

## Nr 440.

Av herr **Senander m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition, nr 166, med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egenom, m. m.*

Den proposition angående ny hyreslagstiftning som nu föreligger innehåller icke några mera avgörande förändringar av den gamla lagen. I huvudsak innebär förslaget, att vissa bestämmelser som förut varit dispositiva gjorts tvingande. Detta måste givetvis betecknas som ett framsteg, men innebär ingen lösning på den mest betydande frågan, nämligen att skydda hemmen och familjerna för fastighetsägarkapitalets hänsynslösa utnyttjande av sin monopolställning på hyresmarknaden. I stort sett lämnas fastighetsägarnas nuvarande oinskränkta inflytande på detta område orubbat. Något verkligt hemskydd ger det nya lagförslaget icke de fattiga hyresgästerna.

Ett sådant kan uppnås först när samhället ingriper för att bryta fastighetskapitalets monopolställning och därmed skapar förutsättningar för de ekonomiskt svagare befolkningsgrupperna att förskaffa sig hälsobostäder till överkomliga hyror. En genom statens och kommunernas samverkan åstadkommen produktion i stort av goda bostäder, som uthyras till självkostnadspris, skulle tämligen snart åstadkomma en sänkning av den allmänna hyresnivån och därmed sätta en spärr för den ogenerade uppskörtning som nu bedrivs, framför allt gentemot hyresgäster i smålägenheter. En på denna väg uppnådd riklig tillgång på goda bostäder skulle också, tack vare att fastighetsägarna därigenom förlorade sin enväldiga ställning, eliminera många andra av de missförhållanden som råder på bostadsmarknaden och som nu gjorts till föremål för en ny lagstiftning.

Tyvärr har emellertid samhället hittills icke i nämndvärd grad oroat fastighetsägarnas monopolställning, trots att hyror i vårt land är bland de högsta i Europa. Visserligen har statsmakterna gjort i och för sig aktningvärda framstötter för att befrämja bostadsbyggandet för de eftersatta folkgrupperna. Men dessa har icke varit av den omfattning, att de utgjort något hinder för det hejdlösa jobberi bankkapitalister, tomtspekulanter och fastighetsägare bedrivit på bostadsmarknaden.

Under sådana förhållanden synes det oss ha bort vara en angelägenhet av allra största sociala betydelse, att den nya hyreslagen tagit sikte på att förhindra spekulation och hyresocker. Hyreslagstiftningskommittén förklarar emellertid kategoriskt, att "det icke ansetts kunna komma i fråga att lagen skulle innehålla bestämmelser som reglerade hyrans storlek. För hyornas

bestämmande måste de allmänna ekonomiska faktorerna, läget på fastighetsmarknaden m. m. vara avgörande". Även om vi, såsom förut nämnts, anser effektivaste sättet att åstadkomma rimliga hyror vara att staten och kommunen i samverkan producerar bostäder, så anser vi icke desto mindre, att lagstiftning bör tillgripas mot spekulationer i bostadsnöden. Framför allt vore detta lämpligt och möjligt i de fall, där husvärdarna, utan att ha företagit förbättringar i lägenheternas utrustning och utan att deras omkostnader över huvud taget ökats, således av rena profitbegäret, säger upp kontrakten och ställer hyresgästerna i valet mellan att betala högre hyror eller avflytta från sina lägenheter. Dylika omotiverade hyreshöjningar borde förhindras genom lagstiftning, och vi anse att bestämmelser därom böra införas i det föreliggande förslaget.

Beträffande 2 § har inom hyreslagstiftningskommittén anförts reservation med yrkande, att i paragrafen måtte intagas ett stadgande, att där hyresavtal inginges med användande av tryckt eller på annat mekaniskt sätt framställd blankett, skulle i denna uttryckligen angivas på vilka punkter avtalet avvek från lagens bestämmelser. Propositionen följer emellertid kommittémajoritetens förslag.

Det är uppenbart, att det stora flertalet hyresgäster inte har eller kan äga en ingående kännedom om så invecklade och omfattande lagförslag som det, varom här är fråga. Möjligheterna för husvärdarna, som i regel har juridisk sakkunskap till sitt förfogande att föra hyresgästerna bakom ljustet genom att i kontrakten införa från lagen avvikande eller kringgående bestämmelser, är därför stora. En i lag föreskriven skyldighet att i dylika fall uttryckligen ange i vilka avseenden kontrakten avviker från lagen skulle givetvis begränsa dessa möjligheter i ganska betydande utsträckning, varför vi påyrka att ett stadgande i enlighet med av kommittéledamoten Larsson gjort yrkande införas i 2 §.

11 §, som berör lägenhetens skick, innehåller inga minimifordringar beträffande uthyrning av bostadslägenheter. Detta är en synnerligen allvarlig brist. Visserligen innehåller hälsovårds- och byggnadsstadgarna dylika minimifordringar, men dessa täcker knappast behovet och nonchaleras dessutom i stor utsträckning. Det hade varit på sin plats, att man vid revideringen av hyreslagen sökt komma till rätta med dessa uppenbara missförhållanden i stället för att skjuta frågan på framtiden. Vi hävdar, att 11 § bör ha tvingande karaktär och upptaga strikta föreskrifter om en minimistandard för på hyresmarknaden utbudna bostadslägenheter.

13 § innehåller bestämmelser beträffande hyresavtal som avser lägenheter i icke färdigställda hus. Ledamoten av hyreslagstiftningskommittén, Larsson, har till kommitténs förslag avgivit en reservation av innehåll, att i paragrafen bort intagas en bestämmelse om rätt för hyresgästen att på hyresvärdens bekostnad själv ombesörja avhjälpande av brist som vore av ringa betydelse

ävensom stadgande att, där ej i hyresavtalet vore angiven viss dag för tillträde av lägenheten, hyresgästen skulle äga att å envar tid intill dess lägenhetens inredning slutförts uppsäga avtalet till omedelbart upphörande och att bekomma skadestånd. I propositionen har denna reservation icke vunnit beaktande.

I det avseende nämnda paragraf syftar till förekommer stora missförhållanden, vilket också föranlett Kungl. Maj:t att i enlighet med hyreslagstiftningskommitténs förslag införa specialbestämmelser därom i den nya hyreslagen. Under sådana förhållanden borde paragrafen ha givits en för hyresgästens intressen mera skyddande karaktär. I dess nuvarande avfattning ger den inte ens rätt åt hyresgästen att på husvärdens bekostnad själv ombesörja avhjälpande av mindre brister. Vi anser, att en föreskrift i huvudsaklig överensstämmelse med den av kommittéledamoten Larsson inom kommittén avgivna reservationen bör intagas i berörda paragraf.

Den i förslagets 22 § föreskrivna skyldigheten för hyresgäst att vid deposition av hyra hos överexekutor ställa pant eller borgen för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta finner vi vara oberättigad. I de flesta fall torde det här röra sig om hyresgäster, som har svårt att anskaffa erforderlig pant eller borgen. Dessa hyresgäster är de som har störst behov av lagligt skydd, varför vi anse att nämnda föreskrift står i dålig samklang med den nya lagens anda. Vi påyrkar därför, att densamma måtte utgå ur förslaget.

I 34 § föreskrives, att hyresrätt kan återvinnas av hyresgäst som försummat att erlägga hyran i föreskriven tid, därest han erlägger densamma på tolfte söckendagen från den dag, då hyresvärden i laga ordning verkställt uppsägning. Om hyresvärden hos laga myndighet yrkat vräkning av hyresgästen skall hyresvärden jämväl ersättas för stämpel-, lösen- och delgivningskostnad. Detta senare villkor försvarar för de fattigaste hyresgästerna möjligheterna att återvinna sin hyresrätt, varför vi anser detsamma böra avlägsnas ur förslaget.

38—40 §§ upptar föreskrifter om verkan av hyresförhållandets upphörande i vissa fall. Det gäller här den s. k. optionsrätten. Denna fråga är en av de mest brännande inom hyresgästkreter och har sedan gammalt varit föremål för hyresgäströrelsens synnerliga uppmärksamhet. En hyreslagstiftnings främsta syfte borde, som förut framhållits, vara att åstadkomma ett verkligt hemskydd.

Föreliggande förslag fyller icke tillnärmelsevis de krav man har rätt att ställa i sådant avseende. Den skadeståndsrätt i vissa fall av uppsägning från hyresvärdens sida eller vid utgången av bestämd hyrestid som tillerkännes hyresgästen får med säkerhet icke någon större tillämpning i praktiken och kan därför inte anses vara något skydd av nämnvärd betydelse. Vi anser, att den kritik, som i reservation framförts inom hyreslagstiftnings-

kommittén av herrar Hermansson och Larsson, är fullt berättigad. I stället för vad som nu föreslås anser vi, att de linjer som förutnämnda reservanter inom hyreslagstiftningskommittén förordat bör läggas till grund för föreskrifterna i berört avseende.

På ovanstående grunder få vi hemställa,

att riksdagen måtte besluta godkänna Kungl. Maj:ts proposition nr 166 med de ändringar vi här ovan angivit samt att utskottet utarbetar den härför erforderliga lagtexten.

Stockholm den 13 april 1939.

*K. E. Senander.*

*J. H. Brädefors. S. Rönn-Christiansson.*

*Axel Nordström.*

*H. Hagberg.*

---