

Nr 45.

Ankom till riksdagens kansli den 13 maj 1936 kl. 10 f. m.

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

I en inom andra kammaren väckt, till lagutskott hänvisad motion, nr 11, vilken behandlats av andra lagutskottet, har herr *Ström m. fl.* hemställt, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa, att Kungl. Maj:t måtte låta utreda frågan om sammanförande av nu gällande bestämmelser, som reglera förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst — hithörande delar av 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom samt lagen av den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra m. m. — i en modern hyreslag, som utformats med hänsynstagande till nutida förhållanden på detta område — såsom genom bankkapitalet förändrad fastighetsförvaltning, hyresgästernas och hyresvärdarnas organisering m. fl. — i en social och humanitär anda efter ungefärligen de grundsatser, som i motionen anförts.

Uti motionen hava motionärerna i fem 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 i allmänhet borde vara av tvingande natur, enligt motionärernas förmenande främst borde syfta till att åstadkomma:

1) att bostaden vore sund, vilket skulle kunna ernås genom tillfredsställande bostadsinspektion samt genom införande i hälsovårdsstadgan eller hyreslag av effektivare bestämmelser för undvikande av hälsofarligheter 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 hyrans betalning avdraga vad som utlagts för reparationer eller för bostadens förbättrande samt i övrigt införde rätt till hyresprisreglering nedåt vid konstaterandet av en bostads mindervärdiga beskaffenhet,

3) att den ständigt skeende hyresprisfördyringen — som i vårt land resulterat i att en större procent av den samlade inkomsten uppslukas av hyran än i något annat land — kunde i någon mån hållas tillbaka och att framförallt oskäligen hyrespris (hyresocker) kunde 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,

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

5) att bestämmelser om optionsrätt infördes så att hyresgästen måtte skyddas mot ohemula krav från fastighetsägarnas sida och att hemmets säkerhet garanteras genom lagstiftningsåtgärder.

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

Huvudstadgandena för den rättsliga regleringen av avtalsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst återfinnas i 3 kapitlet lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt i lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra.

Historik.

Efter den jämförelsevis ingående prövning, som ägnades åt hyreslagstiftningen vid tillkomsten av sistnämnda lag under 1923 års riksdag, hava olika frågor på detta område därefter motionsvägen bragts å bane vid upprepade tillfällen.

Redogörelse för huvuddragen av vad i sådant hänseende förekommit under tiden till och med 1933 års riksdag har lämnats i utskottets utlåtande nr 33 vid 1934 års riksdag samt, såvitt angår frågan om optionsrätt, i utskottets utlåtande nr 29 vid 1930 års riksdag, sid. 7 och 18. Till nämnda två utlåtanden anhåller utskottet att få hänvisa.

Vid 1933 års riksdag gjorde herr Ström m. fl. i motion II: 358 i huvudsak samma hemställan som i den nu föreliggande motionen II: 11 (dock framställdes icke yrkande om införande av optionsrätt).

Andra lagutskottet yttrade i utlåtande nr 21:

Frågan om ändringar i gällande lagstiftning på hyresrättens område har 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 samhällsspörsmålen, förtjänt av statsmakternas oavslåtliga 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 emellertid 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.

Vid 1934 års riksdag framställde herr Ström m. fl. i motion II: 70 i huvudsak samma yrkanden som i den nu förevarande motionen II: 11.

Andra lagutskottet lämnade i utlåtande nr 33 redogörelse för olika åtgärder, som under de senaste åren av statsmakterna vidtagits på bostadsfrågans område. Vidare omnämndes, bland annat, att hyresgästernas riksförbund den 7 maj 1934 ingivit en framställning till Kungl. Maj:t, däri uttalats önskvärdheten av att de frågor, som hade sammanhang med hyreslagstiftningen, måtte upptagas till snabb behandling genom utredning av sakkunniga.

Utskottet anförde därefter:

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 samhällsfrågorna, förtjänt av statsmakternas oavlåtliga 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 spörsmålet rörande djupt ingripande ändringar i gällande hyreslagstiftning till ytterligare omprövning.

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

Reservation anfördes av herr Lindhagen i särskilt yttrande till utskottets utlåtande.

Riksdagen biföll utskottets hemställan.

Vid 1935 års riksdag framställdes i motion II: 72 av herr Ström m. fl. i huvudsak samma yrkanden som i den förevarande motionen II: 11.

Andra lagutskottet anförde i utlåtande nr 9:

Bostadsfrågan är enligt utskottets mening ett av de betydelsefullaste samhällsspörsmålen. För dess gynnsamma gestaltning är givetvis tillgången på goda bostäder av grundläggande betydelse. Av vad ovan i utskottets utlåtande anförts framgår även, att statsmakterna vidtagit omfattande åtgärder för att främja bostadsproduktionen. Vid sidan härav hava lagstiftningsfrågor på olika hithörande områden upptagits till behandling. Enligt den plan, som framlagts för lagberedningens arbete, skall därjämte en allmän revision av jordabalken påbörjas redan under innevarande vår. Vid detta arbete kommer givetvis hyreslagen att underkastas omprövning.

Med hänsyn till vad ovan sagts finner utskottet, att tillräckliga skäl icke förebragts för att riksdagen i anledning av motionen II: 72 skulle göra framställning till Kungl. Maj:t att upptaga frågan om djupt ingripande ändringar i gällande hyreslagstiftning till särskild prövning.

På hemställan av utskottet beslöt riksdagen, att motionen icke skulle föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Kommittéer och sakkunniga.

Beträffande kommittéer och sakkunniga med uppdrag att behandla spörsmål av intresse i förevarande sammanhang må omnämnas följande.

Bostadsutredningen för landsbygden.

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* — hava den 15 december 1933 avgivit betänkande med förslag rörande ändringar i vissa delar av hälsovårdsstadgan, anordnande av bostadsinspektion på landsbygden m. m. (statens offentliga utredningar 1933: 37). På grundval av nämnda betänkande samt ett av medicinalstyrelsen utarbetat förslag rörande omorganisation av distriktsvården (statens offentliga utredningar 1934: 9) framlade Kungl. Maj:t i proposition nr 213 till 1935 års riksdag förslag till effektivisering av hälsovårdsorganisationen på landet samt till omorganisation av distriktsvården och bostadsövervakningen på landsbygden. Däremot upptog icke propositionen de förslag i fråga om bostadsbestämmelserna för landet, som framlagts i bostadsutredningens för landsbygden betänkande. Riksdagen godkände med vissa jämkningar (se sammansatt stats- och andra lagutskotts utlåtanden nr 5 och 6) i propositionen framlagda förslag (riksdagens skrivelse nr 380). Författningar i ämnet utfärdades den 28 juni 1935 (S. F. S. 1935 nr 427—432).

De förslag, som bostadsutredningen för landsbygden framlagt i betänkandet 1933: 37 rörande bostadsbestämmelser, hava jämte vissa förslag till änd-

ringar i hälsovårdsstadgan ävensom förslag till åtgärder rörande bostadsövervakningen i städer och stadsliknande samhällen, vilka förslag framlagts i ett av bostadssociala utredningen den 14 september 1935 avgivet betänkande (statens offentliga utredningar 1935: 49), överarbetats inom socialdepartementet samt för innevarande års riksdag framlagts i propositionen nr 207.

De i propositionen upptagna bestämmelserna avse de spörsmål, som behandlats under punkten 1) i motiveringen till den nu föreliggande motionen II: 11.

Propositionen nr 207 kommer att behandlas av sammansatt stats- och andra lagutskott.

Bostadsutredningen för landsbygden har vidare den 15 augusti 1935 avgivit förslag till lag angående skydd mot vräkning vid arbetskonflikter, varmed utredningsmännens uppdrag är slutfört.

Sistnämnda betänkande har legat till grund för Kungl. Maj:ts till årets riksdag avlåtna proposition nr 134 med förslag till lag om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter. Denna proposition kommer att behandlas av andra lagutskottet.

Bostadssociala utredningen.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 6 oktober 1933 tillkallade chefen för socialdepartementet sakkunniga för att inom departementet biträda med utredning rörande omfattningen och beskaffenheten av städers och stadsliknande samhällens slumbostadsbestånd ävensom rörande åtgärder ägnade att undanröja missförhållanden i sådant hänseende — *bostadssociala utredningen*. De sakkunniga hava under år 1935 avgivit *dels* ett nedan (sid. 9) omnämnt betänkande med förslag rörande lån och årliga bidrag av statsmedel för främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer jämte därtill hörande utredningar (statens offentliga utredningar 1935: 2), *dels ock* det förut berörda betänkandet med förslag rörande ändringar i vissa delar av hälsovårdsstadgan samt anordnande av förbättrad bostadsinspektion i städer och stadsliknande samhällen m. m. jämte därtill hörande utredningar (statens offentliga utredningar 1935: 49).

Det för de sakkunniga ännu återstående tredje huvudspörsmålet i utredningsuppdraget utgöres av frågan om sanering av det undermåliga bostadsbeståndet i stadssamhällena i dess samband med sociala och ekonomiska samt stadsplane- och byggnadstekniska frågor. — De sakkunnigas uppdrag beräknas bliva slutfört under år 1936.

Bostadsproduktionssakkunniga.

Bostadsproduktionssakkunniga, som tillkallats jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 2 december 1932 för att inom socialdepartementet biträda

med utredning, huruvida och på vilket sätt staten skulle kunna, till förhindrande av arbetslöshetens utbredning, vidtaga åtgärder för bostadsproduktionens främjande, hava sedermera den 12 maj 1933 erhållit i uppdrag jämväl att biträda med utarbetande av förslag till åtgärder för främjande av viss organiserad sparverksamhet. Enligt direktiven avsågs i sistnämnda hänseende sparande för bostadsändamål. De sakkunniga hava emellertid i vissa hänseenden funnit sig föranlåtna att gå utanför ramen för uppdraget. Resultatet av utredningen har framlagts i betänkande den 7 november 1935 med förslag till lag om sparföreningar m. m. (statens offentliga utredningar 1935: 54). De sakkunnigas uppdrag är därmed slutfört.

1934 års byggnadsindustrisakkunniga.

Sakkunniga, som tillkallats jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 28 september 1934 för att biträda med utredning angående förhållandena inom byggnadsindustrien — *1934 års byggnadsindustrisakkunniga* — hava bland annat ingående sysselsatt sig med frågan om de tekniska möjligheterna för en mera kontinuerlig byggnadsverksamhet, avtalsvillkoren å arbetsmarknaden samt fardagsfrågan m. m. Vidare har behandlats finansieringsfrågan, i samband varmed även frågan om tryggandet av byggnadsborgenärers fordringar upptagits till prövning. Därjämte hava undersökningar verkställt rörande förekomsten av monopolistiska tendenser på materialtillförselns område och på arbetsmarknaden.

De sakkunniga beräkna att kunna slutföra åtminstone vissa huvuddelar av sitt uppdrag under loppet av år 1936.

Statens byggnadslånebyrå.

Jämlikt beslut av Kungl. Maj:t den 7 juli 1933 inrättades *statens byggnadslånebyrå* med uppgift att handhava ärenden rörande lån av statsmedel till främjande av bostadsbyggande i städer och stadsliknande samhällen. Genom kungörelse den 4 september har Kungl. Maj:t vidare förordnat, att verksamheten rörande beviljande av lån och bidrag av statsmedel till främjande av bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer skall handhavas av byggnadslånebyrån.

Sakkunniga för verkställande av förberedande utredning angående ingripanden från samhällets sida på vissa områden av det ekonomiska livet.

Genom Kungl. Maj:ts beslut den 31 december 1934 tillkallades *sakkunniga för verkställande av förberedande utredning angående ingripanden från samhällets sida på vissa områden av det ekonomiska livet*. De sakkunniga hava den 9 december 1935 avgivit betänkande om folkförsörjning och arbetsfred (statens offentliga utredningar 1935: 65 och 66).

I del I av detta betänkande har under huvudrubriken »Den svenska folkförsörjningen» behandlats, bland annat, ämnet »Byggnadsverksamheten».

De sakkunniga hava framhållit, bland annat, att byggnadsverksamheten vore av en utomordentlig betydelse i såväl socialt som ekonomiskt hänseende. Tillgång till sunda och tillräckligt rymliga bostäder torde sålunda vara en oundgänglig förutsättning icke blott för en god folkhälsa utan även för den sociala trivseln över huvud taget. Av bil. 7 till del II av de sakkunnigas betänkande, vilken bilaga innehölle redogörelse för statliga åtgärder till befämjande av bostadsproduktionen i Sverige (sid. 155—168), framginge, att en genomgående kvalitativ förbättring av bostadsstandarden ägt rum liksom även en minskning av den genomsnittliga boendetätheten. — Statsmakernas uppmärksamhet hade, särskilt under de senare åren, varit i hög grad inriktad på bostadsproduktionens främjande och bostadsstandardens höjande såväl på landsbygden som i städerna. — Då frågan om byggnadsproduktion för bostadsändamål varit eller vore föremål för Kungl. Maj:ts uppmärksamhet i hela sin vidd, ansågo sig de sakkunniga icke böra närmare ingå på densamma. Som emellertid byggnadsproduktionen för närvarande vore i synnerligen hög grad konjunkturbetonad, hade de sakkunniga ansett sig böra särskilt fästa uppmärksamheten vid frågan, huruvida icke åtgärder borde vidtagas för att den offentliga byggnadsverksamheten skulle komma att inriktas på tider med stigande arbetslöshet.

De sakkunnigas uttalanden under rubriken »Byggnadsverksamheten» har utmynnat i en hemställan, att frågan, huru byggnadsverksamheten i konjunkturutjämnande syfte skulle kunna i större utsträckning än vad nu vore fallet förläggas till tider av ekonomisk depression, måtte göras till föremål för närmare utredning.

De sakkunnigas betänkande är föremål för Kungl. Maj:ts prövning.

Befolkningskommissionen.

Den jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 17 maj 1935 utsedda kommissionen för verkställande av en allsidig undersökning av vårt lands befolkningsfråga (*Befolkningskommissionen*) har avgivit, bland annat, ett betänkande den 12 december 1935 angående dels planmässigt sparande och dels statliga bosättningslån (statens offentliga utredningar 1936: 14). Sådant lån kan hava till ändamål, bland annat, att underlätta förvärv av eget hem.

Ärendet är beroende på Kungl. Maj:ts prövning.

Statsåtgärder för bostadsproduktion m. m.

På grundval av förslag, som framlagts i en av bostadsutredningen för landsbygden den 8 februari 1933 avgiven promemoria, hemställde Kungl. Maj:t 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 nybyggnadslån och förbättringsbidrag för nämnda ändamål för budgetåret 1933/1934 ett anslag

av 10 000 000 kronor. Å tilläggsstat för samma budgetår anvisade 1934 års riksdag ytterligare 8 000 000 kronor för samma ändamål. Vidare beviljades för budgetåret 1934/1935 likaledes 8 000 000 kronor. 1935 års riksdag beviljade ett anslag av 5 000 000 kronor, avsett uteslutande för förbättringsbidrag, samt beslöt dessutom inrättandet av en lånefond för främjande av bostadsbyggande på landsbygden, från vilken fond skulle utlämnas nybyggnadslån. Såsom kapital för fonden anvisades 2 000 000 kronor.

Bestämmelser rörande ovannämnda verksamhet hava lämnats i kungörelse den 30 juni 1933 (nr 473) angående förbättringsbidrag och nybyggnadslån till främjande av byggnadsverksamhet på landet; kungörelse den 16 september 1933 (nr 545) om utsträckt tillämpning av kungörelsen nr 473/1933; kungörelse den 30 juni 1934 (nr 411) med vissa bestämmelser angående den statsunderstödda bostadsförbättringsverksamheten på landsbygden, ändrad genom kungörelse nr 486/1934; samt kungörelse den 28 juni 1935 (nr 438) med vissa bestämmelser angående förbättringsbidrag och nybyggnadslån för bostadsbyggnadsföretag på landsbygden.

En närmare redogörelse för verksamhetens bedrivande har lämnats i årets statsverksproposition, femte huvudtiteln, sid. 33—42.

I årets statsverksproposition har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen dels (femte huvudtiteln, sid. 42) att till bidrag till främjande av bostadsbyggande på landsbygden för budgetåret 1936/1937 anvisa ett reservationsanslag av 5 000 000 kronor, dels ock att såsom kapitalökning för ovannämnda fond för samma budgetår anvisa ett reservationsanslag av 2 000 000 kronor.

I huvudsaklig överensstämmelse med förslag, som framlagts i en av bostadsproduktionssakkunniga den 8 februari 1933 avgiven promemoria, hemställde Kungl. Maj:t i propositionen nr 211 till 1933 års riksdag om anslag till *främjande av bostadsbyggande i städer och stadslänkande samhällen*. Riksdagen beviljade på hemställan av särskilda utskottet (utlåtande nr 17) för budgetåret 1933/1934 för ifrågavarande ändamål ett anslag av 5 000 000 kronor. För fullföljande av nämnda verksamhet samt utlämnande jämväl av ombyggnadslån beslöt 1935 års riksdag inrätta en lånefond för bostadsbyggande i städer och stadslänkande samhällen samt anvisade för budgetåret 1935/1936 såsom kapital för fonden ett reservationsanslag av 3 000 000 kronor.

Bestämmelser rörande verksamheten hava meddelats i kungörelser den 16 september 1933 (nr 558), den 16 februari 1934 (nr 20) samt den 28 juni 1935 (nr 436).

En redogörelse för verksamheten har lämnats i årets statsverksproposition, utgifter för kapitalökning, bil. 3, sid. 13—21.

I sistnämnda bilaga har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att dels såsom kapitalökning för fonden för nästa budgetår anvisa ett reservationsanslag av 3 000 000 kronor, dels ock medgiva, att lån ur nämnda fond, med an-

litande av sagda anslag, skola få utlämnas i huvudsaklig överensstämmelse med vissa av föredragande departementschefen förordade grunder.

Med anledning av ett av Kungl. Maj:t i proposition nr 221 till 1935 års riksdag framlagt förslag, vilket grundade sig å ett av bostadssociala utredningen avgivet betänkande (statens offentliga utredningar 1935:2), beslöt riksdagen inrätta en lånefond för *bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer*. Såsom kapital för fonden anvisades ett reservationsanslag av 10 000 000 kronor.

Beträffande låneverksamheten har Kungl. Maj:t meddelat föreskrifter genom kungörelser den 4 september 1935 (nr 512) och den 27 i samma månad (nr 523). För beredande av billiga hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer i städer samt i stadsliknande och andra tätare bebyggda samhällen kunna under vissa villkor bostadsanskaffningslån av statsmedel beviljas vederbörande kommun eller, under förmedling av denna, s. k. allmännyttigt bostadsföretag. Därmed avses bostadsföretag, som av statens byggnadslånebyrå blivit erkänt såsom allmännyttigt.

Närmare uppgifter angående nämnda låneverksamhet hava lämnats i årets statsverksproposition, utgifter för kapitalökning, bil. 3, sid. 7—13. Såsom kapitalökning för fonden har i statsverkspropositionen hemställts om ett reservationsanslag av 15 000 000 kronor.

För främjande av sådan bostadsförsörjning, varom ovan nämnts, har för innevarande budgetår anvisats ett förslagsanslag av 500 000 kronor, avsett att användas till s. k. familjebidrag, vilka såsom hyresavdrag skola tillgodokomma mindre bemedlade, barnrika familjer. I fråga om denna bidragsverksamhet hava närmare uppgifter lämnats i årets statsverksproposition, femte huvudtiteln, sid. 31—33. I statsverkspropositionen har föreslagits, att för ifrågavarande ändamål för budgetåret 1936/1937 måtte anvisas ett förslagsanslag av 650 000 kronor.

Vid 1935 års riksdag beslöts i enlighet med ett av Kungl. Maj:t framlagt förslag (proposition nr 222) att inrätta en fond för lån till ägare eller brukare av jordbruksfastighet för uppförande av nya lantarbetarbostäder å fastigheten — *lånefonden för lantarbetarbostäder*. Lån kunna även beviljas för ombyggnad och annat mera omfattande förbättringsarbete beträffande dylika bostäder. Bestämmelser rörande lån från fonden äro meddelade i kungörelse den 28 juni 1935 (nr 439).

Såsom kapital för fonden anvisades för budgetåret 1935/1936 ett reservationsanslag av 250 000 kronor.

I årets statsverksproposition (utgifter för kapitalökning, bil. 3, sid. 22) har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen att såsom kapitalökning för fonden anvisa ett reservationsanslag av 300 000 kronor.

Vid 1904 års riksdag beslöts inrättande av egnahemslånefonden. Gällande bestämmelser för lånerörelsen äro intagna i kungörelsen den 8 juni 1928 (nr 217) angående allmänna grunder för den statsunderstödda egnahemsverksamheten, ändrad genom kungörelserna nr 169/1933 och 124/1934, samt i kungörelsen nämnda dag (nr 218) med reglementariska föreskrifter rörande den statsunderstödda egnahemslåne- och premielåneverksamheten, ändrad genom kungörelserna nr 249/1932 och 170/1933. (Jmf. ock kungörelserna nr 173/1933 och 126/1934 ävensom kungörelsen nr 219/1928, ändrad genom kungörelserna nr 178/1929 och 125/1934.)

Årsutlåningen från fonden har för ett vart av kalenderåren 1929—1936 bestämts till 20 000 000 kronor, varav 14 500 000 kronor för jordbrukslägenheter och 5 500 000 kronor för bostadslägenheter. Beträffande fördelningen de båda ändamålen emellan har vid bestämmande av utlåningsbeloppet för åren 1932—1936 medgivits, att, därest förhållandena skulle därtill giva anledning, större andel av årsutlåningsbeloppet än den nyss angivna finge tagas i anspråk för bostadsändamål, i den mån så kunde ske utan förfång för lånerörelsen för jordbruksändamål. Såsom kapitalökning till egnahemslånefonden för budgetåret 1935/1936, avseende utlåningen under 1936, har riksdagen anvisat 7 700 000 kronor.

I årets statsverksproposition, utgifter för kapitalökning, bil. 7, sid. 11, har Kungl. Maj:t föreslagit riksdagen, bland annat, *dels* att medgiva, att Kungl. Maj:t finge för 1937 bevilja statslån från egnahemslånefonden intill ett belopp av 20 000 000 kronor, därav 5 500 000 kronor för bostadslägenheter, med rätt dock för Kungl. Maj:t att, därest förhållandena skulle därtill giva anledning och i den mån så utan förfång för lånerörelsen för jordbruksändamål kunde ske, för bostadslägenheter taga i anspråk större belopp än det sist angivna, *dels ock* att såsom kapitalökning för egnahemslånefonden anvisa för budgetåret 1936/1937 ett reservationsanslag av 2 300 000 kronor.

Kungl. Maj:ts framställning har på hemställen av jordbruksutskottet (utlåtande nr 22) bifallits av riksdagen.

Arbetet med revision av jordabalken m. m.

I sitt över motionen II: 72 vid förra årets riksdag avgivna utlåtande nr 9 anförde utskottet som ovan (sid. 4) nämnts, bland annat, att enligt den plan, som framlagts för lagberedningens arbete, en allmän revision av jordabalken skulle påbörjas redan under år 1935.

Av det svar som justitieministern, statsrådet Schlyter, lämnat å en vid årets riksdag inom första kammaren framställd interpellation angående arbetet med revision av jordabalken framgår, bland annat, att nämnda lagrevision ännu torde vara alltför avlägsen för att kunna åberopas såsom avgörande skäl mot reformkrav — bland annat i fråga om instituten arrende och hyra — vilka i och för sig äro befogade.

Den ovan (sid. 3) omförmälda framställningen den 7 maj 1934 från hyresgästernas riksförbund är, enligt vad utskottet inhämtat, fortfarande beroende på Kungl. Maj:ts prövning. Så är även fallet med en av landshövdingen Malte Jacobsson den 1 november 1935 till Kungl. Maj:t ingiven skrivelse med hemställan om inrättande av skiljedomstol, som skulle äga att fastställa hyrespriser, där förhandlingar mellan hyresgäster och fastighetsägare icke hava lett till resultat.

Utskottet vill vidare omnämna, att i den danska riksdagen i början av innevarande år framlagts förslag till hyreslag (Lov om Leje). Vid överlämnandet av lagförslaget redogjorde inrikesministern, statsrådet Dahlgård, för lagförslagets förarbeten och det huvudsakliga innehållet i detsamma (Folketingets Förhandlingar den 8 januari 1936, sp. 1886—1896).

Statistiska uppgifter m. m.

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 stadsliknande samhällen. Kreditinstitutet består dels av ett centralorgan, svenska bostadskreditkassan, dels av lokala anstalter, bostadskreditföreningarna, vilka i regel organiserats länsvis. Beträffande kassans verksamhet får utskottet lämna följande uppgifter (anmärkas må, att två bostadskreditföreningar under år 1934 sammanslagits till en):

	Antal bostadskreditföreningar	Sammanlagd utlåningssumma omkring
31 dec. 1931	15	35 500 000 kr.
» » 1932	18	60 000 000 »
» » 1933	18	78 000 000 »
» » 1934	17	83 000 000 »
» » 1935	17	96 000 000 »

Sociala meddelanden 1935, nr 11, innehåller å sid. 754—758 en artikel om *bostadsmarknaden i rikets städer vid oktoberflyttningen 1935*. Ur denna artikel får utskottet anföra följande (med större städer avses i artikeln städer med över 10 000 innevånare).

Större städer.

Följande siffror utgöra en sammanfattning av de inkomna uppgifterna angående *b o s t a d s t i l l g å n g e n* i 39 större städer vid 1935 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	9	6	28	11	—	—	31	7	—	—
Nybyggda läg.	12	15	7	4	24	12	2	—	17	16	—	1

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 några av de större städerna (Uppsala, Nyköping, Jönköping, Landskrona, Borås och Västerås) uppgives brist på äldre smålägenheter vara rådande, och i två av dessa (Nyköping och Borås) uppgives även tillgången på nybyggda smålägenheter vara otillräcklig. Brist på nybyggda smålägenheter såges därjämte föreligga även i Karlskrona och Kristinehamn. Det bör anmärkas, att i vissa större städer enligt ortsmyndigheternas uppgifter god eller tillräcklig tillgång förefinnes på lägenheter om 2 rum och kök, medan tillgången på enrumslägenheter samt enkelrum uppgives vara knapp eller otillräcklig. Även i fall, då tillgången på smålägenheter överhuvud betecknats som god eller tillräcklig, framhålles, att tillgången på enklare smålägenheter med för de små inkomsttagarna överkomliga hyror alltjämt synes vara knapp.

I fråga om bostadsmarknadens utveckling från och med den 1 oktober 1925 anmärkes, att den förbättring av tillgången på smålägenheter, som ägt rum sedan 1929, icke fortsatt under år 1935. Då byggnadsverksamheten synes ha varit avsevärt livligare än under de sistförflutna åren, torde detta förhållande i huvudsak vara att tillskriva ökad efterfrågan.

Beträffande hyresnivåns utveckling i de större städerna under åren 1930—1935 anmärkes, att den hyressänkning, som under de närmast föregående åren rapporterats från ett flertal städer beträffande medelstora och större lägenheter av äldre typ, synes ha fortgått även under år 1935. Likaså meddelas från åtskilliga av de större städerna, att hyrorna varit sjunkande även för nybyggda lägenheter om mer än 2 rum och kök. I fråga om smålägenheter anser man alltjämt i flertalet städer hyresnivån vara stillastående, ehuru såväl hyresstegring som hyressänkning rapporteras från ett större antal orter än föregående år. Hyresstegring för både äldre och nybyggda smålägenheter uppgives ha förekommit i Östersund samt i Landskrona och Borås, där hyrorna f. ö. sägas ha stigit även för medelstora lägenheter. I detta sammanhang bör framhållas, att i städer, där hyresnivån genomgående uppgivits vara fallande, hyrorna för smålägenheter, i synnerhet sådana om 1 och kök, ej sällan synas ha undergått endast obetydlig sänkning.

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. . . .	22	30	17	5	29	41	1	3	34	33	2	2
Nybyggda läg.	14	31	17	11	19	44	4	6	17	42	3	4

I flertalet mindre städer synes bostadstillgången alltjämt vara relativt god. Brist på smålägenheter av såväl äldre som nyare typ uppgives vara rådande i 5 städer.

I fråga om bostadstillgångens förändring i de mindre städerna anmärkes, att medan konjunktursiffrorna för 1934 tydde på en minskning av bostadstillgången främst beträffande nybyggda lägenheter, under 1935 läget på de mindre städernas bostadsmarknad icke synes ha varit underkastat några nämnvärda förändringar.

I allmänhet synes hyresnivån i de mindre städerna år 1935 liksom tidigare hava varit stillastående. Den stegring av hyrorna för nybyggda smålägenheter, som under föregående år rapporterats från rätt många städer, synes 1935 i stort sett ha avstannat, medan däremot de städer, som uppgivit, att hyrorna för dylika lägenheter äro fallande, äro flera till antalet än 1934. På sina håll synes däremot en viss stegring av hyrorna för äldre smålägenheter ha inträtt.

Utskottet får vidare hänvisa till artiklar i sociala meddelanden om »Byggnadsverksamheten år 1934» (nr 6 år 1935, sid. 377—402), »Bostadskooperationens lägenhetsbestånd och bostadsstandard» (nr 12 år 1935, sid. 818—822) samt »Bostadsproduktionen i vissa större städer under år 1935» (nr 2 år 1936, sid. 107—110).

Ur sociala meddelanden 1935, nr 1 (sid. 52), inhämtas bland annat följande uppgifter angående *socialstyrelsens levnadskostnadsindex 1914—1935*.

	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
1 » 1935	124	201	155
1 » 1936	132	198	158

Till jämförelse med sistnämnda siffror meddelas *byggnadskostnadsindex för Stockholm* enligt Handelsbanken (per sept.):

1912/1915	100	1932	191
1924	215	1933	193
1928	210	1934	190
1930	207	1935	193
1931	199		

Utskottet. Av de uppgifter, som lämnats här ovan i utskottets utlåtande, framgår, att bostadsfrågan intager en framskjuten ställning bland de spörsmål, åt vilka statsmakterna ägna uppmärksamhet. Åtgärder av skilda slag hava också vidtagits för att främja bostadsproduktionen samt för att genom lagstiftning förbättra förhållandena på detta område. De lämnade uppgifterna utvisa jämväl, att under Kungl. Maj:ts prövning för närvarande ligga framställningar, innefattande hemställan om att åtgärder i olika hänseenden måtte vidtagas i fråga om hyreslagstiftningen.

Utskottet har, då förevarande spörsmål tidigare varit föremål för behandling, visserligen hänvisat till, att åtgärder av olika slag vidtagits såväl av enskilda som av staten för att åstadkomma förbättringar beträffande bostadsfrågan, men utskottet har tillika vitsordat, att allt dock icke är väl beställt på förevarande område. I fråga om hyreslagstiftningen har utskottet bland annat vid flera tillfällen uttalat tvekan rörande lämpligheten av full avtalsfrihet i enlighet med gällande stadganden i 3 kapitlet 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen, vari regler givas beträffande hyresgästens rättigheter i vissa fall, då den förhyrda lägenheten skadats eller eljest icke är i sådant skick, som hyresvärden utfäst eller hyresgästen skäligen äger fordra. När utskottet gjort detta uttalande rörande inskränkning av avtalsfriheten i de fall, som avses i nämnda paragrafer, har utskottet emellertid samtidigt betonat, att det enligt utskottets mening vore betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten.

Av det svar, som justitieministern lämnat i anledning av interpellation i första kammaren vid årets riksdag rörande lagberedningens arbete med revision av jordabalken, framgår, att det åt lagberedningen uppdragna arbetet enligt justitieministerns mening icke bör utgöra något hinder för önskvärda partiella reformer i fråga om, bland annat, institutet hyra.

Nu gällande hyreslagstiftning har i stort sett gällt sedan år 1907. Det torde icke kunna ifrågakomma att den i oförändrat skick inordnas i en ny jordabalk, utan det synes erforderligt att underkasta densamma omarbetning i syfte att giva den en sådan utformning, att den kan infogas i en tillämnad ny lagbok. Därvid bör enligt utskottets mening särskilt undersökas, i vad mån bestämmelserna i 3 kapitlet 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen böra givas tvingande karaktär. Utskottet anser det vidare kunna ifrågasättas, huruvida icke bestämmelserna om hyra böra göras lättare tillgängliga för allmänheten genom att skilja dem från bestämmelserna om arrende. Hyresbestämmelserna kunde därefter såsom en särskild enhet infogas i den nya lagboken.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen, i anledning av motionen II:11, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville taga under överbärande lämpligheten av att, utan att avvakta slutförandet av arbetet med revisionen av övriga lag-

bestämmelser, avsedda att ingå i den nya jordabalken, företaga arbetet med den omarbetning av hyreslagstiftningen, som är erforderlig för att göra densamma färdig att infogas i den tillämnade nya lagboken, därvid särskilt bör undersökas i vad mån bestämmelserna i 3 kapitlet 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen böra givas tvingande natur; samt

B. att motionen II: 11, i den mån den icke blivit besvarad genom vad utskottet under A. hemställt, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 8 maj 1936.

På andra lagutskottets vägnar:

K. G. WESTMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *K. G. Westman, Linder, Frändén, P. Sandström, Lindhagen, Norman, Karl Bodin* och *Knut Petersson**;

från andra kammaren: herrar *Hage, Johanson* i Hallagården, *Sandström* i Sollefteå*, *Molander**, *Hermansson, Cruse**, *Thorell* och *Sandberg**.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Särskilt yttrande

av herr *Lindhagen*, som anförde:

Hemmets betydelse.

De fyra grundvalarna för rättsordningen äro individen, hemmet, landet och mänskligheten.

Varje människa har ett medfött behov att dana omkring sig ett eget samfund. Detta kallas hemmet. Det är individens borg. Det måste således vara » eget » på något sätt. Individen såsom det levande inslaget i förenämnda världsordning är den förnämligaste insatsen. De andra tre faktorerna äro till endast för honom. Hemmet står individen närmast. Egnahemsrörelsen är framsprungen ur denna naturlag.

Arrendatorer och hyresgäster.

Till dem, som ännu sakna ett eget hem, höra arrendatorerna på landet och hyresgästerna i städerna, schematiskt talat. *Särskilt gäller detta de mindre bemedlade bland dem.*

Är upplåtelsen kommen från kommun, stad eller filantropisk inrättning kan upplåtelsen i många fall skänka en varaktig stad. Annorlunda ställer det sig gemenligen med upplåtelseerna från enskilda. Arrendatorer och hyresgäster ha samma mål eller hemmets frigörelse. De måste gå enahanda vägar i konflikt, de förra mot bolags, spekulanters och större godsägarers jordmonopol och de senare mot det lösa kapitalets och dess hyreskaserners jordmonopol. Deras utvecklingslinjer löpa parallellt och analogt. Jag börjar då med arrendatorerna. Den officiella uppmärksamheten på *arrendatorernas egnahemsfråga* har uppkommit tidigare. Dess framgångslinje tjänar därför som *förebild för hyresgästerna.*

Den betungade arrendatorsklassens egnahemsfråga.

Arrendatorsklassens frigörelse genom jämkningar i jordmonopolen har gått fram lagvägarna. Förbudslag för bolag att förvärva fast egendom på landet, förbättrade grunder för ägostyckning, beivrande av vanhävd å jordmonopolens jordbruksfastigheter ha innefattat förekommande åtgärder mot tillkomsten av egnahemslösa arrendatorer. Direkt har målet eftersträfvats genom sociala arrendelagar med frilösning av arrendejordbruk såsom slutmål.

En rad av kommissioner, kommittéer och »sakkunniga» ha sökt lösa landsbygdens sociala jordfråga och därvid icke minst arrendatorsklassens emancipation.

Efter riksdagen 1924 blev i följd av partiernas spel, kampen om regeringsmakten samt intellektualismens och industrialismens obekantskap med jordfrågan även arrendatorsklassens livsintressen satta på spel. Därtill bidrog även förvittringarna i parlamentarismen. Riksdagens ansikte undergick nämligen betydande förvandlingar och svaga partiregeringars bemödanden att utläsa i detta ansikte vad det var sinnat att medgiva ställde den stora egnahemssaken på lotteri. Det nödlidande jordfolkets väsentliga utslutande från representation efter den allmänna rösträttens införande understödde också de magra resultaten.

En allmän tendens gjorde sig under sådana förhållanden också gällande att tillsätta även jordkommittéerna efter partiproportionella metoder utan väsentligt avseende å sinnelag för de frågor, som pockade på lösning. Man trodde emellertid, att det stora kommittéberget, som uppbyggdes högre än förut efter det statsrevisorerna och Thorsson avskaffat det för ett ögonblick, kunde knappast föda mer än någon mindre sak eller just det resultat, som man tillät å ena sidan och möjligen hoppades på å den andra.

Emellertid, det rätta och följaktligen också det oundvikliga upphör aldrig

att klappa på stängda dörrar. Det varnades visserligen och varnas fortfarande från åtskilliga inflytelserika håll, att även egnahemsfrågan skadar sin sak, om man ofta kommer igen med den. Trägen vinner emellertid, säger ordspråket. Skogsbolagens och godsens slavar komma ideligen åter med sitt frieri till friheten. Ur förfädernas spadtagsvis uppodlade jord stiger en gång även den betungade arrendatorsklassen fram in bland de medborgare, som åtminstone optimistiskt karakteriserats som »du frie man av järn, du bonde god».

Nu i sistone har den 8 maj 1936 tillsatts en kommitté speciellt för en revision av arrendelagstiftningen. Må den besinna, att den därvid även skapar förebilder till hyresgästernas emancipation.

I instruktionen för denna kommitté yttras, att år 1927 vidtogos ganska ingripande ändringar i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom med föranledande av jordsakkunnigas förslag 1926 till arrendelag. Jordkommissionens förslag till social arrendelag blev däremot, säges det, »icke genomfört». Därom må även till varsel för arrendatorernas anförvanter, hyresgästerna, erinras följande.

Förhållandet är, att andra lagutskottets ordförande Bror Petré 1924 i första kammaren å de så kallade borgerliga partiernas vägnar förkunnade, att därefter gick gränsen mellan nämnda partier och socialdemokratin i parollen emot eller för expropriationslagstiftning för åstadkommande av uppgörelser om jords tillhandahållande i socialt syfte. Det var uppslaget till jordkommissionens brådskande upplösning och tillsättande bland annat av de »jordsakkunnige». De voro mindre inne i jordfrågorna än jordkommissionens ledamöter. Men det gällde nu att finna »nya män» av mera konservativ läggning. Uppdraget att syssla med arrendefrågan uppfattades därför så, att jordkommissionens förslag skulle framläggas med åtskilliga beskrifningar. Därifrån härledde sig sakkunnigas ofullgångna förslag att utsträcka den sociala arrendelagen till hela riket, dess förkastande att utsträcka den till större gods med undantag för en tioårig arrendetid för arrenden under fideikommiss. Vidare beskars den från norrlandskommittén ärvda arrendetiden väsentligt, vilket dock ogillades av justitieminister Thyrén. Slutligen utsuddades utvecklingens konturer genom bemödanden att sammanslå avtalet om arrende av ett jordbruk med avtal om skogsarbete, vilka jordkommissionen alltid hållit i sär. För ändamålet infördes bl. a. en § 7 i allmänna arrendelagen, som ostridigt ställt till åtskillig oreda. Den stadgade skadeståndsskyldighet för jordägaren för den händelse arrendator ej erhöll arbete, som enligt arrendekontrakt tillförsäkrats honom.

Kort därefter fick sociala jordutredningen 1930 i uppdrag att syssla med arrendefrågan särskilt i vissa bergslagar, till vilka norrlandslagen år 1927 utsträckts. I anledning därav framlade nämnda beredning ett förslag om dels modifikationer i nämnda § 7, och dels reglering av länsstyrelsernas rätt att ge dispens från lagen.

Sedan förordnades på förslag av jordbruksdepartementet den 30 december 1935 en ny kommission av »utredningsmän» att verkställa utredning och avgiva förslag rörande egnahemsverksamheten och andra med statens verksamhet på det sociala jordområdet sammanhängande frågor. Även enligt detta förordnande skulle utredningsmännen befatta sig med arrende-frågan. Det åberopades nämligen däri en petition från mig om bland annat arrendatorsklassens säkerställande och frigörande. Vidare borde övervägas, sades i instruktionen, om icke för jordanskaffning på alla områden för statens understödjande verksamhet för jordanskaffning med socialt syfte behövdes en rätt till expropriation av erforderlig mark. Här i synes inneslutas även frigörelse av arrendjordbruk, ehuru i regeringens expropriationsförslag 1933 denna expropriationsrätt sänkades. Några fasta instruktioner förekommo för övrigt icke.

År 1935 ljusnade det till synes betydligt i riksdagen för arrendatorernas egnahemsfråga. Förslag om bland annat frilösning av arrendjordbruk samlade stora minoriteter. I andra kammaren skilde det blott på 2 röster.

Nu har, som sagt, kommit ytterligare en kommitté från jordbruksministern den 8 maj 1936. Riksdagen hade nämligen sagda år behandlat de flesta större sociala jordfrågor på grund av väckta motioner. Andra lagutskottet hade i utlåtandet nr 30 under en mängd punkter avstyrkt allt väsentligt i de framförda motionerna. Endast en och annan småsak särskilt i arrende-frågan hade tillstyrkts. Nu förordnade jordbruksministern efter gemensam beredning med justitieministern — enligt grundlagen och departementalstadgan borde väl ordningen varit den motsatta — på regeringens uppdrag nämnda kommitté, som skulle sysselsätta sig uteslutande med arrende-frågorna. Den fick omsider den av mig efterlysta verkliga instruktionen. Den skall »utreda» så gott som alla arrende-frågor, som av motionärer, majoriteter och reservanter framförts år 1936 i riksdagen. Utredningen skulle dock till och med »tillgodogöra sig det material, vilket förebragts i tidigare utredningar i ämnet, samt de förslag och det resultat i övrigt som därvid framkommit».

Det saknas emellertid i instruktionen en fråga, nämligen arrende-frilösningen, vilken förordats ända från norrlandskommitténs tid i en mängd framställningar fram till 1936. Således i trettio två långa år. Kanske berodde det därpå, att sociala jordutredningen har kvar denna fråga, varmed den fått uppskov till den 1 juli 1936. Detta uppdrag borde väl ha överflyttats genast till den nya kommittén helst sociala jordutredningens majoritet i konsekvens med sina tidigare inställningar får antagas komma att avvisa varje effektiv lösning och således även denna sista etapp på arrendatorsklassens frigörelse, vilket för länge sedan skett i Finland genom lag och som Wohlin i jordkommissionen ville genomföra omedelbart.

Kanske beror regeringens förbiseende av denna kardinalfråga på att, enligt uppgift särskilt från jordägarehåll, arrendatorerna i vissa trakter ej äro

i tillfälle att kunna nu reflektera på ett äganderättsförvärv. Men en lag om frilösning är väl bra att ha till hands för de fall, som kunna ifrågakomma. Och då kommer nog lusten på dess tillämpning att få luft under vingarna. Emellertid är det icke förbjudet för den sista kommittén att samsätta sig med det yttersta målet för arrendatorernas egnahemsfråga. Det säges ock i inledningen till direktiven, att utredningen har fria händer till »förutsättningslös» prövning.

De betungade hyresgästernas egnahemsfråga.

Den förestående erinran om lidandets väg för arrendatorsklassens emancipation kastar som sagt sin skugga även över hyresgästernas ännu mindre framskridna väg på individens kamp för ett hem. Särskilt i städerna är hemmet allt annat än eget. Hemmet är prispivet som en handelsvara. Tryggheten kommer icke. Individerna 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 stenökensstäder. Bland denna hemlösa befolkning byter exempelvis i Stockholm årligen var fjärde människa bostad med bekymmer och omkostnader.

Detta är således ett stort missförhållande. Man måste därför utgå ifrån, att det är sådant. Vidare måste vi förstå, att det bör från grunden upphävas och kan avsevärt avhjälpas inom överskådlig tid endast med en sådan problemställning. Utskottet synes nu ha en motsatt uppfattning. Professor Myrdal avslutade ett anförande i riksdagen häromdagen vid handläggning av ärendet om landets befolkningsfråga med att det var de stora missförhållandena, som svävade över befolkningen med hela sin tyngd just nu, och därför borde vara föremål just för de dagspolitiska övervägandena. Särskilt betonades, att rymliga bostäder måste anskaffas för barnrika familjer, och utdömdes systemet ett rum och kök såsom standardbostad. Det är också min synpunkt så långt jag minnes tillbaka.

Utskottet redogör utförligt för vad som statsmakterna hitintills åstadkommit. Däri ligger väl ett erkännande, att här felar någonting och att här bör åtgöras mycket. Det mesta har dock åtgjorts av befolkningen själv genom dess längtan att efter anglosaxiskt föredöme flytta ut i trädgårdsstäder, och då har företagare ställt sig till förfogande för att kunna förtjäna något på ett sådant uppdrag. Detta är i vår tid en folkrörelse från stadsbefolkningens sida. Den talar ett tydligt språk.

Även kommunerna stödja en sådan flykt till landet och oberoendet. Staden har också sökt hjälpa stadskommunerna i en sådan verksamhet. Den har instiftat tomträtten. Dess uppgift är att bereda staden tillfälle att behålla egen mark för att kunna behärska situationen för dagen och tillgodose kommande släkten. Huset och besittningsrätten äro däremot tomthavarens ägodel och i denna tomträtt kan inteckning för lån beviljas.

Stockholms stad har genom sin organisation av tomträten uppnått, att den nu slagit lysande igenom på stadens stora lantegendomar icke blott för egen hem utan även för måttliga hyreshus. År 1927 begärde stadsfullmäktige enhälligt hos Kungl. Maj:t vissa förbättringar av tomträtslagarna, men ännu har det ej lyckats fånga regeringens intresse för ett övervägande av denna petition till fromma för en statens egen inrättning.

Liksom arrendatorerna måste kräva, att jordägaren tillhandahåller de för arrendets utövande omistliga byggnaderna och håller dem i gott stånd åtminstone när det gäller nybyggnad eller större reparationer, så har även hyresgästen anspråk, att den bostadslägenhet han hyr är hälsosam och att uppkomna brister ombestyras av husägaren, i detta fall även om det gäller mindre reparationer.

Ett bekymmer för dagen är, liksom för arrendatorerna arrendebeloppet under växlande konjunkturer, för hyresgästerna hyrornas storlek såsom deras ofta mest betungande utgift. I huvudstaden särskilt är hyran vorden ett ok för befolkningen. Den överskrider vida hyrorna för motsvarande lägenheter i mindre städer. Stadens stora bostadsutredning har icke kunnat eller ens försökt klarlägga anledningarna till denna skillnad. Häremot måste ett inskridande ske från det allmännas sida och ytterst genom en reglering av hyrorna genom lag i den mån sådant kan ske och ovillkorligen påkallas — dock utan att därigenom den enskilda företagsamheten avskräckes från att bidra till erforderligt bostadsbyggande.

Systemet ett rum och kök — visserligen med växande bekvämlighet men fortgående inskränkningar för vad som är viktigast nämligen luftutrymmet — bör icke vidare tillåtas såsom standardprincip för byggandet av hyreshus. Det allmänna får förmodligen vara berett på att en gång medverka till att inredningarna av de senaste uppförda husen företrädesvis efter programmet 1 rum och kök ändras genom sammanslagning av dylika små lägenheter.

Hyresgästerna ha visserligen icke på samma sätt som arrendatorer intresse av en lång arrendetid. För de senare är den betingad även av jordbrukets skötsel och rätten för arrendatorn att åtnjuta frukten av sitt arbete. För båda är det emellertid lika viktigt, att familjen såsom sådan känner sig ha en trygg besittning av hemmet och kan räkna med att få sitta kvar en längre tid med rätt dock för hyresgästen lika väl som för arrendatorn till tidigare uppsägning. Därav följer, att hyresgästen bör genom lag tillförsäkras redan från början en avsevärd besittningstid och därefter erhålla optionsrätt till ny upplåtelse likaledes för en avsevärd tid. Redan nu innehålla gällande arrendelagar uttömmande bestämmelser, då en husägare är berättigad att uppsäga hyresgästen oavsett vad kontraktet innehåller om upplåtelsens längd. Om dessa bestämmelser vidhållas och eventuellt något kompletteras, bör å andra sidan en ordentlig hyresgäst kunna räkna med att få sitta i orubbat bo. I motionen har även optionsrätten framhållits.

Hyresgästerna böra tillförsäkras genom lag att i regel eller allt för mycket, ja helst naturligtvis icke alls, störas av grannars högtalare, grammofoner, pianon, snarkningar, barnskrik m. m. dylikt. Ett hem har nog med sina egna ljud och bör ej genom dylika obehörigheter, som störa hemtrevnaden, utelämnas till dylik hemlöshet för gynnande av företagare, som finna med sin fördel förenligt att uppföra så lytta hus med därav föranledd minskning i omkostnaderna. Förbud genom en effektiv bullerlag bör utfärdas skyndsamt för uppförande av hus och i all synnerhet jättehus med sin kaserering av människor med så dåliga isoleringar.

En avveckling av hyreshus genom beredande av egna hem eller egen våning inom kooperativa byggnadsföretag för dem, som så önska hava det, bör givetvis fortfarande med all makt eftersträvas.

Ett övervägande bör således också äga rum om tvingande bestämmelser i hyreslagen icke blott genom de ovan föreslagna nyheternas införande utan även beträffande redan befintliga stadgar i skäligen fall.

Gällande lagstiftning anvisar hyresgästen att genom stämning till domstol göra sina erinringar gällande mot åsidosättande av lagarna från husägarens sida. Därmed äro bestämmelser till förmån för hyresgästen ganska värdelösa. Det blir en besvärlig och dyrbar omgång med oviss utgång. Samma tunga vilar på husägaren. Denne är emellertid den starkare parten och han har till sitt förfogande särskilda rättsmedel genom lagsökning, kvarstad och vräkning.

Skandinavisk hyreslagstiftning.

I Danmark har inrikesminister Dahlgaard den 8 januari 1936 i folketinget framlagt ett förslag till hyreslag (Lov om Leje). Detta förslag går, uppgives det, vida längre i sociala bestämmelser med tvingande verkan än den gällande svenska lagen.

En dylik tilldragelse erinrar om, att den gemensamma skandinaviska lagstiftningen bör med lämpor utsträckas även till de sociala lagstiftningsfrågorna. Ett lämpligt tillfälle synes föreligga i förevarande ärende. I varje fall bör vid en revision av den svenska hyreslagen även övervägas det danska förslaget.

Andra lagutskottets negativa inställning.

Lagstiftningen i Sverige har sedan gammalt uppdelats uti balkar, som upptaga de allmänna reglerna för folkets sammanlevnad i gemen. Vid sidan av denna egentliga lagbok förekomma en mängd speciallagar, som dels äro stiftade för speciella ändamål såsom konkurslagen, sjölagen samt en myckenhet andra lagar och dels s. k. sociala lagar, som utfärdas till skydd för enskilda personer företrädesvis av en viss kategori såsom fallet är exempelvis med de sociala jordlagarna och de sociala fabrikslagstiftningarna.

Andra lagutskottet brukar i sina skrivelser ej syssla med var en äskad

lag skall hava sin plats inom dessa skilda gebiter. I detta fall har skett ett undantag i motiven samt till och med i klämman. Detta härleder sig därifrån, att utskottet i tidigare ärenden avböjt en begärd social jordlagstiftning även i arrendefrågor med hänvisning bl. a. att saken får antagas komma under ny omprövning vid utarbetande av en ny *jordabalk*, vilken ställts i utsikt. Då häremot invänts, att en social lag för vissa kategorier människor är tillkommen för att förmildra klasskampen och således icke är en allmän medborgerlig lagstiftning, för vilken balkarna äro avsedda samt att den sociala lagstiftningen avsåge att råda bot på vissa för dagen rådande missförhållanden och således ej heller av den anledningen kunde fåla det långa uppskov och den långa livskraft, som den allmänna medborgarlagstiftningen kan tillåta, så interPELLERADE andra lagutskottets ordförande nyligen justitieministern om tidslängden för en ny jordabalks tillkomst.

Utskottets yrkande är såsom från annat håll inom utskottet erinrades även oklart därutinnan, huruvida meningen är att det färdiga förslaget sedan skall bli lag eller vänta på infogande i jordabalken. Ett av mig ifrågasatt förtydligande härutinnan jämte en äskan om skyndsamt behandling ansågos emellertid ej vara erforderliga.

Fastän av interpellationssvaret framgick, att det dröjde länge, så har utskottet dock i alla fall nu rent av föreskrivit, att hyreslagens omarbetning i större socialt syfte, analogt eventuellt med den sociala arrendelagen, skall införas i den nya jordabalken. Det kan ju ock gå för sig, om man stannar för en så beskedlig exemplifiering som utskottet gjort. Det talas både i klämman och på två ställen i motiven om att tredje kapitlet 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen böra »särskilt» givas tvingande natur. Dessa avse endast det sällan förekommande fallet, att hyreslägenheten lidit någon skada utan hyresgästens förvållande och att hyresgästen bör kunna påfordra, att husägaren genomför och bekostar reparationen. Detta är icke heller någon social utan allmän bestämmelse, redan införd för sådant ändamål i lagen. I och för sig rör den som sagt en obetydlighet. Utskottet tillägger ock i sammanhang med detta lilla medgivande, att det vore betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten, och då vid beslutets fattande ifrågasattes att ej inskränka möjligheterna till de nämnda lagrummen, förklarade ordföranden, att han ej kunde gå med på mera.

Under sådana förhållanden är väl fastslaget, att lagutskottet önskar stå främmande för hyreslagstiftningens komplettering med allvarligt menade sociala bestämmelser, vilka sida vid sida med den sociala arrendelagen söker evolutionsvis skapa ansatser till ett eget hem även för de ifrågavarande människorna.

Detta bestyrkes ytterligare av att yrkandet B) i all synnerhet avser att utesluta även optionsrätt till ny upplåtelse m. m. dylikt från utskottets bevägenhet.

Till yttermera visso har däremot ansetts vara av vikt ifrågasätta, huruvida

icke bestämmelserna om hyra böra göras lättare tillgängliga för allmänheten genom att skilja dem från bestämmelserna om arrende. Hyresbestämmelserna kunde därefter, säger utskottet, såsom en särskild enhet infogas i den nya lagboken. Var bestämmelserna stå i den tryckta lagboken har väl föga betydelse för allmänheten. Hyresbestämmelserna ha ju ock sitt särskilda kapitel i nyttjanderättslagen och ur den kan väl hyresbestämmelserna ej rimligen utbrytas. Vill man gagna allmänheten med särskild kännedom om hyresbestämmelserna, så kan detta icke ske annat än genom att någon förläggare utger och håller dem separat till salu.

Den särskilda lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra innefattar speciella sociala stadganden. En försmak således på en *allvarligt menad social hyreslag vid sidan av de allmänna hyresbestämmelserna*. Arrendelagen har redan fått en sådan tudelning. Att vissa rent sociala arrendebestämmelser om bolag och fideikommiss år 1927 infogades under den allmänna arrendelagen var ett politiskt spel för att maskera de övriga godsens fritagande från rent sociala arrendeföreskrifter.

Yrkande.

På grund av det anförda och med åberopande jämväl av mitt särskilda yttrande till andra lagutskottets utlåtande nr 33 år 1934 (sid. 16—23) hemställas,

att riksdagen i anledning av motionen II:11 ville hos Kungl. Maj:t hemställa om övervägande av en revision av hyreslagstiftningen i syfte att bereda hyresgäst större trygghet och hemtrevnad än med nuvarande lagstiftning tillförsäkrats honom.
