

### **Nr 33.**

Ankom till riksdagens kansli den 14 maj 1934 kl. 4 e. m.

*Utlåtande i anledning av väckt motion angående utredning om en modern hyreslagstiftning.*

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 70, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Ström 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 utformas under hänsynstagande till nutida förhållanden på detta område, i en social och humanitär anda efter de grundsatser, som i motionen anförts.

Uti motionen hava motionärerna i fyra punkter angivit de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. Motionärerna hava därvid anført, bland annat, att den socialt betonade hyreslagstiftning, som borde komma till stånd, vars detaljbestämmelser skulle vara av tvingande natur, enligt motionärernas förmenande främst borde syfta till att åstadkomma:

1) att bostaden vore sund, vilket skulle kunna uppnås genom tillfredsställande bostadsinspektion, samt genom införande i hälsovårdsstadgan, byggnadsstadgan eller hyreslag av effektivare bestämmelser för undvikande av hälsofarlighet i bostadslägenheter;

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

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

4) att lagen förhindrade intagande i kontrakt av bestämmelser, som inskränkte hyresgästens rörelsefrihet på ett orimligt sätt eller i övrigt vore olämpliga.

Beträffande de skäl i övrigt, 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*.

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 hyresersättningen och uppsägningsrätten. Det första inskridandet, vilket angavs vara av temporär natur, skedde genom *lagen den 25 maj 1917 med vissa bestämmelser mot oskäligen 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.

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 var 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 äsyftande 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 tolvte söckendagen efter uppsägningen erlægga hyran. I anslutning här till 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.

Åt 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 sammanfattning.

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 §§ utskönningslagen vidtagits ändringar 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 där efter motionsvägen bragts å bane vid upprepade tillfällen.

Vid 1924, 1925 och 1927 års riksdagar väcktes motioner (1924: II: 279, 1925: II: 231 och 1927: II: 68), däri yrkanden framställdes, dels därom, att en snar och omfattande allmän revision av hyreslagstiftningen måtte igångsättas, dels ock angående vissa lagbestämmelser rörande hyresocker.

På hemställan av första lagutskottet, som behandlade samtliga motionerna (utlåtanden 1924: 25, 1925: 8 och 1927: 13), beslöt riksdagen emellertid, att motionerna icke skulle föranleda till någon riksdagens utgård.

I en inom andra kammaren väckt motion, nr 259, vid 1930 års riksdag framställde herr Hage m. fl. i huvudsak enahanda slutyrkande som i den nu förevarande motionen II: 70. I motionen II: 259 angävo motionärerna i fem punkter de önskemål, som en reformerad hyreslagstiftning främst borde tillgodose. Första punkten avsåg s. k. optionsrätt, varom nu icke är

fråga. Punkterna 2)—5) voro i huvudsak likalydande med de i nu förevarande motion, II: 70, upptagna punkterna 1)—4).

Andra lagutskottet, som behandlade motionen II: 259, berörde i sitt överdensamma avgivna utlåtande, nr 29, till en början bostadsfrågans stora samhälleliga betydelse och lämnade en kort översikt över de åtgärder, som under de senaste åren av statsmakterna vidtagits för åstadkommande av bättre förhållanden å bostadsmarkanden.

Efter behandling av ett utav motionärerna framlagt förslag om hyreslagstiftningens sammanfattande i en fristående lag och redogörelse för det aktuella läget på bostadsmarknaden övergick utskottet till behandling av de särskilda spörsmål, som enligt motionärernas hemställan främst borde komma i beaktande vid en reformering av hyreslagstiftningen.

Utskottet framhöll, att motionärerna i den andra av motionens fem punkter uttalade sig till förmån för vissa åtgärder till tryggande av att bostäderna skulle vara sunda. Denna punkt berörde till innehållet ganska nära den följande, tredje punkten, däri det krävdes, att bostäderna alltid med avseende på underhåll skulle vara i ett tillfredsställande skick.

Utskottet yttrade därefter beträffande andra punkten, vilken motsvarar punkt 1) i den förevarande motionen II: 70:

Motionärerna vidröra här enligt utskottets mening ett viktigt samhälleligt önskemål, vars tillgodoseende är förtjänt av det allmännas uppmärksamhet och omvårdnad icke blott av humanitära skäl utan också ur den synpunkten, att de menliga följder för folkhälsan — tuberkulos, reumatiska åkommor med mera — som kunna härfläta ur osunda bostadsförhållanden, merendels direkt eller indirekt drabba det allmänna. Lika med motionärerna anser därför utskottet det önskvärt, 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 stadsplane-lagstiftning 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 styc-

ket, att i fråga om rum, vars beboende prövas i följd av bristfällighet i byggnadens anordnande, osnygghet 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 läter ligga 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.

I fråga om de önskemål, som framfördes i den tredje av motionens fem punkter, eller att bostäderna alltid med avseende på underhåll skulle vara i ett tillfredsställande skick, vilken punkt motsvarar punkt 2) i den föreliggande motionen II:70, erinrade utskottet om, att bestämmelser i dithörande ämne meddelades i allmänna nyttjanderättslagens 3 kap. 10 och 12 §§.

10 § har följande innehåll: Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än 9 § sägs [att lägenheten blivit förstörd], och är skadan ej botad när lägenheten skall tillträdas, eller finnes eljest lägenheten då icke vara i det skick, hyresvärden utfäst eller utan särskild ut-

fästelse 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 skäligen 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.

Utskottet erinrade därefter om vad lagberedningen i förarbetena till nyttjanderättslagen anfört om uttrycket »brist» i detta sammanhang. Lagberedningen hade därvid yttrat bland annat:

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.

Utskottet anförde därpå:

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 offentlighetsrättsliga 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 min-

dervärdiga lägenheter, skulle vara förenad med betydande svårigheter och medföra konsekvenser, som icke vore önskvärda.

Vidkommande fjärde punkten i motionen II:259, däri framhölls, att en effektiv bestämmelse om åtgärder mot orimliga hyrespriser borde ingå i den planerade lagstiftningen, vilken punkt motsvarar punkt 3) i den föreliggande motionen II:70, yttrade utskottet:

Utskottet finner, 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 oskäligen hyresanspråk») anser sig utskottet böra avstyrka det samma under erinran, att första lagutskottet år 1927 (utlåtande nr 13) i liknande fråga ävenledes ställde sig avvisande.

Beträffande den femte och sista av punkterna i motionen II:259, som motsvarar punkt 4) i den föreliggande motionen II:70, anförde utskottet:

I denna punkt 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.

Utskottet påpekade vidare, att socialstyrelsen i utlåtande den 2 december 1922, däri styrelsen framlagt det förslag, som låg till grund för 1923 års hyreslag, även berört frågan om fastställande av formulär för hyresavtal. Styrelsen hade däri, bland annat, uttalat den meningen, att det syntes högst tvivelaktigt, om man genom fastställande av sådant formulär skulle bereda hyresgästen någon fördel.

Slutligen anförde utskottet:

Utöver vad socialstyrelsen sålunda anført må framhållas, att alltför 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 hyresökande spekulant till en lägenhet, just då ur åtskilliga synpunkter befinner sig i en relativt stark position gentemot hyresvärderna, 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 anført, nu upptages till behandling.

Utskottet hemställde fördenskull, att motionen II:259 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Reservationer avgåvos dels av herrar Hage och Hedvall, dels ock av herr Sigfrid Hansson m. fl. Reservanterna ansågo, att utskottet borde hava hemställt, att riksdagen måtte med anledning av motionen i skri-



velse 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 i herrar Hages och Hedvalls reservation antytts.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen.

Vid 1930 års riksdag väcktes av herr Hage m. fl. jämväl en annan motion i hithörande ämne, II: 384, däri hemställdes, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda, huruvida och i vilken mån åtgärder, på sätt i motionen antytts eller på andra vägar, ytterligare kunde vidtagas från det allmännas sida, för att den genomsnittliga bostadsstandarden i vårt land måtte kunna höjas ur hygieniska samt andra synpunkter och hyresutgifterna, främst för mindre lägenheter, hållas inom rimliga gränser.

Motionen behandlades av andra kammarens fjärde tillfälliga utskott, som i utlåtande (nr 10) hemställde, att motionen icke måtte föranleda till någon andra kammarens åtgärd.

Reservation avgavs av herr Lindberg m. fl., vilka hemställde om bifall till motionen.

Utskottets hemställan bifölls av andra kammaren.

Såväl vid 1931 som 1932 års riksdagar väcktes motioner i hithörande ämnen (II: 293 av herr Andersson i Stockholm m. fl. och II: 298 av herr Hage m. fl. vid 1931 års riksdag samt II: 374 av herr Andersson i Stockholm m. fl. vid 1932 års riksdag). På hemställan av andra lagutskottet i dess utlåtanden nr 9 resp. 8 vid 1931 års riksdag samt nr 15 vid 1932 års riksdag beslöt riksdagen, att motionerna icke skulle föranleda till någon åtgärd.

Vid 1933 års riksdag gjorde herr Ström m. fl. i motion II: 358 i huvudsak samma hemställan som i nu föreliggande motion II: 70.

Andra lagutskottet yttrade i utlåtande nr 21:

Frågan om ändringar i gällande lagstiftning på hyresrättens område har, såsom av den förut lämnade redogörelsen framgår, under flera föregående år varit föremål för riksdagens prövning. I de utlåtanden, som utskottet i ärendet avgivit vid 1930 och 1931 års riksdagar, har utskottet framhållit, att bostadsfrågan såväl å landsbygden som i städerna är ett av de betydelsefullaste samhällsfrågorna, förtjänt av statsmakternas oavsläppliga uppmärksamhet, samt att vid denna frågas behandling hyreslagstiftningen intager en framstående plats. Ehuru utskottet funnit det betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten på hyresrättens område, har utskottet uttalat, att tvekan läser kunna råda om lämpligheten av full avtalsfrihet i enlighet med stadgandena i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen. Utskottet har emeller-

tid ansett, att detta spörsmål är av den beskaffenhet, att det bör upptagas till utredning endast i ett större sammanhang. Vad utskottet sålunda förut yttrat synes alltjämt äga giltighet. Med hänsyn till de förhållanden, som för närvarande råda på bostadsmarknadens och byggnadskreditens områden, finner emellertid utskottet icke tillräckliga skäl anförda för att frågan om revidering av hyreslagstiftningen nu skulle upptagas till behandling.

Utskottet hemställde, att motionen II: 358 icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Reservation anfördes av herr Linder samt sex andra ledamöter av utskottet. En av reservanterna, herr Hage, avgav särskilt yttrande, däri han hemställde, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om en allsidig utredning, huruvida och på vilket sätt bestämmelserna i gällande hyreslag måtte kunna i större utsträckning än vad nu är fallet erhålla en *tvingande* i stället för en *dispositiv* innebörd.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

En omständighet, som torde böra nämnas i detta sammanhang, är tillkomsten av byggnadsstadgan den 20 november 1931, vilken i motsats till den förut gällande byggnadsstadgan under vissa förutsättningar är tillämplig även beträffande den egentliga landsbygden. De i den nya byggnadsstadgan meddelade bestämmelserna om byggande ingripa reglerande i större utsträckning än motsvarande äldre bestämmelser.

Några uppgifter må här lämnas om *svenska bostadskreditkassan*, som bedriver sin verksamhet med stöd av kungl. förordningen den 3 augusti 1929 om svenska bostadskreditkassan och om bostadskreditföreningar. För kassan och föreningarna gäller vidare Kungl. Maj:ts reglemente den 18 oktober 1929. Det kreditinstitut, som svenska bostadskreditkassan med därtill anslutna föreningar utgör, tillhandahåller lån mot in-teckningar i bebyggda, huvudsakligen för bostadsändamål anordnade fastigheter i städer och stadliksnande samhällen. Kreditinstitutet består dels av ett centralorgan, svenska bostadskreditkassan, dels av lokala anstalter, bostadskreditföreningarna, vilka i regel organiserats länsvis. Enligt vad utskottet inhämtat omfattar verksamheten för närvarande 18 bostadskreditföreningar. Sammanlagda utlåningssumman var vid 1933 års utgång omkring 78 miljoner kronor.

De utredningsmän, som tillkallats jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 februari 1931 för att inom socialdepartementet biträda med utredning rörande åtgärder till förbättring av lantarbetarnas bostadsförhållanden och därmed sammanhängande ämnen — »*bostadsutredningen för landsbygden*» — avgåvo den 8 februari 1933 promemoria angående möjligheterna att till förhindrande av arbetslöshetens utbredning vidtaga åtgärder för förbättring av bostadsförhållandena på landet.

På grundval av förslag, som framlagts i denna promemoria, hemställde Kungl. Maj:ts i proposition nr 211 till 1933 års riksdag om anslag för främjande av bostadsbyggande på landsbygden. I enlighet med förslag av särskilda utskottet (utlåtande nr 17) beviljade riksdagen till lån och bidrag för nämnda ändamål för innevarande budgetår ett anslag av 10,000,000 kronor.

För nästa budgetår hemställer Kungl. Maj:t vid årets riksdag (statsverkspropositionen, utgifter för kapitalökning bil. 3, sid. 4, samt propositionen nr 234, sid. 60) om anslag å enahanda belopp, 10,000,000 kronor, för samma ändamål.

Bostadsutredningen för landsbygden avgav vidare den 15 december 1933 betänkande med förslag rörande ändringar i vissa delar av hälsovårdsstadgan, anordnande av bostadsinspektion på landsbygden m. m. (Statens offentl. utr. 1933: 37).

Enligt årets riksdagsberättelse återstår ännu av utredningens uppdrag att behandla frågan om tryggare ställning för lantarbetarna i avseende på åt dem upplåtna lönebostäder samt att överväga, huruvida ytterligare ekonomiska åtgärder till förbättring av landsbygdens bostadsbestånd, utöver redan vidtagna, må vara erforderliga.

De utredningsmän, som jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 2 december 1932 tillkallades för att inom socialdepartementet biträda med utredning, huruvida och på vilket sätt staten skulle kunna, till förhindrande av arbetslöshetens utbredning, vidtaga åtgärder till bostadsproduktionens främjande — »*bostadsproduktionssakkunniga*» — avgåvo den 8 februari 1933 en promemoria angående främjande av bostadsbyggande till motverkande av arbetslöshet (fogad som bilaga I till propositionen nr 211 år 1933).

Till främjande av bostadsbyggande i städerna och stadsliknande samhällen i huvudsaklig överensstämmelse med förslag därom i bostadsproduktionssakkunnigas promemoria hemställde Kungl. Maj:t i nyssnämnda propositionen nr 211 om anslag. Riksdagen beviljade på hemställan av särskilda utskottet (utlåtande nr 17) för innevarande budgetår för ifrågasvarande ändamål ett anslag av 5,000,000 kronor.

I årets statsverksproposition, utgifter för kapitalökning, bil. 3, sid. 3, anföres, att sistnämnda belopp med hänsyn till byggnadskonflikten icke kommit till användning. Anledning saknades därför att beräkna ytterligare medel för ändamålet.

I propositionen nr 234 år 1934 anför emellertid föredragande departementschefen, statsrådet Möller, att frågan numera, sedan byggnadskonflikten blivit löst, kommit i annat läge, varför en miljon kronor utöver förut anvisade medel torde böra få tagas i anspråk.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 oktober 1933 tillkallade chefen för socialdepartementet sakkunniga för att inom departementet bi-

träda med utredning rörande omfattningen och beskaffenheten av städers och stadslignande samhällens slumbostadsbestånd ävensom rörande åtgärder ägnade att undanröja missförhållanden i sådant hänseende — »*Bostads-sociala utredningen*». Den 19 februari 1934 överlämnade de sakkunniga en promemoria angående vissa omedelbara åtgärder för förbättring av slumbostadsbeståndet i städer och stadslignande samhällen.

Kungl. Maj:t, som i statsverkspropositionen, utgifter för kapitalökning, bilaga 3, punkt 6, föreslagit riksdagen att, i avbidan på proposition i ämnet, till förbättring av slumbostadsbeståndet för budgetåret 1934/1935 beräkna ett reservationsanslag av 3,000,000 kronor, har sedermera i skrivelse nr 236 omförmält, att förslag i ämnet icke kommer att föreläggas årets riksdag, samt att medel för ändamålet därför icke erfordras för nästa budgetår.

Sociala meddelanden 1933, nr 12, innehåller å sid. 739 o. f. en artikel om *bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen 1933*. Ur denna artikel tillåter sig utskottet anföra följande brottstycken, därvid bör märkas att med större städer i artikeln avses städer med över 10,000 innevånare.

*Större städer.* Följande siffror utgöra en sammanfattning av inkomna uppgifter angående bostadstillgången i 39 större städer vid 1933 års oktoberflyttning:

I nedanstående antal större städer har tillgången uppgivits vara:

	för smålägenheter (t. o. m. 2 rum o. kök)				för medelstora lägenheter (3—5 rum o. kök)				för större lägenheter (6 o. fl. rum o. kök)			
	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.
Äldre läg. ....	6	18	10	5	25	14	—	—	29	10	—	—
Nybyggda läg. ...	8	19	11	1	19	19	1	—	18	18	—	—

Medan tillgången på större och medelstora lägenheter nästan överallt anses motsvara eller överstiga behovet, synas förhållandena vara mera växlande i fråga om tillgången på smålägenheter. I flera av de större städerna uppgives brist på äldre smålägenheter vara rådande, och i en av dessa (Malmö) betecknas dessutom tillgången på nybyggda smålägenheter såsom »icke fullt tillräcklig». Knapp tillgång på smålägenheter anses råda inom 10—11 städer. Det bör dock anmärkas, att i vissa städer såsom Malmö, Norrköping, Eskilstuna, Linköping och Jönköping enligt myndigheternas uppgifter god eller tillräcklig tillgång förefinnes på lägenheter med två rum och kök, medan tillgången på enrumslägenheter uppgives vara knapp eller otillräcklig.

I fråga om bostadsmarknadens utveckling från och med 1923 anmärkes, att den förbättring av bostadstillgången, som ägt rum under det senaste årtiondet, fortsatt även under 1933. Eftersom byggnadsverksamheten i de större städerna av allt att döma varit relativt ringa på grund av arbetskonflikten i byggnadsfacket, torde förbättring, som inträtt gentemot läget 1932, delvis vara att tillskriva en viss inskränkning av bostadsefterfrågan samt minskad inflyttning till städerna till följd av den ekonomiska depressionen.

Under det senaste året har sannolikt den minskning av inkomsterna, som

många befolkningsgrupper fått vidkännas på grund av arbetslösheten och den ekonomiska depressionen, framkallat en stegrad efterfrågan på smålägenheter och andra lägenheter av äldre och billigare typ, varigenom tillgången på dessa icke överallt kommit att svara mot det förefintliga behovet.

Beträffande hyresnivåns utveckling i de större städerna under de senaste åren må nämnas, att den hyressänkning, som under 1932 rapporterades från flertalet städer beträffande medelstora och större lägenheter av äldre typ, 1933 synes ha nått en ännu vidsträcktare omfattning. I fråga om nybyggda lägenheter med tre eller flera rum och kök äro meddelandena om sjunkande hyresnivå något talrikare än föregående år. Så är även förhållandet med avseende på äldre och nyare smålägenheter. Emellertid anses fortfarande hyresnivån för lägenheter med 1—2 rum och kök i det övervägande antalet fall vara stillastående. I detta sammanhang bör framhållas, att även i städer, varest hyresnivån genomgående uppgivits vara fallande, hyrespriserna för smålägenheter sannolikt undergått en jämförelsevis obetydlig sänkning. Detta är exempelvis fallet i Stockholm.

*Mindre städer.* Uppgifter angående läget på bostadsmarknaden ha ingått från 74 städer med mindre än 10,000 invånare. Följande siffror utgöra en sammanställning av ortsmyndigheternas omdömen angående bostadstillgången på dessa orter:

I nedanstående antal mindre städer har tillgången uppgivits vara:

	för smålägenheter (t. o. m. 2 rum o. kök)				för medelstora lägenheter (3—5 rum o. kök)				för större lägenheter (6 o. fl. rum o. kök)			
	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.	god	tillr.	knapp	otillr.
Äldre läg. ....	27	29	16	2	37	32	4	1	36	28	4	1
Nybyggda läg....	22	28	17	4	26	32	9	1	20	28	7	1

Även i de mindre städerna synes tillgången på bostäder nu vara relativt god. Brist på smålägenheter av såväl äldre som nyare typ uppgives vara rådande i endast en stad (Avesta) mot fem vid föregående oktoberflyttning.

Att bostadsförhållandena å mindre orter äro mera stabila än å större orter bestyrkes därav, att hyresnivån uppgives såsom oförändrad i ett relativt större antal fall än vad som konstaterats i fråga om de större städerna. Hyresstegringstendenser rapporteras endast här och var, medan uppgifterna om fallande hyresnivå ökats något i antal i jämförelse med föregående år.

Överhuvud erhåller man av de föreliggande rapporterna det intrycket, att läget på bostadsmarknaden i rikets städer för närvarande är gynnsamt ur hyresgästsynpunkt. Detta gäller i stort sett, ty betraktar man de särskilda orterna, befinnas förhållandena vara ganska växlande, beroende bland annat på bostadsbeståndets art och beskaffenhet, byggnadsverksamhetens olika omfattning under de senaste åren, arbetslöshetens växlande storlek, omfattningen av in- och utflyttningar m. m.

Ur sociala meddelanden 1934, nr 1, (sid. 62), inhämtas bland annat följande uppgifter angående *levnadskostnadsindex 1914—1934*:

		Livsmedel	Bostad	Summa utg.
juli	1914.....	100	100	100
1 jan.	1918.....	214	112	192
1 »	1920.....	307	130	259
1 »	1925.....	171	186	178
1 »	1930.....	145	200	167
1 »	1932.....	127	206	157
1 »	1933.....	123	206	154
1 »	1934.....	120	202	153

I sociala meddelanden 1933, nr 11, återfinnes å sid. 681—703 en ingående redogörelse för *byggnadsverksamheten år 1932*, till vilken redogörelse utskottet anhåller att få hänvisa.

Ur en vid bostadsproduktionssakkunnigas förut omnämnda promemoria av den 8 februari 1933 fogad bilaga har inhämtats huvuddelen av nedanstående uppgifter till *jämförelse mellan hyres-, byggnadskostnads- och levnadskostnadsindex för tiden 1912—1933* (komplettering har gjorts med senast tillgängliga uppgifter):

År	Hyresindex (resp. års slut)		Byggnadskostnadsindex för Sthlm enligt		Levnadskostnadsindex (4 kvart.)
	Stockholm	Göteborg	Handelsbanken (sept.)	Fastighetsnämnden (mitten av resp. år)	
1912/15 ...	100	100	100	100	100
1920 .....	152	154	.	325	281
1924 .....	185	174	215	230	174
1928 .....	210	207	210	232	172
1930 .....	224	220	207	232	163
1931 .....	228	.	199	232	158
1932 .....	221	.	191	228	156
1933 .....	208	.	193	.	154

Det torde böra beaktas, att vid hyresindex' beräkning medtagits jämväl bostadslägenheter med centraluppvärmning, varigenom förorsakats en icke obetydlig höjning av index.

I förevarande motion har erinrats om den långvariga hyreskonflikt, som under 1932—1933 pågått i Göteborg. Här må omnämnas, att nämnda konflikt i slutet av år 1933 bilagts, därvid mellan de stridande parterna, Göteborgs fastighetsägares garantiförening u. p. a. med därtill anslutna lokalföreningar, å ena, samt Hyresgästernas centralförsamling, Göteborg, med därtill anslutna lokala hyresgästföreningar, å andra sidan, träffats avtal innehållande förhandlingsordning mellan parterna. Enligt parternas överenskommelse är avtalet bindande jämväl för de avtalslutande organisationernas enskilda medlemmar. Avtalet gäller till den 1 januari 1935 med tre månaders ömsesidig uppsägning. Om uppsägning icke sker, anses avtalet förlängt på ett år i sänder.

Slutligen må omnämnas, att hyresgästernas riksförbund den 7 innevarande månad ingivit en framställning till Kungl. Maj:t, däri uttalats

önskvärldheten av att de frågor, som ha sammanhang med hyreslagstiftningen, måtte upptagas till snabb behandling genom utredning av sakkunniga.

Vid behandling under förra årets riksdag av väckt motion om reformering av gällande hyreslagstiftning anförde utskottet bland annat, att bostadsfrågan vore ett av de betydelsefullaste samhällsspörsmålen, förtjänt av statsmakternas oavlätliga uppmärksamhet, samt att vid övervägandet av åtgärder i denna fråga hyreslagstiftningen intoge en framstående plats. Utskottet ansåg emellertid tillräckliga skäl icke anförda för att frågan om en revidering av hyreslagstiftningen då skulle upptagas till behandling. Under föregående år hava förekommit flera omständigheter av beskaffenhet att i avsevärd mån inverka på hyresmarknaden. Utskottet vill därutinnan erinra om, förutom den svåra hyreskonflikten i Göteborg, den långvariga allmänna byggnadskonflikten samt åtgärder från statsmakternas sida till understödjande av bostadsproduktion. Av vad utskottet i det föregående anført framgår, att Kungl. Maj:t med uppmärksamhet följer läget å hyresmarknaden och vidtagit flera åtgärder för att åstadkomma en gynnsam utveckling därav. Utskottet har anledning antaga, att Kungl. Maj:t även i fortsättningen kommer att vidtaga de åtgärder inom bostadsfrågans område, vartill förhållandena samt den sist nämnda framställningen kunna giva anledning. Utskottet finner under sådana omständigheter icke i år — i likhet med utskottets ståndpunkt i fjol — att tillräckliga skäl anförts för att utskottet skulle i anledning av den föreliggande motionen förorda en hemställan till Kungl. Maj:t att under nu rådande förhållanden upptaga spørsmålet rörande djupt ingripande ändringar i gällande hyreslagstiftning till ytterligare omprövning.

*Utskottet.*

Utskottet får fördenskull hemställa,

att förevarande motion, II: 70, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 11 maj 1934.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *K. G. Westman, Linder, Frändén, Gustaf Tamm, Lindhagen, P. Sandström* och *Norman* samt fröken *Hesselgren*\*;

från andra kammaren: herrar *Hage, Johanson* i Hallagården\*, *Wallerius, Pettersson* i Hällbacken\*, *Hansson* i Trollhättan, *Sandström* i Nyland, *Österström* och *Lindberg* i Stockholm.

\*) Ej närvarande vid utlåtandets justering.

## Särskilt yttrande

av herr *Lindhagen*, som anförde:

Motionärerna ha börjat med att erinra om *hemmet* såsom en betydelsefull institution. I anslutning därtill ha de påkallat, i likhet med vad tidigare skett, en så kallad skärpt hyreslagstiftning till förmån för hyresgästerna, såsom ett steg i den rätta riktningen.

### *Hemmet.*

Varje människa har ett medfött behov att dana omkring sig ett eget samfund. Detta kallas hemmet. Det är individens borg. Det måste vara »eget» på något sätt. Varje människa har därför efter sina behov en naturrätt till jorden och en mänskighetsrätt till en egen bostad. Båda måste skyddas genom lag samt ej prisgivas åt blinda öden eller enskildas godtycke.

Hemmet bör således allra minst prisgivas såsom en handelsvara. Maskinerna och penningen ha i vår epok skärpt dess egenskap att företrädesvis vara detta. Hemmet är vordet särskilt i städerna allt annat än eget. Marken exploateras av företagare. Tryggheten i dess besittning försvinner. Individen har omstuvats till en »hyresgäst». Det så kallade hemmet upplåtes på ett år i sänder. Uppsägningar och hyresförhöjningar sväva över det. Hemtrevnaden är måttlig inom standardiserade hyreskaserner uti stenökenstäder. Bland denna hemlösa befolkning byter exempelvis i Stockholm årligen var fjärde människa bostad med bekymmer och omkostnader.

### *Egnahem och hyreslägenheter.*

Dessa hemsökelse ha börjat väcka betänksamhet. Individen och familjen resa sig mot förtrycket. En tidsströmning i bostadsfrågan eller rättare hemfrågan har framträtt genom den så kallade egnahemsrörelsen.

De nya sociala stadsplanerna i storstädernas omgivningar börja nu bliva hemvist i all synnerhet för värnande av allas rätt till ett tryggt hem, som kan kallas eget.

Hyreslägenheter kunna dock i vår tid ej undvaras. Man kan säga, att flertalet människor särskilt i städerna måste ännu tillhandahållas hyreslägenheter. En del måste bo i centrum för sitt arbetes skull. Andra befinna sig på rörlig fot med äventyr att nödgas byta vistelseort. En mängd människor föredraga att bo i centrum för dess materiella bekvämligheter, dess liv och rörelse och dess förlustelser. Det ställer sig också ofta bekvämare att hyra en bostad än att fördjupa sig i bekymret för orga-



niserandet av ett eget hem. Slutligen ha en mängd människor icke heller råd därtill. De hava överhuvudtaget ej råd att bo någonstans med nuvarande höga hyrespriser. Denna brist avhjälpes då genom att de hyra en bostad, för vilken fattigvården betalar hyran helt eller delvis.

#### *Enskilda företagens hyreslägenheter.*

Hyreslägenheterna tillskapas således främst genom den enskilda företagsamheten. Det är ju därför en fördel, att det finnes enskilda företagare i myckenhet, som vilja åtaga sig värvet och göra det gärna. Den härskande världsordningens skuggsida gör sig emellertid även här skarpt gällande. Den enskilda spekulativa företagsamheten är nämligen till för att förtjäna på höga hyror och billigast möjliga byggnadskostnader. Man kan icke begära, att den skall bygga på filantropi med uppgift att företrädesvis hjälpa människorna.

Sälunda resa sig även här två obönhörligt motsatta intressen mot varandra liksom på de flesta andra områden. Å ena sidan företagaren med största vinst och billigaste byggnadskostnad i vapenskölden. Å andra sidan hyresgästen med sina anspråk på billigaste hyra och den gedignaste bostaden.

I Stockholm kulminera dessa missförhållanden. Dess hyror äro en visa för Europa, en dyr historia för det egna landet och en hemsökelse för huvudstadens innevånare. Det har frågats i oändlighet, varför det skall föreligga en sådan enorm skillnad mellan Stockholm och det övriga landet. Aldrig har kunnat givas något svar. Anledningen är förmodligen, att alla, som bidraga till tillkomsten av ett bostadshus i Stockholm, taga för mycket betalt. Och orsaken därtill ligger väl åtminstone till en stor del däri, att Mälardrottningen, den sköna synderskan, lockar alla dessa människor till ett sådant överdåd genom hög levnadsstandard och intensiva förlustelser.

Anledningen må för övrigt vara vilken som helst. Förhållandet är olidligt. Jag har själv ingående erfarenhet av den förbluffande skillnaden i hyra för en ytterst modern rymlig trevåningslägenhet jämte hall m. m. exempelvis i Kristianstad och en mindre modern med smärre rum och bekvämligheter i övrigt i ett undanskymt läge i Stockholm. Den förra kostar 1,400 kronor om året, den senare 2,600 kronor, vilka nedprutats från ett tidigare belopp 3,100 kronor.

Ett par intressanta exempel från Stockholm skvallra ur skolan. Stockholm äger en tomt med förnämligt läge invid Östermalmstorg. Staden hade ej bruk för tomten för tillfället men ville gärna förtjäna något på dess bebyggande. Företagare ville också gärna komma åt det förnämliga läget. Det visade sig då möjligt att åstadkomma en uppgörelse på följande villkor. Den enskilda företagsamheten uppförde på tomten år 1927 ett stort femvåningshörnhus med rätt att taga gängse hyror.

Upplåtelsen skedde med tomträtt på 26 år med rätt för staden att vid upplåtelsetidens slut bliva ägare jämväl till huset utan ersättning.

Ett annat liknande exempel är den värdefulla, staden fortfarande tillhöriga tomt, på vilken det stora hörnhus vid Vasagatan, i vilket Auditorium är inrymt, blivit uppfört. Den enskilda företagsamheten arrenderade tomten 1912 med vanlig nyttjanderätt på 25 år och skyldighet att vid upplåtelsetidens slut återställa tomten till staden i avröjt skick. Även ett sådant avtal fann den enskilda företagsamheten förenligt med sitt intresse. Förmodligen blir det en fördel för båda parterna att vid arrendetidens utgång överenskomma, att huset tillfaller staden utan ersättning.

#### *Bostadsstandarden.*

I de otaliga utredningarna i bostadsfrågan talas det väl i myckenhet om antalet hyreslägenheter med olika storlek i rumantal. Föga ordas däremot om bostadsstandarden, vilken är en sak för sig och den viktigaste saken. En rimlig storlek i bostaden är av grundläggande betydelse för hälsan såväl kroppens som själens. Behovet av utrymme stiger med antalet medlemmar i familjen.

Minskade inkomster, ökade skatter och fortfarande orubbliga höga hyror pressa ned bostadsstandarden åtminstone i huvudstaden. Stora lägenheter med många rum falla visserligen i pris ofta avsevärt. Men ju mer man nalkas undermålig bostadsstandard i utrymme, ju mer kvarstår prisen stabila på grund av den växande tillströmningen till billigare bostäder. Den familj, som bott i fyra rum, söker gå ned till tre och finner alla sådana någorlunda komfortabla upptagna. Endast företrädesvis usla trerumslägenheter i gårdshus mot tilltagsna hyror stå till buds. En familj, som har tre rum, söker sig ned till två, och den, som haft två, söker sig ned till ett rum. Av dessa senaste två typer produceras nu större myckenheter, och standardtypen är ett rum och kök. I anglosachsiska länder är en sådan låg bostadsstandard förbjuden. Vid en studieresa, i vilken jag hösten 1932 deltog, gjorde fastighetsförvaltningen i Amsterdam stora ögon inför nämnda upplysning. »Ett rum och kök för en familj anse vi här såsom en obeboelig lägenhet», var det förvånande svaret.

Nu söker man överskugga missförhållandet genom att i nya hus i huvudstaden tillhandahålla »moderna» smålägenheter. Det viktigaste i modernismen är väl dock luftutrymmet. Detta beskäres av så kallade ekonomiska skäl ganska hänsynslöst. Rummen göras så små, som anständigheten kan antagas tillåta, och takhöjden minskas i hög grad för att minska kostnaden och få hyresinkomster från ett större antal våningar.

Till detta kommer att familjer med gamla gedigna familjemöbler måste realisera dem för en spottstyver och därigenom tillskyndas stora förluster. Familjens möbler få icke rum i de små utrymmena, och åt-

skilliga kunna icke alls eller med möda forslas uppför de trånga trap-porna.

*Staden bör bygga själv.*

Den främsta lösningen av hyreslägenheternas problem är uppenbarligen, att staden bygger själv och hyr ut lägenheterna för självkostnader. Rationellt ordnat skulle det nog ställa sig billigast, om även utförandet av stadens hyreshus skedde genom dess egen förvaltning. För närvarande skulle ett sådant byggande i större utsträckning dock förmodligen fortfarande kräva tillitande av entreprenörer. Förtjänst skulle emellertid fortfarande stå till buds för levererade materialier och arbete. Spekulationsvinsten till företagare, som själva anlitate entreprenadsystemet, skulle däremot bortfalla.

Med ett sådant system sammanhänger vikten för en stad att förvärva mycken tomtmark. Ty genom förfogande över tomtmarken kan kommunen ostridigt få största inflytande på reglerandet av bostadsproblemet. Av ovan sagda skäl kan i vår tid en sådan verksamhet från det allmännas sida tyvärr ej räcka till. Den enskilda företagsamheten i stor utsträckning kan ej undvaras.

Ett krav måste dock resas, att staden behåller äganderätten till sin egen tomtmark. Därmed har staden framtiden i sin hand åtminstone på denna mark i stället för att hjälplöst utkasta den i spekulationsmarknaden. Det var länge sedan huvudstaden byggde billiga bostäder på egen mark. Stadsfullmäktigen Edvard Fränkels initiativ därtill, som var det senaste, ansågs på sin tid särdeles behjärtansvärt. Stor nytta har också staden av sina egna hyreshus genom äldre eget bebyggande eller förvärv av bebyggda fastigheter.

Vid den ovannämnda studieresan inom Tyskland, Holland och Tjeckoslovakien befanns, att de besökta storstäderna ända intill den sista krisen byggt en del bostäder för mindre bemedlade på egen mark. I Amsterdam, där kommunen besitter mycken bostadsmark men aldrig säljer den och aldrig tillåter högbyggnad annat än som ett enstaka dekorativt moment, har kommunen tidigare, dock med bibehållande av äganderätten till marken, sökt främja uppförande genom enskilda av extraordinärt billiga bostäder, särskilt för att bereda bostäder åt barnrika familjer och personer, som blivit bostadslösa genom sanering av bostadskvarter. Denna politik har Amsterdam nu frångått såsom enligt erfarenheten allför invecklad och ej ändamålsenlig. I stället bygger Amsterdams kommun numera själv bostadshus för sådana familjer på sin egen mark.

De svenska stadskommunerna böra följa detta exempel, och därför uttalade sig också på mitt förslag Stockholms stadsfullmäktige den 20 december 1929.

*Försäljning av kommunens tomter till billigt pris.*

Man hör ofta sägas, att de dyra hyrorna i Stockholm förmodligen äro en följd av att staden ej säljer sina tomter för billigt pris utan närmare kontroll. En sådan ordning lär ha visat sig vara förmånlig inom Tjeckoslovakiens huvudstad Prag. Genom fredsslutet i kriget förvandlades Prag, som var en jämförelsevis liten stad, till huvudstad i ett nytt omfattande rike. Invandringen till staden blev enorm. Staten och staden måste slå sig ihop om extraordinära åtgärder. Våldiga egendomar inköptes och styckades till tomter och dessa såldes för billigt pris.

Att i Stockholm sälja stadens tomter i det inre stadsområdet för ett billigare pris än marknadsvärdet skulle emellertid ej ha något inflytande på hyresprisen. Köparen skulle omedelbart överlåta tomten till annan efter marknadsvärdet eller, om han själv uppförde ett nytt hus, i alla fall upptaga gängse hyror och således allenast skörda för egen del en ännu högre vinst genom det billigare tomtköpet.

För att tillgodose förenämnda opinion och på samma gång trygga billigare hyror i de uppförda husen organiserades ett nytt system för försäljningen kallad den billiga bostadsproduktionen. En invecklad apparat organiserades och godkändes vid förenämnda fullmäktigesammanträde den 20 december 1929. Samtidigt förordades, som sagt, av fullmäktige, att även bygge av staden själv kunde ifrågakomma. Det senare har emellertid ej hitintills skett, men däremot har den igångsatta billiga bostadsproduktionen genom försäljning av kommunala tomter till billigt pris enligt en allmän mening väsentligen misslyckats. Vi ha kommit till samma erfarenhet som Amsterdam. Då må tiden även vara kommen att taga erfarenhet av densamma.

*Kommunala tomters upplåtelse med tomträtt.*

Om kommunalt bygge på egen tomt sålunda nu bör återupptagas, så kan detta förmodligen icke nu genomföras annat än i en anspråklösare omfattning. Däremot kan ett vida effektivare resultat ernås genom anlåtande av tomträttsinstitutet, som instiftats av staten just för sådant ändamål. Staden behåller därigenom äganderätten till sin tomt med dess värden och kontrollmöjligheter, men medger den enskilda företagsamheten att bygga huset. Detta sker redan i växande omfattning på de sociala stadsplanerna på stadens lantegendomar. Fråga har väckts att det bör kunna gå för sig även i den inre staden för uppförande av stora hyreshus. De förenämnda två erfarenheterna med kommunala tomter vid Östermalmstorg och Vasagatan giva belägg därför, helst tomträtten bereder husägaren i själva verket genom den långa upplåtelse-tiden och optionsrätten en evärdelig besittning.

Staten, ehuru skapare av tomträtten på liberalt och konservativt initiativ, synes ha svårt att numera tillägna sig intresse för sitt verk. Så-

lunda begärde Stockholms stadsfullmäktige år 1927 enhälligt i anslutning till utsedde tomträttsdelegerades betänkande bland annat hos regeringen vissa mindre förbättringar i tomträttslagstiftningen och lika-så likställande i kreditväsendet av rätt för institutioner att giva lån i tomträtt likaväl som för fastighet. På denna skrivelse har ännu icke givits något svar. Påminnelser ha ej verkat något. Först nu på sistone har justitieminister Schlyter på hemställen tillmötesgående anbefallt en utredning i den underställda angelägenheten.

Samtidigt pågå kreditlagstiftningar, som undandraga den sociala tomt-rätten kreditstöd och förbehåller det allenast för den spekulativa »fastig-heten» med sin brutala juridiska äganderätt. Det senaste exemplet är statsanslaget av 5 miljoner kronor för främjande av bostadsbyggande såsom bidrag till arbetslöshetens undanröjande. Det avser endast lån till enskilt spekulationsbygge och ej till kommunalt bygge. Men än mer, lån lämnas endast till uppförande av hyreshus på juridisk äganderätts-mark, men icke såsom var möjligt med den äldre så kallade bostadslåne-fonden till uppförande av egnahemshus eller hyreshus på tomträttsmark.

Slutligen försvårar staten egnahemssträvanden och vidmakthåller hy-reshusens hegemoni även med sitt beskattningsväsende. Sålunda har i kommunalskattereformen instuvats begreppet egnahem i begreppet an-nan fastighet samt förordnats, att egnahemmen skola betraktas såsom en handelsvara liksom hyreshusen. Det stadgades nämligen 1918 och 1921, att egnahemmens taxering och beräkning av hyresfri bostad skall ske »ef-ter ortens pris (allmänna saluvärdet)». I det övriga riket har man i brist på vägledning på växlande sätt sökt giva en rimlig tolkning av denna för-hastade formulering. Huvudstadens uppbördsväsende har däremot ny-ligen, med frångående av tidigare moderation, beslutat rätta sig efter la-gens bokstav och, där detta ej räckt till, sökt kringgå den för att bringa egnahemmens taxeringsvärde och förmån av fri bostad till nivå med den inre stadens fastighetsvärden och hushyror. Riksdagen har i år ej velat inlåta sig på några enhetliga bestämmelser om egnahemsbeskattning för hela riket men uttalat att de nämnda besluten för huvudstaden syntes gå för långt. Frågan kommer nu att gå till regeringsrätten, justitieombuds-mannen, justitiekanslern och regeringen.

Socialisering i möjlig mån även av hyreshusen till skydd för hembild-ningen bör väl bliva även ett värdigt föremål för den så kallade socialise-ringen.

#### *Skärpning av hyreslagstiftningen till förmån för hyresgästerna.*

Med det föregående erinras om de riktningar, i vilka utvecklingen bör ledas för skapande av egnahem. Skärpning av hyreslagstiftningen, med bibehållande väsentligen av hyreshusens hemlöshet, är en mindre ange-lägenhet. Den har dock sin betydelse och bör således ej försummas, i all synnerhet så länge tidsläget ej mäktar gå mera till grunden med denna

viktiga sak, varom dock påminnelser då synas vara så mycket mera befogade.

Utskottet har utförligt redogjort för vad i detta speciella ärende förekommit. Utskottet erinrar att därefter tillstött hyreskonflikten i Göteborg, byggnadskonflikten och stödjandet av bostadsproduktionen. Därtill kommer att hyresgästernas riksförbund den 7 maj 1934 hos regeringen påfordrat skärpt hyreslagstiftning. Det kan vara av intresse för riksdagen att även få någon kännedom om nämnda petitions innehåll, helst inom utskottet betonats dess betydelse för frågans framfärd.

Petitionen menar, att det nu, för att ej behöva gå emot riksdagens hitintills uttalade intentioner, endast kan gälla en blygsam omfattning av reformen. På samma gång erinras dock om att andra lagutskottet och riksdagen gått in för den uppfattningen, att spørsmålet i sin helhet vore »av beskaffenhet att det bör upptagas till utredning i ett större sammanhang». Detta överensstämmer också med min uppfattning. För detta ändamål har jag tillåtit mig lämna förenämnda framställning om detta större sammanhang.

Hyresgästernas riksförbunds petition sammanfattas i ett yrkande, att regeringen uppdrager åt några sakkunniga: »att utreda frågan angående lämpligheten av särskild lag angående hyra, i vilken lag skulle förenas lämpliga delar av nyttjanderättslagens kapitel 3 om hyra och lagen av den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra; att undersöka om och i vilken omfattning options- och prioritetsrätten genom lagstaddande kan och bör tillerkännas hyresgästerna; att undersöka om och i vilken omfattning det är lämpligt att i lagen införa bestämmelser mot hyresocker av ungefärligen enahanda innehåll med dem, som funnos i hyresstegringslagen; att utreda frågan om att göra vissa paragrafer av en sådan hyreslag av tvingande karaktär i motsats till vad som nu är fallet; att utreda möjligheten av att genom statsmakternas ingripande på ena eller andra sättet åstadkomma normalkontrakt, att användas vid uppgörelse mellan hyresgäster och husvärd, varvid hänsyn bör tagas till det avtal, som upprättats mellan Göteborgs fastighetsägare- och hyresgästorganisationer efter förhandlingar förda inför den förlikningskommission, som av regeringen tillsattes; samt att framkomma med förslag till arrangerandet av en sådan förlikningsinstitution, som inom hyresområdet får funktion av motsvarande slag som nu sittande förlikningsinstitutioner ha på arbetskonflikternas område.

Inom utskottet har framhållits, att ärendet ligger hos Kungl. Maj:t och särskilt där aktualiserats genom framställningen från hyresgästernas riksförbund. Med min uppfattning om parlamentarismen föreligger frågan nu i laga ordning även hos riksdagen. Riksdagen åligger därför, synes mig, att taga någon egen position samt därigenom stärka saken och regeringens ställning. Det hemställes sålunda:

att riksdagen hos Kungl. Maj:t begär öfvervägande och förslag till en lagstiftning i motionens huvudsakliga syfte med en erinran tillika i motiven om ärendets större sammanhang.

Skulle riksdagen i stället enligt utskottets förslag obemärkt i sitt protokoll allenast inskriva förhoppning om att regeringen gör sitt bästa, nödgas jag, med min gammalmodigare syn på parlamentarismen, begagna mig av svenska folkets gamla petitionsrätt. Jag kommer då att till regeringens kännedom bringa utskottets lönlige mening i ämnet jämte mitt särskilda yttrande.