställt sig avvisande mot förlängning, för så vitt bostadsknapphet varit rådande, under det att till stöd för en motsatt uppfattning framhållits, att bostadsbrist icke längre råder inom orten.

En länsstyrelse och fyra magistrater hava avstyrkt prolongation.

Slutligen ha sex magistrater icke närmare uttalat sig i ämnet.

För att bidraga till överskådligheten av det förebragta remissmaterialet har styrelsen i det följande sökt att statistiskt sammanställa innehållet under några huvudrubriker.

	Pro- longation tillstyr- kes	Intet positivt behov i orten men ingen erinran mot prolongation	Intet be- hov av pro- longation	Pro- longation avstyr- kes	Intet yttrande i saken	Tillhopa
Länsstyrelser	7	4	11	1	—	23
Magistrater och stadsstyrelser . .	20	11	44	4	6	85

Genomgående tror sig socialstyrelsen hos nu hörda myndigheter kunna konstatera, att man betraktar frågan om lagstiftningens fortbestånd såsom tämligen likgiltig. Några starkare omdömen i vare sig den ena eller andra riktningen lämnas ej, och det vill synas, som om de olikheter i uppfattningen om sakfrågan, som yppat sig, icke vore vidare djupgående.

Vad angår den faktiska tillämpningen av paragrafen må erinras, att den under länsstyrelsernas medverkan anordnade enquêten begränsats till städer, köpingar och municipalsamhällen. Det synes knappast troligt, att mål av ifrågasvarande art över huvud taget förekommit på landsbygden. I allt fall torde det få anses såsom säkert, att antalet eventuella mål varit ringa. Enquêten avser perioden från den 1 oktober 1923, då bestämmelserna i fråga trädde i kraft såsom ersättning för den dittills gällande motsvarande ockerbestämelsen i 1921 års hyresstegringslag, och fram till utgången av mars 1926. Enquêten avsåg att omfatta ockermål beträffande alla slags lägenheter, men möjligt är, att frågeformulärets avfattning kunnat föranleda den missuppfattningen, att endast ockermål rörande bostadslägenheter skulle redovisas. Man torde emellertid kunna utgå ifrån, att åklagarna åtminstone skulle hava omnämnt ockermål beträffande andra lokaler än bostadslägenheter, om sådana mål förekommit. Så-

som nedan omnämnes, redovisas ett mål, avseende hyra för butikslägenhet. Uppgifter saknas för Östergötlands län.

Från Södermanlands län redovisas ett ockermål, som lett till fällande dom. Målet anhängiggjordes vid vederbörande rådhusrätt i oktober 1924. Hyresvärden, som för en bostadslägenhet om ett rum och kök fordrat en hyra av 600 kronor, dömdes till 25 kronors böter.

Från Malmöhus län redovisas ett ockermål, som lett till fällande dom; hyresvärden, som för en lägenhet om tre rum och kök fordrat 1,600 kronor (inkl. värme), dömdes till 300 kronors böter samt att återbetala 300 kronor av beloppet. Åtalet var emellertid väckt enligt 19 § i 1921 års hyresstegringslag.

För en annan stad inom samma län redovisas två mål, av vilka det ena nedlades efter ernädd förlikning. I det andra målet hade hyresvärden fordrat en årshyra av 400 kronor för två rum. Målet ogillades av rådhusrätten i november 1924 och av hovrätten i mars 1925.

För Göteborgs och Bohus län meddelas beträffande en stad, att tre anmälningar där gjorts rörande förmenta ockerhyror för bostadslägenheter, men att, efter verkställd polisutredning, åtal ej blivit väckt. Från samma stad meddelas tillika, att åtal väckts rörande ocker för en butikslägenhet och lett till fällande dom.

Den verkställda enquêten, vilken torde få anses beröra så gott som samtliga ifrågavarande ockermål, som över huvud taget torde kunna hava förekommit i landet, redovisar sålunda allt som allt tvenne mål, vilka lett till fällande dom. Sammanlagt fyra mål hava anhängiggjorts enligt paragrafen. Därutöver omnämnas tre anmälningar för förment ocker, vilka ej föranlett åtal. Paragrafen kan alltså sägas hava kommit till mycket ringa tillämpning.

Bostadsbristen har tvivelsutan varit särskilt kännbar i de större orterna. Betingelserna för hyresocker torde följaktligen där varit större än annorstädes. Det synes med hänsyn härtill anmärkningsvärt, att inget åtal redovisats för huvudstaden eller dess grannkommuner. I yttrandena omnämnes ej ens, att någon anmälan gjorts rörande ocker.

Av de tillfrågade rättshjälpsanstalterna hava yttranden avgivits av tvenne, nämligen av anstalterna i Hälsingborg och Örebro. Från den förra meddelas, att anstalten varken medverkat till anställande av något åtal enligt ockeparagrafen eller behövt åberopa den för erhållande av frivillig moderation av något hyreskrav. På grund härav anser anstalten icke föreligga något behov av prolongation. Ej heller Örebroanstalten har handlagt något ärende rörande hyresocker, men anser anstalten, att bestämmelserna icke äro obehövlige.

Av bostadsförmedlingsanstalterna hava de i Göteborg, Malmö och Örebro (drätselkammarens andra avdelning) uttalat sig för prolongation, under det att anstalterna i Gävle och Eskilstuna ansett sådan obehövlige. Malmöanstalten förordar, att bestämmelserna begränsas att gälla i fråga om smålägenheter om högst fyra rum (inkl. kök).

Slutligen har Sveriges fastighetsägarförbund, med biläggande av yttranden från sina lokalavdelningar, för egen del avstyrkt prolongation av denna enligt förbundets mening »uppseendeväckande och för fastighetsägarna kränkande sär-lagstiftning», synnerligast som av den ringa tillämpningen av lagen tydligt framgått, att något verkligt behov av densamma icke föreligger.

Sedan styrelsen därefter ur förarbetena till ifrågavarande lag återgivit styrelsens anförande beträffande 10 § angående hyresocker samt lagrådets vid denna paragraf avgivna yttrande, fortsatte styrelsen i nu förevarande utlåtande:

Vad sålunda anfördes vid förarbetena synes i allt väsentligt äga tillämpning jämväl för närvarande. Lagbestämmelsen måste anses hava motiverats av exceptionella förhållanden under en viss tidsperiod, kännetecknad av bostadsknapphet samt av övergången från reglerad till fri hyresmarknad. När bostadsknappheten försvunnit, bör ockerparagrafen upphöra att gälla. Genom att giva bestämmelsen temporär giltighet får lagstiftaren anses hava godkänt denna uppfattning.

I ett avseende får emellertid styrelsen med stöd av vunnen erfarenhet något modifiera sin år 1922 hävdade uppfattning. Styrelsen befarade, att den spänning, som då ofta rådde mellan hyresvärdar och hyresgäster, skulle utlösa sig i ett obefogat åberopande från hyresgästernas sida av ockerbestämmelserna. I de angivna yttrandena finnes intet stöd för att dessa farhågor skulle besannats. Härtill har utan tvivel bidragit en allmän känsla av att läget på bostadsmarknaden oavslutligt ljusnat sedan år 1923 och en alltmera utbredd uppfattning, att ljusningen främjats av den återställda ekonomiska friheten på området. Man synes inom ganska breda lager hava kommit till insikt om att den starkt forcerade byggnadsverksamheten och de uppdrivna byggnadskostnaderna med ty åtföljande höga hyror stå i ett inre samband med varandra. Man synes föredraga att för priset av ganska höga hyror i nybyggda hus erhålla rikligare tillgång på bostäder framför den tidigare knappa tillgången ehuru mot reglerade lägre hyror. Man torde också allmänt förvänta, att, i den mån balans mellan tillgång och efterfrågan återställes på hyresmarknaden, de nu på sina håll väl höga hyror ska falla och svårigheterna sannolikt snart skola vara överståndna.

I och med att ockerbestämmelserna över huvud taget ej synas hava blivit missbrukade, försvinner också en av erinringarna mot deras bevarande. Styrelsen föreställer sig även, att hyresvärdarna i allmänhet icke i nämnvärd grad känna sig förorättade av paragrafens tillvaro.

Å andra sidan torde man knappast finna stöd för påståendet, att paragrafen, direkt eller indirekt, haft någon större betydelse. Och den ringa verkan, den haft, skulle framdeles med all sannolikhet bli ännu mindre. Så vitt nu kan bedömas, torde det i det stora hela vara tämligen likgiltigt, om bestämmelser av förevarande natur förefinnas eller ej.

Om det låtit sig göra att förläna paragrafen fortsatt giltighet utan avbrott under ytterligare viss tid, medan sviter av den stora bostadskrisen ännu kunat förmärkas på en del håll, skulle styrelsen ej motsatt sig en sådan prolongation. När emellertid paragrafen enligt en gång fattat beslut träder ur kraft instundande höst och dylik prolongation sålunda numera är utesluten, synes det knappast lämpligen kunna ifrågasättas att efter en viss tids förlopp utan mellankommande nya skäl ånyo uppliva ifrågavarande stadgande.

På nu anförda grunder får socialstyrelsen förorda, att den remitterade framställningen icke måtte föranleda någon vidare Kungl. Maj:ts åtgärd.

Enligt vad första lagutskottet inhämtat hade den ifrågavarande framställningen ännu ej varit föremål för Kungl. Maj:ts prövning. Utskottet anförde för egen del följande:

Såsom framgår av den lämnade redogörelsen för tillkomsten av 10 § i 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra yppades starka betänkligheter mot att straffbelägga ocker vid hyresavtal, då ocker eljest icke som regel vore underkastat ansvar. Att bestämmelser härom likväl upptogos i lagen synes egentligen haft sin grund däri, att desamma med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden under tiden närmast efter övergången från reglerad till

fri hyresmarknad kunde vara av en viss betydelse. I enlighet härmed erhöles bestämmelserna giltighet allenast under en kortare övergångstid, till den 1 oktober 1926, då de också, såsom förut nämnts, upphörde att gälla. Motionären har nu till stöd för sitt yrkande om återinförande av nämnda bestämmelser i främsta rummet pekat på den knapphet å bostäder, särskilt mindre sådana, som på sina håll ännu skulle vara för handen. Tillgången på smålägenheter är väl enligt officiella uppgifter i vissa städer knapp eller otillräcklig, men det torde utan vidare vara klart, att förhållandena å bostadsmarknaden nu te sig väsentligt förbättrade mot förut. Härtill har i synnerhet den stegrade byggnadsverksamheten under senare år bidragit. Bostadsproduktionen i städer med över 10,000 invånare var under år 1925 15 procent större än år 1924 och 40 procent större än byggnadsverksamheten under år 1913. Med hänsyn till den avsevärda ökning av tillgången å bostadslägenheter, som sålunda ägt rum, torde förhållandena å bostadsmarknaden icke numera kunna anses motivera en undantagslagstiftning av föreslagen art. Vad motionären i övrigt anfört till stöd för sitt yrkande synes ej heller utgöra tillräcklig grund för en dylik strafflagstiftning. Att märka är, att de hittillsvarande bestämmelserna i ämnet redan upphört att gälla och att ett återinförande av desamma ej läser böra ske utan vägande skäl. Utöver vad redan anförts mot ett bifall till motionen må ytterligare framhållas, att det synes med fog kunna ifrågasättas, huruvida dessa bestämmelser skulle bliva av någon större betydelse för stävjande eller förekommande av hyresocker i de fall, där betingelserna för sådant förfarande ännu kunna vara för handen. Av den utredning, som åvägabragts i anledning av den förutnämnda framställningen av hyresgästernas riksförbund, framgår nämligen, att 10 § i 1923 års lag kommit till mycket ringa användning och att överhuvudtaget frågan om detta stadgandes fortbestånd i allmänhet betraktats med likgiltighet. Då motionären i syfte att öka möjligheten att ingripa mot oskäligen hyresanspråk föreslår, att andra stycket av paragrafen skall utgå, vill utskottet erinra om sitt yttrande i utlåtande nr 25 vid 1924 års riksdag i anledning av ett då motionsvis framställt yrkande av samma innebörd. Utskottet framhöll sålunda, att den i nämnda stycke givna bestämmelsen vore den centrala i ockerbegreppet. Ocker kunde ej rätteligen anses straffbart, om det ej innebure ett utnyttjande av annans trångmål, och betänkligheterna mot straffbestämmelser i förevarande hänseende måste givetvis väga ännu tyngre, om straffbestämmelsernas räckvidd utsträcktes.

Slutligen får utskottet erinra om att spörsmålet angående möjligheten att ingripa mot i vinningssyfte framställda oskäligen hyresanspråk upptagits till behandling vid den igångsatta allmänna revisionen av hyreslagstiftningen, för vilken utskottet vid flera föregående riksdagar, senast år 1925 i utlåtande nr 8, uttalat sig.

Under återopande av vad sålunda anförts hemställde utskottet, att motionen i fråga ej måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda. Denna utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Sammanfattande punkter i 1930 års motion.

Innan andra lagutskottet övergår till behandlingen av nu remitterade motionen II:259 må återgivas fem punkter, i vilka motionärerna närmare precisera innebörden av sina förslag och till vilka punkter, var för sig, den följande behandlingen anknäyer.

Motionärerna anföra sålunda:

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 beskaflenhet;

4) att den ständigt skeende hyresprisfördyringen — 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 oskäliga hyrespris (hyresocker) 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*.

Bostadsfrågan är och lärer städse komma att förbliva ett av de centrala samhällseliga spörsmålen. Goda bostadsförhållanden äro en grundväsentlig betingelse för samhällselig trivsel och allmänt framåtskridande. En slutgiltig lösning av en dylik fråga lärer väl enligt sakens natur knappast någonsin kunna uppnås, men en lycklig utveckling av densamma bör betraktas såsom ett vitalt samhällsintresse, förtjänt av det allmännas oavlätliga uppmärksamhet.

Bostadsfrågan ompänner ett ansenligt komplex av spörsmål, av vilka åtskilliga enligt sakens natur äro föremål för lagstiftning. Vad denna angår, intager hyreslagstiftningen tvivelsutan en mycket framskjuten plats. Hithörande rättsregler beröra mycket stora befolkningsgrupper i en för dem viktig angelägenhet.

Utskottet.

Grundvalen för vår gällande hyreslagstiftning lades genom 1907 års nyttjanderättslag. Denna underkastades sedermera under kristiden ändringar och kompletterades i vissa avseenden. Med anledning av de utomordentliga förhållanden, som då rådde på hyresmarknaden, infördes en vittgående hyresstegringslagstiftning, som gällde under tiden 25 maj 1917—30 september 1923. Genom 1923 års hyreslag blevo flera tidigare framförda önskemål beaktade. De år 1925 vidtagna ändringarna i utsökningslagen, som åtminstone indirekt berörde förevarande lagstiftningsområde, tillgodosågo vissa önskemål, som tidigare förts fram av bostadsintresserade. Den år 1928 vidtagna ändringen i 1923 års hyreslag (postgiro vid hyresbetalning) torde äga viss praktisk betydelse. Jämväl må erinras om det omfattande lagförslag rörande bostadsrättsföreningar m. m., till vilket årets riksdag med anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 65 haft att taga ståndpunkt. Detta lagförslag rör frågor, som hittills fallit inom hyresrättens område och som varit föremål för bostadsintresserades särskilda uppmärksamhet.

Slutligen må här erinras om några författningsområden, som visserligen ej beröra hyresrätten men som utan tvivel hava den största betydelse för bostadsfrågan. År 1929 antog sålunda riksdagen, med anledning av Kungl. Maj:ts proposition nr 214, för sin del förordningen om svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar jämte vissa därmed sammanhängande författningar samt ställde en grundfond på trettio miljoner kronor till den avsedda kassans förfogande. Härmed avsågs att bringa ett av bostadsfrågans viktigaste spörsmål, nämligen sekundärkreditens ordnande, till lösning. Tvenne synnerligen viktiga ehuru svårlösta författningsfrågor, nämligen rörande byggnadsstadga och stadsplanelag, äro, såsom nedan skall visas, föremål för utredning.

*Särskild
hyreslag.*

När motionärerna förorda, att hyreslagstiftningen utbrytes ur sin nuvarande plats såsom ett kapitel i nyttjanderättslagen och tillsammans med vissa andra bestämmelser bland annat i 1923 års lag sammanfattas i en fristående lag, har utskottet svårt att inse de fördelar, som därmed stode att vinna. Hithörande regler, såsom normerande en särdeles betydelsefull sida av nyttjandet av fast egendom, synas hava sin plats i det sammanhang, där de för närvarande äro infogade. Grundsatsen att alla hithörande rättsregler böra sammanhållas i en enhetlig lagstiftning bröts visserligen genom 1923 års lag, men detta bör närmast betraktas såsom en tillfällig av speciella omständigheter framkallad anordning.

*Det aktuella
läget på
bostads-
marknaden.*

Innan utskottet övergår till den närmare behandlingen av motionen, må i största korthet erinras om det aktuella läget på bostadsmarknaden, vilket i vissa hänseenden erbjuder en bakgrund för bedömandet av de i motionen avhandlade spörsmålen.

Den bostadskris, som världskriget framkallade i alla Europas länder, hade i Sverige sitt egentligen akuta skede under perioden 1917—1923. Den känne-

teknades av stark tillbakagång inom byggnadsindustrien med ty åtföljande bostadsbrist, tendens till hyresstegring, eftersatt underhåll av bostäder, nödtvunget tolererande av dåliga bostäder, som eljest bort utgallras, allt företeelser, vilka äro att beteckna såsom mindre önskvärda på bostadsmarknaden. Situationen föranledde ingripande från statens sida såväl till förebyggande framför allt av oskäligen hyresstegring som ock till främjande av bostadsproduktionen. Perioden för den egentliga statliga subventionspolitiken på området infaller under åren 1917—1922.

År 1923, samma år som hyresstegringslagen trädde ur kraft och den statliga subventionspolitiken upphörde, låt vara att den statliga långivningen ur den år 1920 inrättade bostadslånefonden ännu till dato ej helt avvecklats, betecknade en tydlig vändpunkt i riktning mot det bättre. Bostadsproduktionen börjar skjuta rask fart för att sedan år efter år nå allt större omfattning. Till belysande av den intensitet på byggnadsmarknaden, som följt stagnationen under krisåren, må återgivas några ur Sociala Meddelanden (nr 4/1930, sid. 280) hämtade siffror, utvisande i relativa tal produktionen av bostadslägenheter och »eldstäder» (d. v. s. rum eller kök) i 39 större städer under vissa år. Index-siffran 100 hänför sig till år 1913.

	1913	1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928	1929
Lägenheter . .	100	51	38	70	54	101	144	167	184	201	219	210
»Eldstäder» . .	100	46	36	68	59	116	149	167	177	181	192	187

Produktionen, som sålunda sedan år 1923 uppvisade en avsevärd stegring, har under de senaste åren nått en omkring dubbelt så stor omfattning som år 1913. Byggnadsindustrien i vårt land torde näppeligen någonsin tillförne ha uppvisat en jämförlig högkonjunktur.

Under krisåren inskränktes helt naturligt — delvis till följd av särskilda föreskrifter i hyresstegringslagen — rivningar av gamla hus till ett minimum. Under de senare åren har dylik utgallring inom det gamla bostadsbeståndet emellertid skett i allt större omfattning, något som i någon mån balanserat det betydande bostadstillskottet.

De nya bostäderna, som i allmänhet erhållit en högst modern utrustning, hava hittills begärligt absorberats. Ehuru väl tillgången på bostäder märkbart förbättrats, råder dock allt fortfarande flerstädes i landet en viss stramhet på bostadsmarknaden. Detta läser icke kunna förklaras, med mindre man tager i betraktande, att de mindre bemedlade klasserna, vilka i genomsnitt nått en högre reallön än före kriget, sträva efter häremot svarande högre bostadsstandard. Dessa strävanden äro icke utan resultat; bostadsstatistiken utvisar, att trångboddheten i allmänhet är i avtagande. Denna utvecklingsprocess pågår allt fortfarande.

Enligt utskottets mening är det av huvudsaklig betydelse för att ernå en förbättrad bostadsstandard, att bostadstillgången genom produktion av nya tillfredsställande bostäder bringas att motsvara efterfrågan. Den nuvarande all-

männan utvecklingstendensen på bostadsmarknaden lärer därför i ovan berörda hänseenden böra betraktas såsom högeligen önskvärd.

Erkännas må emellertid, att läget ur en annan synpunkt får anses mindre tillfredsställande. Såväl byggnadskostnader som hyrorna i de nyuppförda husen hava drivits i höjden och ligga synbarligen proportionsvis högre än den allmänna prisnivån i övrigt, något som klart belyses av olika indexberäkningar. Även i fråga om det gamla bostadsbeståndet har hyresnivån i viss grad följt den uppåtgående tendensen.

Dessa företeelser äro uppenbarligen till stor del betingade dels av det forcerade tempo, i vilket byggnadsverksamheten mångenstädes bedrivs, dels av den med expansionen på bostadsmarknaden sammanhängande flerstädes i förhållande till efterfrågan knappa tillgången på bostäder. Vad särskilt Stockholm beträffar torde det vara sannolikt, att, därest stadens bostadspolitik bedrivits med större förutseende och större omvårdnad ägnats åt tillgodoseende av förörternas kommunikationsbehov, läget på hyresmarknaden inom själva staden skulle varit förmånligare för den bostadssökande allmänheten.

Ehuru utskottet sålunda anser, att det aktuella läget på bostadsmarknaden icke i allo ter sig såsom önskvärt, synas dock förhållandena vara sådana, att de mana till stor försiktighet i fråga om inskridanden med restriktiv lagstiftning på sätt motionärerna föreslå.

*1:sta punkten
i motionen.*

I den första av de ovan återgivna fem punkterna i motionen förordas, att bostadsinnehavet tryggas genom införandet av options- eller prioritetsrätt.

Såsom i det föregående erinrats, har frågan om ett dylikt rättsinstitut, med anledning av offentligt uppdrag, gjorts till föremål för utredning genom professor V. Lundstedt. Sedan frågan senast behandlades av första lagutskottet (utl. nr 8/1925; se ovan), har socialstyrelsen den 26 november 1925 över Lundstedts betänkande avgivit utlåtande (Sociala Meddelanden nr 1/1926).

Utskottet kan ej finna, att frågan om en optionsrätt eller prioritetsrätt förts framåt i riktning mot en positiv lösning genom det sålunda verkställda utredningsarbetet. Snarare har detta varit ägnat att ytterligare kasta ljus över de betydande vanskligheter, som skulle vara förknippade med ett dylikt rättsinstitut. Svårigheten bottnar ytterst däri, att inskränkningar i hyresvärdns rätt att uppsäga hyresavtal i en eller annan form måste kompletteras av tvångsbestämmelser rörande hyressättningen. Det förefaller utskottet, som om ett dylikt rättsinstitut knappast skall kunna konsekvent genomföras utan att leda till ett återupplivande i väsentliga delar av krisårens hyresstegringslagstiftning. Utskottet befarar därjämte, att en lagstiftning av dylik art under nuvarande läge på hyresmarknaden skulle verka hämmande på bostadsproduktionen.

För övrigt vill utskottet erinra, att en tillfredsställande allmän tillgång på bostäder erbjuder hyresgästen den bästa betingelsen ej blott att över huvud taget erhålla en efter hans förhållanden lämplig bostad utan i regel även att kunna bevara innehavet av en viss individuell bostadslägenhet, vid vilken han av ett eller annat skäl känner sig speciellt fästad.

I den andra av motionens fem punkter uttala sig motionärerna till förmån för vissa åtgärder till tryggnad av att bostäderna äro sunda. Denna punkt berör till innehållet ganska nära den följande, tredje punkten. *2:dra punkten i motionen.*

Motionärerna vidröra här enligt utskottets mening ett viktigt samhälleligt önskemål, vars tillgodoseende är förtjänt av det allmännas uppmärksamhet och cmvårdnad icke blott av humanitära skäl utan också ur den synpunkten, att de menliga följder för folkhälsan — tuberkulos, reumatiska åkommor med mera — som kunna härflyta ur osunda bostadsförhållanden, merendels direkt eller indirekt drabba det allmänna. Lika med motionärerna anser därför utskottet det önskvärdt, att den bostadsinspektion, som från det allmännas sida utövas av våra hälsovårdsnämnder eller, i vissa större städer, av särskilt för ändamålet inrättad myndighet, sker på tillfredsställande sätt.

Till motverkande av hälsovådliga bostäder förorda motionärerna införandet i hälsovårdsstadga, byggnadsstadga och hyreslag av effektivare bestämmelser med sådant syfte.

Vad angår nu gällande byggnadsstadga den 8 maj 1874 må erinras, att frågan om revidering av densamma liksom ock av gällande stadsplanelagstiftning är under behandling inom justitiedepartementet, där tillkallade sakkunniga sedan år 1929 äro sysselsatta med överarbetning av tidigare verkställda utredningar i ämnet.

I hälsovårdsstadgan den 19 juni 1919 (nr 566) meddelas särskilda föreskrifter rörande bostäder i sanitärt avseende, nämligen dels i 8 § (stad) och dels i 43 § (landet). Rörande det närmare innehållet må hänvisas till författningstexten. Enligt de i flera punkter likalydande paragraferna skall bland annat byggnad, som inrymmer boningsrum, till alla sina delar vara så anordnad samt så underhållas och skötas, att sanitär olägenhet ej uppstår för dem, som där uppehålla sig. Vidare meddelas i paragraferna föreskrifter angående boningsrums luftkub, värmeisolering, skyddande mot fukt och förseende med fönster med mera.

I 8 § 3 mom. och i det likalydande 43 § 4 mom. stadgas i första stycket, att i fråga om rum, vars beboende prövas i följd av bristfällighet i byggnadens anordnande, osnyggighet eller annan orsak vara förenat med fara för hälsan, hälsovårdsnämnden äger förelägga viss, efter omständigheterna lämpad tid för felaktighetens avhjälpande eller, där så prövas nödigt för rummets utrymmande eller felaktigheten befinnes vara av beskaffenhet att ej kunna avhjälpas, förbjuda rummets vidare användning för bostadsändamål.

I hyreslagens 15 § (3 kap. 15 § nyttjanderättslagen) stadgas, att därest förhyrd lägenhet, som är avsedd till bostad, är så beskaffad, att dess användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och bristen ej på tillsägelse genast avhjälpes av hyresvärden, hyresgästen äger uppsäga avtalet, ändå att annat förbehåll skett.

Denna bestämmelse i hyreslagen kan i viss mån anses såsom ett kompletterande stadgande av privaträttslig natur till hälsovårdsstadgans ovan återgivna

offentlighetsrättsliga föreskrifter. Tyngdpunkten i hyreslagens stadgande läser sig däri, att hyresgäst ej genom förbehåll i hyresavtalet kan avhända sig sin rätt att uppsäga avtalet, där bostaden är hälsovådlig. Denna uppsägningsrätt tillerkännes och bevaras alltså åt hyresgästen genom en regel av tvingande natur. Hyreslagens bestämmelser om rätt för hyresgäst att i fall, sådana som här beröras, göra avdrag å hyra med mera behandlas i det följande under den tredje av motionens punkter.

Hälsovårdsstadgan trädde i kraft den 1 januari 1920 och har alltså ägt giltighet något över ett decennium. Under en stor del av denna period har bostadsbrist varit rådande och fortfarande råder flerstädes viss knapphet på bostäder. Det ligger i öppen dag, att hälsovårdsmyndigheterna under sådana förhållanden av omständigheternas makt tvingats att tolerera en hel del bostäder, som vid rikligare tillgång skulle ha föranlett ett inskridande. Riktigheten av denna uppfattning torde vara allmänt vitsordad.

Man torde knappast kunna bestrida, att nu gällande hälsovårdsstadga ställer allvarliga maktmedel till myndigheternas förfogande. Att en hälsovårdsnämnd äger förbjuda ett rums vidare användning för bostadsändamål måste, när omständigheterna på bostadsmarknaden tillåta förbudets effektuerande, innebära en den mest allvarliga påminnelse för ägaren att försätta rummet i sanitärt tillfredsställande skick. Fråga att i vissa delar av hälsovårdsstadgan införa strängare bestämmelser kommer i annat sammanhang att bli föremål för utskottets prövning. För närvarande anser utskottet ej skäl föreligga att i övrigt förorda skärpning av hälsovårdsstadgans regler.

3:dje punkten
i motionen.

I fråga om de önskemål, som framföras i den tredje av motionens fem punkter, må erinras, att bestämmelser i hithörande ämne meddelas i nyttjanderättslagen, nämligen i 3 kap. 10 och 12 §§.

10 § har följande innehåll: Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 9 § sägs, och är skadan ej botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes eljest lägenheten då icke vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra, får hyresgästen, där icke hyresvärden på tillsägelse genast vidtager åtgärd för bristens avhjälpande, själv besörja därom på hyresvärdens bekostnad. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan besörja därom, äger hyresgästen uppsäga avtalet; dock får uppsägning ej ske, där bristen är av ringa betydelse. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njuter hyresgästen skälig nedsättning i hyran; han äger ock rätt till ersättning för skada, där lägenheten var behäftad med bristen när avtalet slöts och bristen då var hyresvärden vederlig eller kunnat med användande av vanlig uppmärksamhet upptäckas, eller ock bristen senare tillkommit genom hyresvärdens vållande. Visar hyresvärden försumlighet vid avhjälpande av brist, för vilken han efter vad ovan sagts ej är ansvarig, har han skyldighet att ersätta hyresgästen skada, som uppkommer därav.

I 12 § stadgas, att, därest under hyrestiden skada timar å lägenheten, för vilken skada hyresgästen ej är ansvarig, eller av annan anledning, utan hyresgästens vållande, för honom uppstår hinder eller men i nyttjanderätten, vad i 9 och 10 §§ stadgas skall äga motsvarande tillämpning.

I 10 § användes ordet »brist». Erinras må vad lagberedningen i förarbetena till nyttjanderättslagen anförde om uttrycket »brist» i detta sammanhang:

Vad därmed bör förstås, skall framgå ur avtalets innehåll och är därför beroende av omständigheterna i varje särskilt fall. Det är därvid icke endast de i avtalet uttryckligen meddelade bestämmelser, som komma i betraktande, utan också de naturliga förutsättningar, på vilka avtalet vilar. Hänsyn måste sålunda tagas till det ändamål, för vilket lägenheten förhyrts — bostad, verkstad, handelslokal, kafé — samt till ortens sed och allmänna uppfattning. Att lägenheten, när den skall tillträdas, befinnes i ett enligt sådan uppfattning för det avsedda ändamålet fullt brukbart skick är vad hyresgästen i allmänhet äger fordra och hyresvärden är pliktig att prestera. Denna förpliktelse kan emellertid på grund av särskilda omständigheter komma att utsträckas eller inskränkas. På grund av särskild utfästelse kan sålunda upplåtaren bli ansvarig för att lägenheten befinnes i ett särskilt gott skick — att därmed vidtagits vissa ej i och för sig nödiga anordningar eller att den är fri från vissa olägenheter, vari en hyresgäst under vanliga förhållanden skulle få finna sig; å andra sidan kan också hyresgästen genom uttryckligt eller tyst medgivande bli förbunden att taga en lägenhet för god, vilken eljest, efter nyss angivna allmänna måttstock, icke skulle vara antaglig. Huruvida och i vad mån dylika modifikationer må anses vara för handen, är icke alltid lätt att avgöra, särskilt när det gäller att bestämma, om hyresgästen må anses pliktig att finna sig i olägenheter, vilka under vanliga förhållanden bort avhjälpas. I sådant avseende läser hänsyn böra tagas därtill, huruvida hyresgästen före tillträdet besett lägenheten och huruvida bristen varit lätt att därvid upptäcka; huruvida han eljest vid förhyrningen därom ägt kunskap; huruvida hyresbeloppet må anses vara satt under det för dylika lägenheter vanliga m. m. Att i lag angiva alla de omständigheter, vilka i sådant hänseende böra beaktas, är icke möjligt, och en antydning om endast vissa sådana har synts icke vara lämplig.

Att lägenheten icke befinnes i kontraktens skick kan bero av olika orsaker och framträda på olika sätt. Bristen kan härleda sig från händelser, som inträffat efter det avtalet slöts, den kan bero av omständigheter, som redan då voro för handen; den kan bestå däri, att lägenheten själv — och därmed bör förstås icke endast den särskilt förhyrda lokalen utan allt vad av fastigheten upplåtits till begagnande, såsom förstugor, trappor m. m. — är behäftad med vissa fel, t. ex. att den ännu icke är fullt färdig eller tillräckligt uttorkad eller icke efter inträffad skada är reparerad, men den kan också härflyta från förhållanden, vilka endast medelbart inverka på dess brukbarhet, t. ex. att en annan lägenhet i samma hus upplåtits för ett ändamål, som får anses otillåtet, eller att där anordnas en fabrikation, som medför fara eller synnerligt obehag för hyresgästen.

Såsom av det föregående framgår lämna stadgandena domstol stor frihet att ingå i prövning, huruvida en lägenhet »enligt ortens sed eller allmänna uppfattning» är att anse såsom bristfällig.

Vidare må erinras, att parterna självfallet ej förmå att genom bestämmelser i avtalet försätta ur kraft hälsovårdsstadgans ovan återgivna offentligrättsliga bestämmelser rörande hälsovådliga bostäder.

Emellertid torde hyresgästen genom förbehåll i hyresavtalet kunna avsäga sig den rätt, som stadgandena i 3 kap. 10 och 12 §§ i nyttjanderättslagen tillerkänna honom. Ehuru utskottet, såsom i det följande utvecklats, anser betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten på hyresrättens område, lärer tvekan kunna råda om lämpligheten av full avtalsfrihet i denna speciella fråga. Utskottet anser likväl det sålunda väckta spörsmålet vara av den beskaffenhet att det bör upptagas till utredning endast i ett större sammanhang.

I förevarande punkt uttala sig motionärerna jämväl till förmån för en »rätt till hyresprisreglering nedåt vid konstaterande av en bostads mindervärdiga beskaffenhet». I den mån detta önskemål ej innefattas i det krav, som eljest framförts i denna punkt och som ovan behandlats, kan utskottet ej förorda bifall till detsamma bland annat av det skäl, att en lagstiftning om hyresreglering, begränsad till att omfatta endast mindervärdiga lägenheter, skulle vara förenad med betydande svårigheter och medföra konsekvenser, som icke vore önskvärda.

*4:de punkten
i motionen.*

Utskottet finner, på sätt i det föregående anförts, att klagomålen över de höga hyrorna i åtskilliga samhällen icke sakna fog. Införandet av allmän hyresreglering av samma art som under krisåren 1917—1923 skulle emellertid, hurudana direktiv för varsam tillämpning som än meddelades, med visshet verka så återhållande på den pågående, i nuvarande situation önskvärda bostadsproduktionen, att återupplivandet av en sådan lagstiftning enligt utskottets mening ej bör ifrågasättas.

Vad åter angår förslaget att införa lagstiftning mot hyresocker (»påföljder vid oskäliga hyresanspråk») anser sig utskottet böra avstyrka detsamma under erinran, att första lagutskottet år 1927 i sitt ovan återgivna utlåtande (nr 13) i liknande fråga ävenledes ställde sig avvisande.

*5:te punkten
i motionen.*

I den femte och sista av motionens punkter uttala sig motionärerna för förbud mot intagande i hyreskontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga. Denna punkt uttrycker sålunda i huvudsak motionärernas redan inledningsvis framförda önskemål, att hyreslagstiftningens detaljbestämmelser i allmänhet borde vara av tvingande natur.

I det stora hela medgiver 1907 års hyreslag avtalsfrihet inom hyresrätten. Med hänsyn till dessa avtalsförhållandens stora sociala betydelse har lagstiftaren emellertid, med avsteg från huvudregeln, förlänat vissa bestämmelser tvingande natur. Så är fallet med bestämmelserna i 3 kap. nyttjanderättslagen 6 § andra stycket, 7, 15, 19, 23 och 24 §§. Såsom de socialt viktigaste av dessa

torde få anses de jämlikt 25 § tvingande regler, som i 23 och 24 §§ meddelas angående de medgivna förbehållen i fråga om hyresrättens förverkande.

I 1923 års hyreslag har gruppen regler av tvingande natur ytterligare utvidgats. Härvid må bortses från 1—5 §§, vilka numera i det stora hela torde sakna praktisk betydelse, från 9 §, som rör kommunal bostadsförmedling, 10 § (om hyresocker), som trätt ur kraft, samt från 12 §, vilken rör åtals anställande och som alltså till sin natur ej kan vara dispositiv. Bestämmelserna i de övriga paragraferna i lagen (6, 7, 8 och 11 §§) åter äro — om man undantager medgivandet i 11 § andra stycket sista punkten — sådana, att de ej kunna eluderas genom de avtalande parternas egna dispositioner.

Under erinran om vad utskottet i det föregående yttrat med anledning av förslaget att giva tvingande natur åt 10 och 12 §§ i 1907 års hyreslag, får utskottet uttala sina betänkligheter mot kraven att, skenbart till hyresgästernas förmån, alltför mycket kringskära avtalsfriheten. Bestämmelser i sådan riktning skulle sannolikt bliva till nackdel för båda parterna. En icke alltför begränsad avtalsfrihet är för dem oundgänglig, då en mångfald olika förhållanden vid avtalets uppgörande spelar in på ett sätt, som icke kan i detalj förutses av lagstiftaren.

I detta sammanhang vill utskottet erinra om att socialstyrelsen i sitt ovan berörda utlåtande den 2 december 1922, däri styrelsen framlade det lagförslag, som låg till grund för 1923 års hyreslag, även berörde frågan om fastställande av formulär för hyresavtal. Härutinnan anförde styrelsen bland annat följande:

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

serna mellan dylika varandra motsatta fall måste ofta bliva flytande och så beroende av subjektiv uppfattning, att de icke låta sig fastställa genom allmänna regler.

Utöver vad socialstyrelsen sålunda anfört må framhållas, att allt för långt gående regler av tvingande natur sannolikt skulle giva anledning till åtgärder, som syftade att kringgå dessa och som vore svåra att effektivt förekomma, helst som ett förbud mot muntliga hyresavtal knappast kan införas, då det skulle leda till egendomliga konsekvenser.

Vidare må erinras, att hyresgästen, medan han ännu står såsom hyressökande spekulant till en lägenhet, just då ur åtskilliga synpunkter befinner sig i en relativt stark position gent emot hyresvärden, som under normala förhållanden givetvis önskar uthyra den lediga lägenheten och alltså är beredd till vissa eftergifter. Om den hyressökande därför i detta ögonblick vill och förmår hävda vissa krav, synes det rimligt, att uppnådd överenskommelse därom bör kunna få inflyta i det träffade skriftliga hyresavtalet. Tvingande regler rörande avtalets innehåll kunde lätt nog, till hyresgästens egen nackdel, ställa sig hindrande i vägen härför.

Ej heller må förglömmas, att vissa förbehåll av restriktiv natur, vilka pläga uppställas från hyresvärdens sida, avse att tillgodose övriga i fastigheten boende hyresgästers krav på trevnad och andra berättigade anspråk från dessas sida.

Utskottet vill emellertid med det anförda icke bestrida, att vissa bestämmelser i gängse hyresavtal, sådana de komma till uttryck bland annat i en del brukliga tryckta formulär till hyreskontrakt, alltför ensidigt taga sikte på tillvaratagandet av hyresvärdens intressen. I anslutning till en av socialstyrelsen i ovan berörda sammanhang framförd tanke finner utskottet det kunna ifrågasättas, huruvida icke lämpliga, opartiskt hållna avtalsformulär åtminstone försöksvis kunde utarbetas genom det allmännas försorg att ställas till allmänhetens fria disposition.

Slutligen må nämnas, att till utskottets kännedom kommit vissa, sannolikt enstaka fall, där hyresvärd genom speciella avtalsbestämmelser sökt kringgå meddelade lagbud. Sålunda har utskottet fått sig bekant, att hyresvärd i ett och samma hyresavtal om smålägenhet betingat sig visst hyresbelopp i fall av kvartalsbetalning och, alternativt, ett annat väsentligt högre belopp i händelse av månadsbetalning. Att här föreligger ett försök att åsidosätta de tvingande bestämmelserna i 6 § 1923 års hyreslag, som i socialt syfte medgiva hyresbetalning månadsvis i fråga om förskottshyra för smålägenheter, lär vara uppenbart.

Av vad sålunda anförts framgår, att utskottet icke funnit tillräckliga skäl anförda för att frågan om en revidering av hyreslagen, på sätt motionärerna anfört, nu upptages till behandling.

Utskottet får fördenskuil hemställa,

att förevarande motion icke måtte till någon riksdagens åtgärd föranleda.

Stockholm den 6 maj 1930.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Westman*, *Sigfrid Hansson*, *Frändén*, *Österström*, *Hagman*, *Tamm* och *Norman*;

från andra kammaren: herrar *Magnusson* i Kalmar, *Hage*, *Ros*, *Johanson* i Hallagården*, *Wallerius*, *Björnberg*, *Hedvall* och *Osberg*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer:

1) av herrar *Hage* och *Hedvall*, vilka ansett att utskottets utlåtande (sid. 15 och följande) bort ha följande lydelse:

I den av herr *Hage m. fl.* väckta motionen påyrkas, att riksdagen måtte i **Utskottet.** skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om igångsättande av en utredning »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 hänsynstagande till nutida förhållanden inom detta område samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i motionen antytts.»

Med anledning av detta yrkande vill utskottet först för sin del framhålla, att *bostadsfrågan*, som gjorts till föremål för motionärernas utredningsyrkande, är och städse torde komma att förbliva ett av de centrala samhälleliga spörsmålen. Goda bostadsförhållanden äro en grundväsentlig betingelse för samhällelig triv-

sel och allmänt framåtskridande. En slutgiltig lösning av en dylik fråga lärer väl enligt sakens natur knappast någonsin kunna uppnås, men en lycklig utveckling av densamma bör betraktas såsom ett vitalt samhällsintresse, förtjänt av det allmännas oavlätliga uppmärksamhet.

Bostadsfrågan omspanner ett ansevärt komplex av spörsmål, av vilka åtskilliga enligt sakens natur gjorts till föremål för lagstiftning. Inom nämnda lagstiftningsområde intager *hyreslagstiftningen*, som särskilt beröres i den föreliggande motionen, tvivelsutan en mycket framskjuten plats. Hithörande rättsregler beröra mycket stora befolkningsgrupper i en för dem viktig angelägenhet och har alltså ett synnerligen stort allmänt intresse. Och härtill kommer, att, under det att prisindexen för samtliga övriga levnadskostnader, som ingå i ett normalhushålls budget, sedan kristiden gått ned till mera normala prislägen, hyresprisindexen fortsatt och alltjämt fortsätter att stiga, så att utgifterna för bostaden, särskilt i de större samhällena, uppsluka en orimlig del (30 à 40 %) av en mindre löntagares inkomst.

Det är främst med hänsyn härtill, som utskottet finner det väl motiverat, att den i motionen berörda frågan om den svenska hyreslagstiftningens lämpliga utformning upptages till en allsidig granskning och utredning, i den mån det kan påvisas, att nu gällande lagar icke äro så utformade, att de fylla måttet med hänsyn till vad man kan fordra av en dylik lagstiftning i en tid som den nuvarande, då utvecklingen på en mångfald punkter, särskilt i de stora samhällena, komplicerat förhållandet mellan de bägge intressentgrupperna, hyresvärdar och hyresgäster.

Vid upprepade tillfällen har också 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 beaktad än i vår tid — icke har den sociala och moderna struktur, som man kan fordra av en lag, som berör ett område av samhällslivet, *hemmet*, vars skyddande, så långt detta kan ske genom lagstiftning, måste anses i hög grad överensstämma med samhällets intresse.

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 önskvärd.»

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 — ävenså har för några år sedan en petition från 80,000 av landets hyresgäster insänts till regeringen i frågan — 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 är betraktad som icke önsk-

värd sådan, att under vissa förhållanden även efter kontraktstidens utgång 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 jordlagstifningens 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 år 1922 uttalade 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 skulle syfta till att åstadkomma ett skydd för hyresgästerna. I samma riktning har också sedermera den ovan nämnda framställningen från 80,000 hyresgäster från landets skilda delar utformats.

Då utskottet nu går att taga ståndpunkt till den föreliggande motionen, vari påyrkas en utredning om möjligheten att åstadkomma en sådan socialt betonad hyreslagstiftning som här förut omnämnts, måste utskottet i första hand taga mycket stor hänsyn till den omständigheten, dels att riksdagen förut på grund av ett enhälligt utskottsutlåtande principiellt anslutit sig till, att en utredning bör verkställas, syftande till åstadkommande av en dylik lagstiftning, dels även att regeringen en gång igångsatte en utredning i denna fråga, vilken emellertid ej fullföljdes utöver det principbetänkande, som avgavs i frågan.

Uppfattningen att denna fråga bör utredas, har riksdagen även senare anslutit sig till nämligen åren 1923, 1924 och 1925. På grund av en vid sistnämnda års riksdag väckt motion betonade nämligen 1925 års riksdag — trots att under mellantiden (år 1923) vissa socialt betonade stadganden inom denna lagstiftning tillkommit — att riksdagen alltjämt *delade »motionärernas uppfattning om behovet av en snar och omfattande revision av gällande hyreslagstiftning»*.

I första lagutskottets enhälliga utlåtande vid nämnda riksdag (1925) uttalades vidare den uppfattningen, att »grundad anledning synes sålunda finnas att antaga, att frågan om en social hyreslagstiftning kommer att föreläggas riksdagen så snart förhållandena det medgiva». Utskottet och riksdagen betonade vidare, att vid den igångsatta utredningen i frågan »torde jämväl de av motionärerna nu framförda, i åtskilliga hänseenden behjärtansvärda önskemålen komma under övervägande och, i den mån så kan ske, bliva tillgodosedda».

Enligt utskottets förmenande har det ej inträffat något, som är av den art, att det motiverar, att riksdagen nu tager avstånd från den ståndpunkt, som den vid upprepade tillfällen under föregående riksdagar intagit i denna fråga.

Utskottet håller alltså före, att förhållandena inom detta område — den alltjämt bestående bostadsknappheten, rikshyrespriskurvans tendens att gå uppåt (den har nu enligt »Sociala Meddelanden» nr 4 år 1930 ökats med 5 % i förhål-

lande till procentsiffran vid närmast föregående beräkning), det fortsatta jobbandet med fastigheter m. m. — alltjämt äro omständigheter av den art, att de motivera, att ett fullföljande sker av den en gång igångsatta utredningen, syftande till ett omarbetande av hyreslagstiftningen, så att den skulle komma att innehålla en del socialt betonade stadganden, främst till skydd för hyresgästerna, utöver det fåtal dylika lagbestämmelser, som nu finnas.

Men det finnes även andra omständigheter, som kunna anföras som motiv för denna uppfattning.

Så kan man exempelvis med avseende på bostadsproduktionen — vars utveckling har stor betydelse vid bedömande av hela denna fråga — genom befintliga officiella siffror konstatera, att visserligen produktionen av bostäder vuxit på ett ganska kraftigt sätt, men att samtidigt ett betydande antal gamla hälsovådliga eller olämpliga bostäder nedrivits, varjämte det måste förutsättas för framskapande av en sund bostadsstandard, att ytterligare ett mycket stort antal dylika bostäder måste inom den närmaste tiden kasseras och bortföras. Följden härav måste bli och har blivit, att *nettoökningen* av bostäder fått en betydligt mindre omfattning, än vad man skulle ha anledning antaga med utgångspunkt från de siffror, som beteckna bostadsproduktionens storlek.

Dessa förhållanden leda därtill, att *bostadstillgången* i ett flertal större samhällen i landet, som det också konstaterats genom officiella siffror, alltjämt är ganska knapp eller otillräcklig. Det är ock antagligt, att denna knapphet kommer att bestå under flera år framåt, isynnerhet om samhällena — som fullt riktigt är ur hygieniska utgångspunkter — konsekvent medverka till, att det hälsofarliga och mindervärdiga bostadsbeståndet kommer bort inom en rimlig tid.

Det är främst denna alltjämt bestående bostadsknapphet, som enligt utskottets mening förstorar det övertag i maktläget, som i allmänhet ställer hyresgästen i en missgynnad ställning mot hyresvärdens. I viss utsträckning utnyttjar också den sistnämnde ställningen till att avkräva hyresgästen orimliga hyresvillkor, såväl med avseende på hyresbeloppens storlek som i andra avseenden. Och det är främst detta, som motiverar framskapandet av en hyreslagstiftning med socialt betonade stadganden till skydd för hyresgästerna.

I nämnda hänseende har utskottet först konstaterat, genom ett flertal *hyreskontrakt*, som förevisats inom utskottet, att hyresvärdar i ett flertal fall utnyttjat den *avtalsfrihet*, som existerar inom hyreslagstiftningen, till att påtvinga hyresgäster kontraktsbestämmelser, som icke kunna anses rimliga.

I anledning av vad som inom utskottet förekommit inom detta område, har utskottet kommit till den uppfattningen, att vissa bestämmelser i gängse hyresavtal, sådana de komma till uttryck bland annat i en del brukliga tryckta formulär till hyreskontrakt, alltför ensidigt taga sikte på tillvaratagandet av hyresvärdens intressen. I anslutning till en av socialstyrelsen i ovan berörda sammanhang framförd tanke finner utskottet det därför som en första åtgärd kunna ifrågasättas, *huruvida icke lämpliga, opartiskt hållna avtalsformulär åtminstone försöksvis kunde utarbetas genom det allmännas försorg att ställas*

till allmänhetens fria disposition. Utskottet anser nämligen, att tillvaron av sådana formulär skulle kunna i någon mån motverka användande av formulärtyper av kontrakt, som innehålla för hyresgästerna olämpliga och ofördelaktiga bestämmelser.

Utskottet har härmed kommit över till behandlingen av de *specialspörsmål*, som framförts i motionen och vilka enligt motionärernas uppfattning borde göras till föremål för utredning. Vid behandlingen av nämnda punkter har utskottet främst med utgångspunkt från vad här ovan anförts fäst sig vid den i motionen påpekade omständigheten, att ett betydande antal paragrafer i hyreslagarna icke äro av *tvingande* art.

Inom utskottet har påvisats, att på grund härav samt på grund av hyresvärdarnas tämligen starka organisation ävensom med hänsyn till att bostadstillgången fortfarande i vissa samhällen är otillräcklig hyresvärdarna i ett flertal fall tvingat och alltjämt ha förmåga att tvinga hyresgästerna till godkännande av rent orimliga kontraktsbestämmelser. Detta förhållande aktualiserar, enligt utskottets mening, kravet på en ingående undersökning om, huruvida icke gällande hyreslagsbestämmelser i större utsträckning böra få *tvingande* natur, så att hyresvärderna ej skall kunna genom kontraktsbestämmelser eludera vissa icke tvingande stadganden, som finnas inom hyreslagstiftningens område till skydd för hyresgästen.

Utskottet anser alltså, med utgångspunkt från vad här ovan och i motionen anförts, att mycket starka skäl kunna anföras därför, att en utredning igångsättes rörande de spörsmål, som i föregående stycken berörts, samt att utredningen härvidlag särskilt bör taga sikte på, huruvida ej gällande hyreslagsbestämmelser i ett flertal paragrafer, utöver vad som nu gäller, erhålla *tvingande* karaktär. Särskilt synes det utskottet, som om särdeles starka skäl tala för, att de paragrafer (§§ 10 och 12, 3:e kapitlet i Lag om nyttjanderätt till fast egendom) vilka reglera hyresvärdens skyldighet att hålla lägenheten i gott skick m. m., borde erhålla *tvingande* karaktär, så att husägare ej skulle kunna genom kontraktsformuleringar sätta dessa för hyresgästen synnerligen viktiga lagbestämmelser ur funktion.

Om på grund av ovan anförda skäl en utredning igångsättes i denna fråga, anser utskottet, att anledning saknas för att motsätta sig, att nämnda utredning även får omfatta en del andra frågor, berörande hyreslagstiftningen, vilka frågor även förut varit föremål för behandling, exempelvis det i motion nr 231/II år 1925 framförda spörsmålet om bättre skydd för arbetare, som hyr bostad av arbetsgivare. Utskottet anser alltså, att den ifrågasatta utredningen bör från dessa utgångspunkter utvidgas till att omfatta en allmän förutslutningslös utredning av hela frågan om åstadkommandet av en socialt betonad hyreslagstiftning.

Här må då bland de specialfrågor, som böra upptagas till utredning, främst pekas på det i motionen framförda kravet på att i hyreslagen må kunna införas en bestämmelse om s. k. *options-* eller *prioritetsrätt* d. v. s. rätt för hyres-

gäst att i vissa fall kvarsitte i lägenhet, sedan kontraktet gått ut. Utskottet medgiver visserligen, att åstadkommandet av en dylik rätt — som antagligen ej så ofta skulle utnyttjas — skulle kunna bli förenad med vissa lagtekniska svårigheter. Men å andra sidan måste det enligt utskottets uppfattning vara synnerligen önskligt ur humanitära och sociala utgångspunkter, och för att åstadkomma ett visst skydd för *hemmet*, att man på lagstiftningsvägen kunde i vissa undantagsfall stadga rätt för en hyresgäst, som under en längre följd av år innehaft en lägenhet, att under vissa förutsättningar kvarbo i den innehavda lägenheten. Den omständigheten, att detta antagligen måste leda till ett reglerande av hyran genom någon nämnd eller genom ett offentligt organ, anser utskottet icke vara av den principiella innebörden, att man kan säga — som det framhållits från motståndarna till reformen — att man därigenom skulle komma tillbaka till kristidens hyresregleringslagstiftning. Ty tillgripande av sådana åtgärder skulle ju komma att ske endast i *undantagsfall*. Och för övrigt vill utskottet i det sammanhanget påpeka, att innevarande års riksdag redan gått in för en lagstiftningsåtgärd av liknande art, då riksdagen antog lagen om bostadsrättsföreningar.

Från samtliga dessa utgångspunkter anser utskottet, att denna fråga även bör komma under vidare utredning, i synnerhet som målet, vartill en lagstiftning på denna punkt syftar, måste anses synnerligen behjärtansvärt.

Utöver detta ansluter sig utskottet även till den uppfattningen, att frågan om åstadkommande av en bestämmelse mot *hyresocker* eller mot tagande av orimliga hyror även bör göras till föremål för utredning. Utskottet har nämligen den uppfattningen, att en lagstiftning av denna art måste ha en viss betydelse, icke minst av den anledningen, att den kan i viss mån verka i *föregående* riktning mot tagande av orimliga hyresbelopp. Det bör i detta sammanhang också kunna framhållas, att en sådan bestämmelse existerade under kristiden, då den genomsnittliga hyresprisindexen var betydligt lägre än nu. Det kan också framhållas, att en ockerlagstiftning redan existerar inom den svenska lagstiftningen, då det gäller ocker vid penningförsträckning, samt att 1928 års riksdag begärde en utredning, syftande till en skärpning av sist nämnda lagstiftning. Och det må slutligen kunna betonas, att tagande av ockerhyror icke kan anses vara mindre straffbart än ocker vid penningförsträckning. Ur samtliga dessa utgångspunkter anser alltså utskottet, att den frågan även bör upptagas till omprövning, om ej en straffbestämmelse mot hyresocker bör — icke minst för att tillgodose en allmän och fullt berättigad opinion bland hyresgästerna — åter införas i vår hyreslagstiftning.

Utskottet har här ovan berört större delen av de reformförslag, som framförts i motionen. Utan att i detalj ingå på övriga i motionen framförda spörsmål vill utskottet uttala, att det anser, att nämnda frågor ha ett så intimt sammanhang med bostads- och hyreslagstiftningsfrågan, att de förtjäna upptagas till granskning i sammanhang med den utredning, som här ovan förordats. Ävenså anser utskottet, att det skulle vara önskligt, om samtidigt det

i motionen framförda förslaget om en lagteknisk omarbetning av hyreslagbestämmelserna även finge tagas upp till en förutsättningslös prövning.

Utskottet har alltså från dessa utgångspunkter kommit till den allmänna uppfattningen, att en *förutsättningslös* utredning bör ske av samtliga de problem, som ovan berörts. Skulle ur en sådan utredning komma att framgå en hyreslagstiftning med vissa restriktiva bestämmelser, riktade mot bostadsbyggare och husägare, har utskottet likväl den uppfattningen, att dessa restriktioner icke komme att få den omfattningen och innebörden, att de kunde komma att verka — som man befarat på en del håll — återhållande på den byggnadsverksamhet, som pågår och vars fortsättande givetvis måste vara en av förutsättningarna för åstadkommande av mera tillfredsställande förhållanden på bostadsfrågans område. Utskottet kan alltså icke finna, att reformer med den tämligen ringa omfattning, som här ställts i utsikt, skulle komma att motarbeta exempelvis framskapandet av ett tillräckligt bostadsbestånd och ett därav följande och så småningom inträdande mera normalt hyrespris samt större trygghet för hyresgäst att erhålla och bevara en sund och för hans förhållanden lämplig bostad.

Utskottet har emellertid den uppfattningen, att, om man vill nå fram till ett sådant mål som man här syftar till, behöves det icke blott en omfattande *bostadsproduktion* utan även *lagstiftningsåtgärder* av den art, som ovan antytts, vilka alltjämt skulle lämna avtalsfriheten okränkta med avseende på bestämmandet av hyrorna, så länge dessa hålla sig inom *rimliga* gränser med hänsyn till byggnadskostnader m. m., men som skulle ingripa dels mot hyresvärdens försök att avkräva hyresgästen orimliga hyror, dels även mot försök från samma håll att till hyresgästen uthyra hälsofarliga eller illa underhållna bostäder samt mot husägarens försök att påtvinga hyresgästen orimliga kontraktsbestämmelser.

Med hänsyn till vad här ovan anförts får utskottet alltså hemställa,

att riksdagen måtte med anledning av motionen nr 259/II i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida, i vilken utsträckning och på vilket sätt gällande lagbestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, böra och kunna omformas under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som här ovan antytts.

2) av herrar *Sigfrid Hansson, Hagman, Norman och Magnusson* i Kalmar, vilka förenat sig med herrar Hages och Hedvalls i deras reservation framställda yrkande.