

## Nr 298.

Av herr **Hage m. fl.**, *angående reformering och modernisering av hyreslagstiftningen.*

Under hösten sistlidna år hölls i Stockholm en bostadskongress — Första Allmänna Svenska Bostadskongressen — som tilldrog sig ett synnerligen stort intresse från allmänhetens och pressens sida. Kongressen i fråga fick en synnerligen storartad anslutning från vitt skilda håll. Cirka 330 ombud från olika organisationer deltog. Därbland märktes representanter från Svenska stadsförbundet, från Stockholms stads fastighetsnämnd, från Stockholms hälsovårdsnämnd, från Stockholms stads statistiska kontor, från Göteborgs drätsel-nämnd, från hälsovårdsnämnden i Malmö, från Örebro drätselkammarens bostadskommitté, från Gävle drätselkammare, Lidköpings stadsfullmäktige, från centralförbundet för socialt arbete, från soc. stadsfullmäktigegruppen i Stockholm, från landssekreteriatet i Stockholm, från socialdemokratiska partistytrelsen, från Sveriges fastighetsägareförbund, från Stockholms fastighetsägareförening, från socialstyrelsen, från Sveriges Läkares Nykterhetsförening, från Sveriges storloge av I. O. G. T. samt från N. O. V:s rikslöge m. fl.

Dessutom representerades närmare ett 30-tal fackförbund, enskilda fackföreningar, fackliga centralorganisationer, hyresgästföreningar och bostadsföreningar, nykterhets- och lantarbetareorganisationer etc. Gäster från grannländerna deltog även i kongressen.

Med andra ord sagt, det var en synnerligen representativ kongress med deltagare från olika institutioner, åskådningar och samhällslager. Och vid densamma genomdiskuterades, efter inledande föredrag från ett flertal talare, större delen av de olika problem, som falla inom bostadsfrågans område, vilket skedde på ett synnerligen ingående sätt, varjämte resolutioner antogs rörande de olika spörsmålen.

Allt detta visar, att bostadsfrågan alltjämt är en fråga, som står i första planet bland de aktuella spörsmålen, och att den alltjämt är föremål för synnerligen stort intresse.

Icke minst visade sig detta vara fallet med avseende på den del av spörsmålet, som faller under *hyreslagstiftningens* område. Rörande denna del av spörsmålet antogs också en resolution, vari krävdes en *reformering av hyreslagstift-*

ningen i en social och humanitär anda, alltså ett uttalande, gående i samma riktning som den vid 1930 års riksdag rörande detta spörsmål väckta motionen.

Nämnda resolution var av följande lydelse:

Allmänna Svenska Bostadskongressen, hållen i Stockholm den 14—15 november 1930, beslutar efter föredrag och diskussion rörande hyreslagstiftningen, att i denna fråga göra följande uttalande:

Bostadsfrågan är och torde städse komma att förbliva ett av de centrala samhälleliga spörsmålen. Goda bostadsförhållanden äro en grundväsentlig betingelse för samhällelig trivsel och allmänt framåtskridande. Ty lika visst som goda och billiga bostäder bidraga till att skapa lyckliga hem, lika visst skapar bostadsbrist trångbodhet och höga hyror, sämre sociala förhållanden och bidrager till att öka den känsla av rot- och hemlöshet, som de osäkra ekonomiska förhållandena i övrigt ofta framkalla.

En lycklig utveckling av denna fråga måste därför betraktas såsom ett vitt samhällsintresse, förtjänt av det allmännas oavlåtliga uppmärksamhet.

Bostadsfrågan omspanner ett ansenligt komplex av spörsmål. Bland dessa intager *hyreslagstiftningen* en mycket framskjuten plats, icke minst därför att de rättsregler, som falla inom detta lagstiftningsområde, beröra mycket stora befolkningsgrupper i en för dem mycket viktig angelägenhet.

Från dessa utgångspunkter ha frågor, som berört hyresspörsmålet, särskilt under de senaste årtiondena, kommit att tilldraga sig synnerligen stor uppmärksamhet. Och denna har ytterligare stegrats på grund av det kända förhållandet, att — under det att prisindexen för samtliga övriga levnadskostnader, som ingå i ett normalhushålls budget, sedan kristiden gått ned till mera normala prislägen — hyresprisindexen däremot fortsatt att stiga, så att utgifterna för bostaden, särskilt i de större samhällena, ofta uppsluka en orimlig del, uppemot 30 procent och däröver, av en mindre inkomsttagares samlade inkomst.

Vid upprepade tillfällen har dessutom i riksdagen samt i den offentliga diskussionen 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, utmynnande i ett krav på en reformering av gällande hyreslagstiftning i en social anda och till skydd för hyresgästerna, har framförts bl. a. i en år 1926 till regeringen framförd petition, underskriven av cirka 80,000 av landets hyresgäster. Samma yrkande har också framställts i ett flertal motioner inom den lagstiftande församlingen.

Slutligen har riksdagen åren 1922, 1923, 1924 och 1925 i uttalanden, utformade av vederbörande utskott, anslutit sig till samma uppfattning. Så betonade exempelvis sistnämnda års riksdag bl. a., att den delade den mening, som av en motionär i denna fråga framförts, nämligen att *behov förefanns av en snar och omfattande revision av gällande hyreslagstiftning utöver den hyreslagsform, som genomfördes vid 1923 års riksdag.*

Visserligen har efter denna tid den lagstiftande församlingen vid innevarande års riksdag intagit en mera avböjande och avvaktande hållning i denna fråga, vilket torde bero därpå, att något mera normala förhållanden än under kristiden inträtt inom detta område, främst med avseende på bostadstillgången. Men kongressen håller det oaktat före, att förhållandena inom bostadsfrågans område likväl alltjämt motivera ett fullföljande av den en gång igångsatta ut-

redningen om åstadkommande av en mera socialt betonad hyreslagstiftning, vilken utredning beklagligtvis kom att avstanna, utan att något resultat utvanns av densamma.

Som ett motiv för åstadkommande av en sådan social lagstiftning om hyresgästskydd vill kongressen särskilt hänvisa därtill, att i ett flertal samhällen ännu existerar bostadsknapphet, vilken blir ännu större om man bland bostadsbeståndet inräknar endast de *sunda* och *goda* bostäderna, under det att särskilt de hälsofarliga, som draga med sig stora sjukvårdskostnader för stat och kommun, så småningom utmönstras och nedrivs. Denna alltjämt bestående bostadsknapphet förstorar det övertag i maktläget, som i allmänhet ställer hyresgästen i en missgynnad ställning mot hyresvärderna. Det har också kunnat påvisas, att den sistnämnde många gånger utnyttjar ställningen till att avkräva orimliga hyresvillkor, såväl med avseende på hyresbeloppens storlek som på annat sätt.

I nämnda hänseende har det särskilt konstaterats, att hyresvärdar i ett flertal fall utnyttjat den avtalsfrihet, som existerar inom hyreslagstiftningen, till att påtvinga hyresgäster kontraktsbestämmelser, som icke kunna anses rimliga.

Det kan också med skäl påstås, att de tryckta formulär till hyreskontrakt, som föreläggas av hyresvärdarna alltför ensidigt taga sikte på tillvaratagandet av hyresvärdarnas intressen, liksom för övrigt hela hyreslagstiftningen med den nuvarande utformningen i stort sett går i denna riktning.

Med utgångspunkt från nämnda konstaterande vill kongressen som sin mening uttala, att en lagändring borde åstadkommas, som toge sikte på, att gällande hyreslagsbestämmelser i ett flertal paragrafer, utöver vad som nu gäller, erhålla *tvingande* karaktär. Särskilt synes det kongressen, som om särdeles starka skäl tala för, att de paragrafer (par. 10 och 12, 3:dje kapitlet i Lag om nyttjanderätt till fast egendom) vilka reglera hyresvärdens skyldighet att hålla lägenheten i gott skick m. m., borde utformas på detta sätt, så att husägare ej skulle kunna genom kontraktsformuleringar sätta dessa för hyresgästen synnerligen viktiga lagbestämmelser ur funktion.

Utöver detta ansluter sig kongressen även till den uppfattningen att frågan om åstadkommande av bestämmelser mot *hyresocker* eller mottagande av hyror, som äro orimliga eller ligga över det genomsnittliga prisläget, även bör göras till föremål för lagstiftning, i synnerhet som en liknande ockerlagstiftning förut existerat under ett flertal år.

Kongressen anser i övrigt, att en utredning bör ske av samtliga de problem — exempelvis om åstadkommande av optionsrätt i vissa undantagsfall för innehavare av bostad — vilka utöver de här nämnda framförts under diskussionerna i denna fråga. Skulle ur en sådan utredning komma att framgå — som kongressen förväntar — en hyreslagstiftning till skydd för hyresgästerna och vilken i någon mån inskränkte hyresvärdarnas handlingsfrihet, har kongressen likväl den uppfattningen, att dessa inskränkningar 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 — och främst mera normala hyrespriser.

Kongressen har emellertid den uppfattningen, att, om man vill nå fram till bättre förhållanden inom bostadsfrågans område, behöves det icke blott en omfattande *bostadsproduktion* — understödd och stimulerad av stat och kommun — utan även *lagstiftningsåtgärder* av den art, som här antytts, vilka alltjämt skulle lämna avtalsfriheten okränkta med avseende på bestämmandet av hyrorna, så länge dessa hålla sig inom rimliga gränser med hänsyn till byggnads-

kostnader m. m., men som främst 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.

Från samtliga dessa utgångspunkter vänder sig alltså kongressen till regeringen och riksdagen med en enträgen begäran,

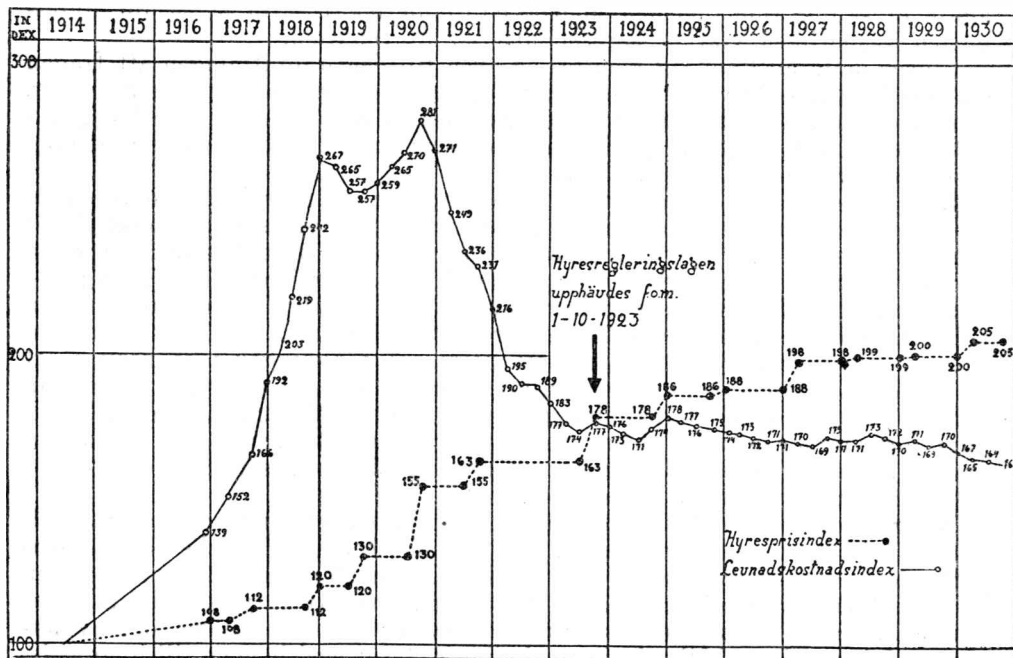
att sådana åtgärder vidtagas, att gällande lagbestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, må kunna omarbetas under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatsar, som här ovan antytts.

Det är icke minst med hänsyn till detta uttalande, som gjorts vid en stor representativ kongress och med deltagare från hela landet och från olika befolkningslager, som vi anse oss även vid denna riksdag böra framföra frågan till riksdagens prövning. Vår mening är alltså att med utgångspunkt från den här förut refererade resolutionen påyrka en utredning om möjligheterna att åstadkomma en del reformer i nu gällande hyreslag så, att denna må kunna utformas i en mera social och human anda för att lämna största möjliga trygghet, rättssäkerhet och skydd för hyresgästen, dock givetvis under hänsynstagande, så långt möjligt är, till husägarens eller hyresvärdens legitima krav och intressen.

### Priskurvans utveckling 1914—1930.

Men innan vi övergå till detta yrkande, vilja vi anmoda dem, som taga del av denna motion, att kasta en blick på nedanstående tablå:

Hyresprisindex och allmänt levnadskostnadsindex 1914—1930:



Vi göra detta därför, att vi anse, att denna grafiska tabell — som utvisar hyrespriskurvans och den allmänna levnadskostnadskurvans utveckling under åren 1914—1930 — kan tjäna som en god utgångspunkt för bedömande av hela bostadsfrågan och främst hyreslagstiftningsspörsmålet samt giva en antydning om, varför vi behöva en mera socialt betonad hyreslag d. v. s. lag om hyresgästskydd.

Vad kan man då konstatera på denna grafiska tabell? Jo, först att under hela tiden från 1914 fram till oktober 1923 — då den s. k. hyresregleringslagen upphörde att existera — höllos våra hyror nere i ett synnerligen rimligt läge, under det att de andra levnadskostnaderna, som i allmänhet ej bundos av några prisregleringslagar, stego upp mot rent katastrofalt höga prislägen. Men efter sistnämnda tid — året 1923 — se vi hurusom ett rent motsatt förhållande inträder: hyrespriskurvan skär genom den allmänna levnadskostnadskurvan och stiger oavbrutet uppåt, under det att denna andra priskurva alltjämt går nedåt; den har nu stannat vid indextalet 163 — livsmedelskostnadsindexet är t. o. m. så lågt som 137 — under det att hyresindexet gått upp till talet 205.

Här samt i nedanstående tabell demonstreras alltså på ett iögonfallande sätt hyresindextalets obenägenhet att gå nedåt — t. o. m. så sent som år 1929 fortsatte nämnda indextal att gå uppåt från 200 till 205, under det att alla andra kostnader gått nedåt och i allmänhet fortsätta i den riktningen.

Detta, att våra hyrespriskostnader äro så orimligt höga och icke visa någon tendens att gå nedåt och att de uppsluka en 30 à 35 % av en liten inkomsttagares inkomst, är ett av våra stora sociala efterkrigsproblem, som vi ha att brottas med och som måste medföra synnerligen stora bekymmer — och dessa bekymmer bli givetvis ej mindre, även om man måste erkänna, att någon mindre del av prisförhöjningen är föranledd av tillkomsten av ett större antal lägenheter med modernare inredning, högre kvalitet m. m.

#### *Hyresindextabell.*

Av tyska rikets Statistischer Reichsamts förra året publicerad sammanställning belysande hyresnivån i olika länder med utgångspunkt år 1913, som betecknas med indextalet 100.

1.	Sverige .....	200
2.	Danmark .....	196
3.	Finland .....	192
4.	Schweiz .....	181
5.	Norge .....	175
6.	Storbritannien .....	153
7.	Tyska riket .....	126
8.	Danzig .....	106
9.	Ungern .....	86
10.	Frankrike .....	71
11.	Polen .....	58
12.	Tjeckoslovakien .....	46
13.	Österrike .....	21

#### *Hur hyressänkningen bör ske.*

Här på detta område måste strävandena inrikta sig med kraft på att åstadkomma en ändring i detta hänseende. Hyrorna *måste* ned — det är ett »præterea censeo», som ständigt och jämt måste framföras, icke minst med

hänsyn därtill, att de höga hyrorna på ett orimligt sätt belasta hela vår nationella produktion och verksamhet och givetvis även måste bidra till att försvåra våra möjligheter att med framgång konkurrera på världsmarknaden.

Men för att icke bli missförstådd, vilja vi emellertid betona, att vi knappast tror, att det vore önskligt, om denna nedgång i hyrespriserna komme med ett stort prisfall *på en gång*, vilket skulle kunna leda till en katastrof — det är nog, ur det allmänna utgångspunkter, mera lämpligt, att priset kommer så småningom med lämpliga steg och tidsmellanrum — ty det finnes ju även en del folk i ganska små omständigheter, som byggt under en dyr tid och som man bör taga en viss hänsyn till. Men å andra sidan har man ej anledning att gå så långt i sitt hänsynstagande, att man, med tanke på att en del husägare i sista hand köpt fastigheter dyrt och till uppjobbade värden, avstår från kravet på hyresnivåns nedgång. Ty här gäller nog det gamla bibelordet: Det är bättre att en man dör för folket, än att hela folket förgås. Alltså: det är bättre att en eller annan husägare, som köpt eller uppfört sin fastighet dyrt, får taga en viss förlust, än om hyresgästerna i gemen och hela nationen alljämt skall digna under de dyra hyrornas tryck.

#### *Betydelsen av hyresregleringslagen.*

Men det finnes även en annan reflexion, som man kan göra, då man ser den här demonstrerade grafiska tablån. Man kan nämligen, då man följer hyresprisens gång från 1914 till 1923, ej undgå att observera den verkan i prisreglerande riktning *nedåt*, som tillvaron av hyresregleringslagen under denna tid förde med sig.

En sak framgår alltså med all önskvärd tydlighet genom en blick på tablån, och det är, att man kan även genom *lagstiftning* inverka reglerande inom detta område av samhällslivet, d. v. s. när det gäller hyresprisbildningen.

Varför behöver detta markeras?

Jo, därför att man mycket ofta i den offentliga diskussionen möter det påståendet, att bostadsbyggande är det enda som hjälper inom bostadsfrågans område, om man vill åstadkomma bättre förhållanden. Lagar hjälpa ej — säger man — de kringgås, alltså blir det ingen effekt med dem.

Men härpå svara vi. Ja visst, nog kringgås lagarna *till en viss grad*. Men den *större* delen av folket är dock laglydigt. Alltså, om lagar komma till stånd, som innehålla vissa inskränkande bestämmelser, riktade mot hänsynslösa hyresvärdar — den stora massan av hyresvärdar tillhör givetvis ej den kategorien — och till skydd för hyresgästerna, så nog komma dessa lagar att åstadkomma en viss effekt och bli åtlydda i flertalet fall, även om överträdelser i ett mindre antal fall komma att inträffa.

#### *De två framgångslinjerna.*

Av allt detta kan man draga den slutsatsen, att den, som på allvar vill åstadkomma bättre förhållanden på bostadsfrågans område, han har anledning att sätta upp för sig ett program, som går fram på två linjer, nämligen *dels* genom *ökat* bostadsbyggande, som bör stimuleras genom högre anslag, bättre lånevillkor m. m. — och man kan gärna erkänna, att detta är det *effektivaste* medlet att komma framåt — och *dels* även genom *lagstiftningsåtgärder*, främst åstadkommande av en mera socialt och humanitärt betonad hyreslag, som lämnar ett rimligt skydd för hyresgäst mot försök från hyresvärdens sida att påtvinga hyresgäst orimliga och hårda hyresvillkor, både av ekonomisk och annan art och som på ett lämpligt sätt reglera hela rättsförhållandet mellan de bägge kontrahenterna.

*Principerna i svensk lagstiftning.*

Men — invänder man då från husägarehåll och även på en del andra håll, där man är betänksam mot en hyreslagstiftning efter dessa sistnämnda riktlinjer — en sådan lagstiftning *måste* ovillkorligen leda fram till att husägarens förfoganderätt över sin egendom inskränkes, och detta strider mot svensk lagstiftningspraxis. Ja, från husägarehåll ville man t. o. m. en gång inbilla folk, att en mot hyresvärdarna i någon mån restriktiv hyreslag strede mot grundlagarna, vilka, som bekant, stadga, att konungen äger »ingen avhända eller avhända låta något gods, löst eller fast» m. m.

Men nu förhåller det sig, som bekant, så, att den svenska lagstiftningen visst icke intagit en sådan orimlig ståndpunkt som denna från husägarehåll framhållna, då lagstiftningen tagit ståndpunkt till frågan om man har rätt att göra inskränkningar i ägarens rätt att förfoga över sin egendom.

Principerna, som svensk lagstiftning följt i detta fall, kunna i stort sett karakteriseras så, att man i vissa fall, då det gällt att reglera rättsreglerna mellan någorlunda jämställda kontrahenter — ägare och nyttjare, säljare och köpare — i stort sett inskränkt sig till att giva reglerande bestämmelser utan att man givit den ena parten något särskilt skydd, under det att i andra fall, då man utgått från att den ena parten kunde anses svagare än den andra, man utformat lagstiftningen så, att den skulle syfta till att bereda ett visst skydd åt den ena parten. På detta sätt ha de *socialt* betonade lagarna kommit till, exempelvis inom jordlagstiftningens område, där det åstadkommits en social arrendelag till skydd för småarrendatorer och torpare, under det att jordarrendelagstiftningen i övrigt, där det i allmänhet gäller *vanliga affärsarrenden*, som beröra någorlunda jämställda kontrahenter, i mindre utsträckning innehåller moment av social innebörd, som syfta till skydd för arrendatorn.

*Bör hyreslagen vara en social lag?*

Enligt vilken av dessa bägge typer bör då hyreslagarna utformas? Utan tvekan enligt den *sociala* lagens typ. Och detta även om man i så fall måste något rubba på principen om ägarens rätt att utan inskränkningar förfoga över sin egendom. Ett sådant rubbande och inskränkande i ägarens förfoganderätt har för övrigt åstadkommits inom den svenska lagstiftningens område i ett flertal fall under alla de år, då lagar av olika slag kommit till i detta land — vi behöva blott nämna om åtskilliga jordlagar, skogslagar, expropriationslagar m. m. Förutsättningen för att sådana inskränkningar i ägarens förfoganderätt åstadkommits ha i allmänhet varit, antingen att den ena parten ansetts vara i behov av skydd för övergrepp från den andra partens sida, eller ock att man ansett, att ett stort allmänt intresse förelegat — då har den *enskilde* ägarens intresse fått vika för det *allmännas* intresse.

Från dessa utgångspunkter har man redan i princip gått in för att den svenska hyreslagstiftningen skall vara av den *sociala* typen, som tager sikte på att åstadkomma vissa bestämmelser till *skydd* för den ena — den svagare — parten.

*Bestämmelserna i 1907 års nyttjanderättslag.*

Denna ståndpunkt från lagstiftarnas sida slogs fast redan i 1907 års nyttjanderättslag, vars tredje kapitel innehåller bestämmelserna om hyra för fastighet m. m. I nämnda lag finnes nämligen redan vissa ansatser till skyddsanordningar för hyresgästerna. På minst sex ställen i lagen — paragraferna 9—12 samt 15 och 19 — kan man säga att man möter dylika bestämmelser, även om de ej kunna anses utformade så, att de alltid lämna ett effektivt skydd.

Men på ett ännu mera markant sätt gick man in för denna princip genom stadgandena i kristidens hyresregleringslag, som var en synnerligen långt gående lag om hyresgästskydd.

Då denna lag upphörde att existera och 1923 års hyreslag tillkom, slog även den fast principen om det sociala hyresgästskyddets berättigande, bl. a. genom de i lagen ingående bestämmelserna, att hyresgäst i mindre lägenhet ej skall kunna tvingas till att betala hyran *kvartalsvis*, utan skall ha ansetts fullgjort sina skyldigheter mot värden, om hyran betalas *månadsvis* — även i de fall, då kontrakten stadga betalning per kvartal. Och av samma sociala hyresgästskyddsinnebörd äro även bestämmelserna i de delar av lagen, där det stadgas om utökad respittid vid vräkning m. m.

### *Hur långt bör en hyreslagstiftning gå?*

Man kan alltså påstå, att striden numera på detta lagstiftningsområde ej borde stå om hyreslagstiftningen skall vara socialt betonad och syfta till att åstadkomma hyresgästskydd. Utan striden i vår tid borde kunna inskränkas till om *huru långt nämnda bestämmelser skola gå i sådan riktning*.

Och på den frågan kan man på goda skäl svara: tämligen långt, åtminstone åtskilligt längre än vad nu gällande lagstiftning stadgar.

Ty här kan som skäl för detta åberopas både att ett stort allmänt intresse föreligger — skyddandet av *hemmet*, om vilket det med rätta säges, att det utgör grunden för samhället — samt att det gäller att mot en i allmänhet starkare part, hyresvärden, skydda en part, som *generellt* sett kan anses svagare, nämligen hyresgästen, vilken åtminstone måste anses vara den svagare, så länge som bostadsknappheten består. Och den kommer säkerligen att bestå mycket länge, åtminstone om man skall — som fullt riktigt är — övergå till att riva ner och föra bort det *hälsofarliga* bostadsbeståndet, som säkerligen i mycket hög grad medverkar till att det allmännas sjukvårdskostnader utökas och blir allt tyngre att bära.

Från dessa utgångspunkter har också riksdagen vid ett flertal tillfällen, då bostadsfrågan varit uppe till behandling — åren 1922, 1923, 1924 och 1925 — mer eller mindre positivt uttalat sig för en reformering av hyreslagstiftningen i här antydd riktning. Men då frågan nu senast vid 1930 års riksdag togs upp till behandling, inträffade det, att riksdagen avtog den väckta motionen samt intog en synnerligen tvekan och på vissa punkter t. o. m. direkt avvisande hållning. Men detta kan ej utgöra något skäl för oss, som arbetat för reformer på detta område, att nu kasta yxan i sjön, i synnerhet som riksdagen och resp. utskott dock på vissa punkter, som vi senare skola komma till, gjorde vissa uttalanden, vari man dock erkände, att lagbestämmelserna inom detta område möjligen kunde vara i behov av en del justeringar och jämkningar.

Vad bör då en reformering av hyreslagen syfta till att åstadkomma?

Som svar härpå skola vi här uppräknat några av de reformkrav, som inom detta område under de senaste åren framförts inom riksdagen samt vid diskussioner och framställningar till regeringen.

### *Kravet på optionsrätt.*

Ett sådant krav är det, att *optionsrätt* skall tillerkännas hyresgäst, som under en längre tid innehaft en lägenhet, d. v. s. vederbörande hyresgäst skulle ha rätt att sitta kvar i lägenheten efter kontraktstidens utgång, även om hyresvärden skulle vilja göra sig av med hyresgästen, exempelvis då det gällde en dylik med många barn, eller då hyresvärden av rent personliga skäl ville bli av med den gamla hyresgästen, för att i hans ställe insätta en honom närstående eller för honom mera sympatisk person.



Nu ha vi emellertid så småningom vid denna frågas behandling i riksdagen fått den uppfattningen att utsikterna att i riksdagen få igenom *denna* punkt i reformprogrammet synes vara mindre än de övriga reformkrav, som kunna framföras, och att man kanske till sist därför *måste* finna sig i, att detta reformkrav ej kan genomföras. Här erkänner man visserligen från motståndarehåll, att *tanken* att på detta sätt skydda en gammal hyresgäst, så att han skulle få sitt kvar i en sedan länge innehavd lägenhet, som han vant sig vid och som blivit honom kär och som blivit ett hem för honom, där barnen kanske vuxit upp m. m., måste betraktas som tilltalande. Men sådant är icke *praktisk* politik — säger man. Och likväl kan man visa på, att optionsrätten redan existerar, exempelvis vid utarrenderande av statens egendomar samt att den aktualiserats inom arrendelagstiftningen i övrigt. En gång framfördes också denna tanke som »fana» för hyresgäströrelsen, då 80,000 hyresgäster landet runt framförde en petition till regeringen, där denna fråga ställdes i förgrunden.

Men, säger man, ett införande av optionsrätten inom hyreslagstiftningens område skulle nödvändiggöra en återgång till den gamla hyresprisregleringen, som fanns under kristiden, men som vi nu kommit ifrån. Och detta är naturligtvis *i viss mån* riktigt. Ty en optionsrätt vore icke mycket värd, om hyresvärden hade rätt att höja hyran så mycket som helst — husägaren kunde då på en bakväg omintetgöra den optionsinnehavande hyresgästens rätt att sitta kvar i den innehavda lägenheten genom att på ett orimligt sätt höja hyran.

Men här bör kunna påpekas, att en hyresreglering, som hade sammanhang med nämnda optionsrätt, skulle bli endast ett *undantagsförhållande*, som mera sällan skulle tillgripas — ej en regel. (Inom parentes kan man erinra om att en sådan hyresprisreglering existerar inom den nyligen av riksdagen antagna lagen om bostadsföreningar, där riksdagen alltså godkänt hyresregleringsprincipen utan att på något sätt reagera mot densamma.)

#### *Invändningarna från motståndarsidan.*

Nu har man emellertid från motståndarsidan — med utgångspunkt från att en sådan hyresreglering någon gång skulle kunna tillgripas, om en sådan lagstiftning som den här antydda skulle komma till stånd — sökt framställa hela reformrörelsen inom hyreslagstiftningens område som en rörelse som skulle syfta till återgång till den gamla, under kristiden existerande hyresregleringen. Men ett sådant sätt att karikera vad vi vilja genomföra är rena demagogien. Vi veta mycket väl, att det ej är praktisk politik att påyrka en återgång till en sådan lagstiftning. Ty det har nog så småningom bildats en opinion i vårt land, att en så restriktiv lagstiftning skulle resultera i en obenägenhet från kapitalet att satsa pengar för bostadsbyggande, varav skulle följa ett avstannande i stor utsträckning av bostadsproduktionen. Och det ligger väl alltid *något* av sanning — även om man överdriver betydligt — i den maning, som man då och då fått höra från en del tidningar, då det varit fråga om att belasta kapitalet, varvid man framkastat den varningen »Oroa ej guldhönan, som värper guldäggen, ty då slutar hon upp att värpa äggen», vilket i detta fall bör tolkas så: oroa ej det kapital, som bygger bostäder, ty i så fall slutar det upp med den verksamheten.

Och skulle effekten bli denna, så vore det ju mycket beklagligt, ty en alljämt ökad bostadsproduktion, vare sig den sker genom kooperativ, statlig, kommunal eller enskild verksamhet — vi föredraga naturligtvis de förstnämnda slagen — är en av förutsättningarna för bättre förhållanden på bostadsfrågans område och särskilt för lägre hyrespriser.

### Reformsträvandenas innebörd.

Men vi, som ivra för reformer inom hyreslagstiftningens område, ha ej heller tänkt oss en så långtgående, restriktiv lagstiftning mot husbyggare-kapitalet. Vi ha endast tänkt oss vissa, ej så djupt gående reformer, som dock kunde vara av en viss betydelse för hyresgästerna. Under sådana förhållanden är det överdrivet att påstå, att dessa mindre reformer skulle kunna åstadkomma en så kraftig verkan som den, att bostadsproduktionen av denna anledning upphörde eller gick ned i omfattning.

icke skulle väl — för att taga ett exempel — en sådan effekt kunna bli en följd av ett av oss förut påyrkat återinförande i hyreslagen av bestämmelser om straff vid *hyresprisocker*. Ty det skulle ju innebära, att bostadsbyggnadskapitalet kräver att få taga *ockerpriset* — vilket inom andra områden av samhällslivet anses som något kriminellt. Under alla förhållanden ha vi emellertid påyrkat, att en lagstiftning åstadkommes om beivrande av ockerhyror, eller hyror, som ligga över den allmänna hyresnivån. En sådan lagstiftning om ocker existerar, som bekant, alltså då det gäller försträckning av pengar och fanns i form av hyresockerbestämmelser under kristiden samt existerade även under något år efter nämnda tid. En sådan lagbestämmelse är icke minst motiverad med hänsyn till de hyrespriser, som i vissa fall avkrävas för butiker och liknande lokaler. Och här bör ej tagas hänsyn till den omständigheten, att den ockerparagraf, som en gång fanns inom detta område, ej kom så synnerligen ofta till användning. Ty det har också i vårt land framskapats lagar, som ha sin största betydelse därigenom, att de genom sin blotta tillvaro *avskräcka* folk från att förfara på ett oriktigt sätt.

### Några punkter i reformprogrammet.

Det kan naturligtvis ej här bli fråga om att ingå i *alla* möjliga detaljfrågor, som kunna ha samband med en sådan reformering av hyreslagstiftningen, som ur våra utgångspunkter skulle vara önskvärd. Vi skola därför ytterligare endast beröra några få punkter i reformprogrammet. En sådan punkt är t. ex. den, som framförts och som går ut på en rent *teknisk* omarbetning av hyreslagstiftningen, som skulle bestå uti att man sammanförde de två hyreslagar, som nu existera, nämligen 1907 års lag om nyttjanderätt av fast egendom, kapitel 3, »om hyra» med 1923 års hyreslag, så att man hade en enda hyreslag och ej — som nu är fallet — måste söka bestämmelserna om hyreslagstiftningen bland en del stadganden, som reglera jordarrendeförhållanden ute på landsbygden. Detta, jämte det förhållandet, att från kapitel 3 »om hyra» göres hänvisningar till jordarrendelagens olika paragrafer, försvårar och invecklar användandet av hyreslagbestämmelserna, varför ett omarbetande av desamma även ur denna utgångspunkt skulle kunna ha sitt berättigande.

### Frågan om hyreskontrakt.

Men av än större vikt skulle det givetvis vara, om en närmare utformning kunde genom hyreslagen eller på annat sätt åstadkommas, för att slå fast, *vad som finge inskrivas och vad som icke finge inskrivas i våra hyreskontrakt*.

I detta hänseende framförde socialstyrelsen en gång den tanken, att man skulle kunna genom det allmännas försorg utarbeta några lämpliga avtalsformulär att ställas till allmänhetens fria disposition. Sistlidna års riksdag uttalade också den förmodan, att något dylikt kunde man möjligen fundera på, och utskottet skrev i det sammanhanget, att »vissa bestämmelser i gängse hyresavtal, sådana de komma till uttryck bland annat i en del brukliga tryckta formulär till hyreskontrakt, allt för ensidigt taga sikte på tillvaratagandet av hyresvärdens intressen». Men en sådan tanke att åstadkomma s. k. nor-

malkontrakt för att förhindra ett ensidigt gynnande av hyresvärdarna på hyresgästernas bekostnad, har icke vunnit någon förståelse från hyresvärdarnas organisation, där man tvärtom — åtminstone i de flesta fall — håller på, att sådana normalkontrakt skola användas, som utarbetats så att de främst tillgodose husägarnas intresse. I detta sammanhang kan det för övrigt förtjäna omnämnas, att i Stockholm åstadkoms genom hyresvärdorganisationen därstädes ett omarbetande av dess normalkontrakt, sedan frågan om kontraktens utseende framförts i motion vid 1930 års riksdag. Men med avseende på de nya normalkontraktens utseende påstås med bestämdhet från hyresgästernas sida, att de knappast i någon högre grad äro mera smakliga ur hyresgästernas utgångspunkt än de gamla.

#### *Exempel på oförsynta kontraktsbestämmelser.*

Emellertid kan man inom detta område påträffa kontrakt, som ha ett för hyresgästerna ännu ofördelaktigare innehåll än de här nämnda normalkontrakten. Det inträffar nämligen — och vid behandlingen av frågan vid 1930 års riksdag hade vi ett mycket vidlyftigt material av kontrakt att genomse — att hyresvärderna ibland sätter till i kontraktet ytterligare en del orimliga bestämmelser till nackdel för hyresgästen. Vi skola endast nämna några få exempel på sådana tillskrivningar i kontrakten — vi skulle kunna framdraga ytterligare en hel del dylika — som finnas, varav en del tillkommit sedan 1930 års motion framfördes.

I ett kontrakt förekom till exempel, att hyresvärderna fordrade, att hyresgästerna skulle försäkra fönsterrutorna, då hyresvärderna icke ville taga på sig några kostnader för reparation av söndriga fönster. I ett annat kontrakt fritog sig hyresvärderna från alla utgifter för utrotande av vägghyra — husägaren ansåg synbarligen att hyresgästen i ett sådant fall ej hade att göra upp saken med hyresvärderna utan med vägglössen (skratt). Med avseende på behövligen reparationer i fastigheten stadgades i vissa kontrakt, att husägaren möjligen kunde tillsläppa tapeter o. d. men alla andra kostnader skulle gäldas av hyresgästen. I ett annat kontrakt stadgades, att hyresvärderna icke vore skyldig att taga på sig förluster, som åsamkades hyresgästen därigenom att vattenledningsrör gingo sönder och fördärvade kläder m. m. Slutligen fanns det kontrakt, som stadgade en betydande förhöjning av hyran, om hyresgästen ville betala hyran *månadsvis* — om detta senare försök att neutralisera bestämmelserna i 1923 års lag om rätt till månadsbetalning, för mindre lägenheter, sade dock utskottet, vid 1930 års riksdag, att det måste anses olagligt och komma att förklaras ofintligt vid en granskning inför domstol.

#### *Erfarenhetens vittnesbörd.*

Den erfarenhet, som kan inhämtas av allt detta är, att hyresvärdarna i viss utsträckning — naturligtvis gäller ej detta om den större delen av hyresvärdarna, och dessa missförhållanden torde framträda mera i de stora städerna — använda sig av den avtalsfrihet, som finnes inom hyreslagarnas område, till att påtvinga hyresgästerna orimliga och för hyresgästerna ofördelaktiga kontraktsbestämmelser.

Med hänsyn härtill har man som ett krav, som borde tillgodoses vid en event. reformering av hyreslagen, framfört den uppfattningen, att de bestämmelser, som finnas i hyreslagen till skydd för hyresgästerna, i större utsträckning skulle vara av *tvingande* karaktär, ty i annat fall kunna nämnda bestämmelser upphävas genom överenskommelser i kontrakten.

I detta hänseende framhöll 1930 års riksdag, att i stort sett och med vissa undantag äro bestämmelserna i 1907 års hyreslag ej av *tvingande* art. Visser-

ligen äro lagbestämmelserna om att bostäderna ej få vara *hälsovådliga*, av den art, att de ej kunna upphävas genom kontraktsbestämmelser — de äro alltså av *tvingande* art. Däremot är detta ej fallet med bestämmelserna i 3 kap. 10 och 12 §§ i nyttjanderättslagen om att en lägenhet ej får vara sådan, att den »enligt ortens sed eller allmänna uppfattning» är att anse som bristfällig (alltså: ej är väl underhållen och reparerad).

Om detta sade emellertid 1930 års andra lagutskott — och det med rätta — att »tvekan kan råda om lämpligheten av *full avtalsfrihet* i denna speciella fråga». Främst borde väl bestämmelser av detta viktiga slag vara av *tvingande* art.

Konklusionen av det som här senast anförts borde därför, enligt vårt förmenande, bli, att hyreslagstiftningen i denna och andra punkter borde erhålla en sådan utformning, att bestämmelserna bleve av *tvingande* innebörd och ej kunde upphävas genom överenskommelser i hyreskontrakten.

### *Reformering av hyreslagen nödvändig.*

Detta är några uppslag, som enligt vår mening borde upptagas till diskussion och övervägande vid en event. reformering av den gällande hyreslagen. Lägga vi härtill, att det kan ifrågasättas, om ej vissa bestämmelser borde införas i lagen för att vid arbetskonflikter åstadkomma mera skydd mot vräkning och hänsynslös behandling av arbetare, som ha sin bostad i arbetsgivarens tillhörigt hus — en fråga, som dock möjligen kan komma att behandlas i annat sammanhang — så ha vi omnämnt åtminstone större delen av de mera betydande problem, som böra komma upp till behandling vid en eventuell reformering av hyreslagstiftningen i social och humanitär anda, d. v. s. om man skall söka åstadkomma ett lagstadgat hyresgästskydd.

Med hänsyn till den motivering, som här ovan anförts, och icke minst med hänsyn därtill att man i vårt grannland Danmark nu står inför planen att åstadkomma reformer inom hyreslagstiftningens område, tillåta vi oss att ännu en gång — trots att motionen i denna fråga avslogs vid 1930 års riksdag — framföra ett yrkande, att riksdagen måtte anmoda regeringen att åter igångsätta och återupptaga den en gång nedlagda utredningen angående åstadkommande av mera socialt och humanitärt betonad hyreslagstiftning.

### *Reformeringen bör föregås av snabb utredning.*

Men vi vilja i det sammanhanget starkt understryka, att denna utredning ej får bli en evighetsutredning. Och det får ej heller bli en utredning, vilken — liksom den förra — stannade i en återvändsgränd sedan man kommit till den uppfattningen, särskilt i socialstyrelsen, att frågan var något svår att lösa, vilket gjorde, att man stod fullständigt handfallen inför de uppkomna svårigheterna, trots att lagstiftarna säkerligen många gånger knäckt mycket hårda-re nötter och löst svårare problem än detta.

### *Utredningens omfattning.*

Helst skulle vi naturligtvis se, att den av oss påyrkade utredningen finge omfatta samtliga de problem, som ovan berörts. Av vissa skäl — främst det, att utskottet och riksdagen vid 1930 års riksdag syntes ha vissa sympatier för re-

former på *vissa* punkter, under det att man tog bestämt avstånd från de framförda reformförslagen på *andra* punkter — skola vi denna gång inskränka oss till att påyrka, att utredningen till en början finge inrikta sig på förstnämnda av utskottet och riksdagen med mera sympati mottagna punkter. Till dessa räkna vi då *dels* frågan om åtgärder, som skulle förhindra hyresvärd att påtvinga hyresgäst orimliga kontrakt eller kontraktsbestämmelser *dels* också frågan om icke hyreslagens bestämmelser i större utsträckning borde vara av *tvingande* natur, främst då det gällde hyresvärds skyldighet att hålla lägenhet i gott skick.

Under hänvisning till det, som här anförts, hemställes alltså,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda huruvida och på vilket sätt gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, må kunna utformas, främst i här senast omnämnda hänseenden, under hänsynstagande till nutida förhållanden samt i en social och humanitär anda samt för riksdagen framlägga de förslag, vartill utredningen kan föranleda.

Stockholm den 22 januari 1931.

*Ernst Hage.*

*Albin Ström.*

*C. W. O. Höglund,*  
Göteborg.

*Algot Sjöström.*

*Olof Andersson,*  
Malmö.

*Jul. Hedvall.*

*Olivia Nordgren.*