

Nr 38.

Ankom till riksdagens kansli den 26 maj 1939 kl. 1 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 10 mars 1939 dagtecknad proposition, nr 166, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under åberopande av propositionen bilagda, i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

1) L a g

angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom.

Härigenom förordnas, att 1 kap. 3 §, 2 kap. 38 § och 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges:

1 KAP.

3 §.

Sker överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, vare nyttjanderätten ej gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla; dock att i fråga om rätt för arrendator eller hyresgäst att i visst fall njuta sin nyttjanderätt till godo gäller vad i 2 kap. 28 § och 3 kap. 28 § därom stadgas.

Varder fastigheten — — — nyttjanderättens bestånd.

Återköpes fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, vare nyttjanderätten ej bestående mot återköparen, med mindre denne sådant utfäst eller han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller nyttjanderätten jämlikt 2 kap. 28 § eller 3 kap. 28 § tidigare gällt mot honom eller på grund av in-teckning eller inskrivning, enligt vad därom är stadgat, nyttjanderätten skall fortfarande gälla. Är nyttjanderätt, enligt vad nu sagts, gällande mot återköparen

¹ Senaste lydelse av 1 kap. 3 § se SFS 1924: 389.

på grund av dennes utfästelse eller till följd av att han själv är upplåtare eller tidigare förvärvat fastigheten med förbehåll om nyttjanderättens bestånd, vare så ansett som hade återköpet skett med sådant förbehåll.

2 KAP.

38 §.

Uppsägning av — — — uppsägningen lämnas.

Vad i — — — jordägaren själv.

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes; skolande uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

Har jordägare — — — allmänna tidningarna.

Stämning, däri — — — icke iakttagits.

3 KAP.

Om hyra.

Om hyresavtals ingående.

1 §.

Avtal, varigenom hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot lega, skall upprättas skriftligen, där ej lägenheten upplåtes för tid understigande ett år eller, vid upplåtelse för längre tid, hyresvärden och hyresgästen annorlunda åsämjas. Sker ändring eller tillägg i avtal som upprättats skriftligen, skall anteckning härom göras å handlingen, om endera det begär.

2 §.

Innefattar avtal, som avses i 1 §, tillika upplåtelse av jord att i förening med lägenheten nyttjas, skall ändock å avtalet tillämpas vad om hyra är stadgat.

Om upplåtelse av lägenhet under nyttjanderätt för obegränsad tid är stadgat i lagen om bostadsrättsföreningar.

Om hyrestiden.

3 §.

Är hyrestiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid för nyttjanderätts bestånd överskrides, och vill hyresvärden eller hyresgästen förty frånträda avtalet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 36 § bestämmer.

4 §.

Fardagar för tillträde och avträde av förhyrd lägenhet äro den 1 april och den 1 oktober. Infaller fardag å söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde ske nästa söckendag.

Sist klockan 12 å avträdesdagen skall den som har att avträda lägenheten hålla denna tillgänglig för den som kommer efter. Omfattar lägenhet, som helt eller delvis är uthyrd till bostad, minst två rum, som äro avsedda för sådant ändamål, skall hälften av bostadsrummen hållas tillgänglig klockan 12 föregående dag eller, om denna är söndag eller annan allmän helgdag, klockan 8 förmiddagen å avträdesdagen.

5 §.

Är ej hyrestiden bestämd, skall avtalet upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett. Har ej viss uppsägningstid avtalats, skall lägenheten avträdas:

 där hyran beräknas för fjärdedels år eller längre tid, å den fardag som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen;

 där hyran beräknas för månad, fjorton dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den dag som genom sitt tal i månaden motsvarar den för lägenhetens tillträde bestämda dagen, eller, om motsvarande dag i månaden ej finnes, å månadens sista dag;

 där hyran beräknas för vecka, tre dagar efter uppsägningen, dock ej förr än å den veckodag som motsvarar den för tillträdet bestämda dagen;

 där hyran beräknas för kortare tid än vecka, dagen efter det uppsägningen skedde; och

 där dagen för lägenhetens avträdande ej kan fastställas med ledning av vad nu är sagt, fjorton dagar efter uppsägningen.

Vad sålunda stadgats angående uppsägningstid skall jämväl äga tillämpning å hyresavtal som är ingånget för bestämd tid, där förbehåll skett om uppsägning men viss uppsägningstid ej är avtalad.

6 §.

Har vid hyra gällande för viss tid hyresgästen suttit kvar i lägenheten efter hyrestidens utgång, och har ej inom en månad därefter hyresvärdens anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på obestämd tid.

Om överlåtelse av lägenheten och om verkan av hyresgästens död.

7 §.

Vill hyresgästen överlåta lägenheten till annan, skall hyresvärdens samtycke inhämtas före överlåtelsen. Vägras samtycke utan skälig anledning, eller lämnas ej besked inom en vecka efter det framställningen gjordes, äge hyresgästen uppsäga avtalet, ändå att annat förbehåll skett. Samtycker hy-

resvärden till överlåtelsen, skall hyresgästen vara fri från de skyldigheter avtalet ålägger honom, såvida ej hyresvärden till samtycket fogat annat villkor.

8 §.

Dör hyresgästen före hyrestidens utgång, vare dödsboet berättigat att i sitt ställe sätta annan, vilken hyresvärden skäligen kan taga för god såsom hyresgäst; äge ock, i fråga om lägenhet som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, inom en månad efter dödsfallet uppsäga avtalet att upphöra å tid som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall. Har lägenhet förhyrts av makar och dör endera, tillkomme rätt som nu sagts dödsboet och efterlevande maken gemensamt.

Är lägenhet upplåten för hyresgästens livstid, skall vad i 2 kap. 9 § andra stycket är stadgat angående livstidsarrande äga motsvarande tillämpning; och skall, när på grund av hyresgästens eller hans änkas död avtalet upphör att gälla, lägenheten avträdas å den fardag som infaller näst efter en månad från dödsfallet.

Förbehåll om upphävande eller inskränkning av rätt, som avses i första stycket, vare utan verkan.

Om lägenhetens skick och om hinder för hyresrättens utövning.

9 §.

Hyresvärden skall å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Angående rätt för hyresgästen att tala å förefintlig brist, ändå att lägenheten uthyrts i befintligt skick, stadgas i 11 §.

10 §.

Varder lägenheten, innan tid för tillträde är inne, genom vådeld eller anorledes förstörd, vare avtalet förfallet. Ligger vållande hyresvärden till last eller giver han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om händelsen, äge denne rätt till ersättning för skada som genom hyresvärdens vållande eller underlåtenhet åsamkas honom.

Utfärdar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot dess användande för det ändamål som vid upplåtelsen förutsattes, vare ock avtalet förfallet, ändå att beslutet ej vunnit laga kraft. Beror det förhållande, som föranlett myndighetens beslut, av försummelse från hyresvärdens sida eller giver ej hyresvärden utan dröjsmål hyresgästen meddelande om beslutet, äge denne rätt till ersättning för skada som genom hyresvärdens försummelse eller underlåtenhet åsamkas honom.

11 §.

Timar före hyrestidens början å lägenheten skada, som är ringare än i 10 § första stycket sägs, och är ej skadan botad när lägenheten skall tillträ-

das, eller finnes lägenheten eljest, i annat fall än 13 § avser, å tillträdesdagen icke vara i det skick, hyresgästen äger fordra, vare hyresgästen berättigad att avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, där hyresvärden underlåter att på tillsägelse så snart ske kan därom besörja. Kan ej bristen utan uppehåll avhjälpas, eller underlåter hyresvärden att, efter tillsägelse, så snart ske kan därom besörja, äge hyresgästen uppsäga avtalet; dock må uppsägning ej ske med mindre bristen är av väsentlig betydelse och ej heller efter det bristen blivit av hyresvärden avhjälpt. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick njute hyresgästen skälig nedsättning i hyran.

I fall som nu sagts äge hyresgästen ock rätt till ersättning för skada, såframt ej hyresvärden visar att förefintlig brist icke beror på hans försummelse.

Ändå att lägenheten uthyrts i befintligt skick, äge hyresgästen, där lägenheten icke är som i 9 § första stycket sägs, göra gällande de i denna paragraf stadgade rättigheter, såframt bristen ej vid avtalets ingående var hyresgästen veterlig eller kunnat med vanlig uppmärksamhet upptäckas.

12 §.

Meddelar myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut, varigenom del av lägenheten kommer att frångå hyresgästen eller denne eljest lider intrång i sin nyttjanderätt, njute han skälig nedsättning i hyran. Innebär beslutet väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, äge hyresgästen uppsäga avtalet, ändå att beslutet ej vunnit laga kraft. I fråga om skadestånd skall vad i 10 § andra stycket är stadgat äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Avser hyresavtalet hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ej färdigställt, och är lägenheten ännu ej i färdigt skick, då tillträde skall ske, äge hyresgästen rätt till skälig nedsättning i hyran ävensom rätt, som i 11 § sägs, att uppsäga avtalet. Uppsägning må jämväl ske innan tid för tillträde är inne, om det är uppenbart att lägenheten å tillträdesdagen ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet.

Hyresgästen äge ock rätt till skadestånd, såframt ej hyresvärden visar att dröjsmålet icke kan tillräknas honom såsom försummelse.

14 §.

Är lägenheten ej i rätt tid utrymd av den som skall avflytta, njute hyresgästen för den tid han är i mistning av lägenheten eller del därav skälig nedsättning i hyran. Varder ej efter det hyresvärden underrättats om förhållandet hindret genast undanröjt, skall vad i 11 § är stadgat om rätt för hyresgästen att på grund av brist i lägenheten uppsäga avtalet äga motsvarande tillämpning och njute hyresgästen skadestånd, där icke hyresvärden visar att uppehållet ej kan tillräknas honom såsom försummelse.

15 §.

Det åligger hyresvärden att under hyrestiden hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 9 § äger fordra.

16 §.

Timar under hyrestiden å lägenheten skada, för vilken hyresgästen ej är ansvarig, eller meddelar myndighet, utan att hyresgästen givit anledning därtill, beslut som ovan i detta kapitel sägs eller uppstår eljest, utan hyresgästens vållande, för honom hinder eller men i nyttjanderätten, skall vad i 10—12 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning, i fråga om myndighets beslut dock ej förr än beslutet skall lända till efterrättelse.

17 §.

Vad ovan är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall ock gälla, där denna till men för hyresgästen finnes behäftad med ohyra.

I fråga om lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad, vare hyresvärden, ändå att hyresgästen må vara ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten, pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande; är hyresgästen utan ansvar för ohyran, äge han städse rätt till ersättning för oundgänglig kostnad som genom åtgärd för ohyrans utrotande åsamkas honom.

18 §.

Kommer av anledning, som avses i 1 kap. 3, 5 eller 6 §, någon del av lägenheten att frångå hyresgästen, njute han skälig nedsättning i hyran ävensom skadestånd efter ty i 1 kap. stadgas; äge ock rätt, som i 11 § sägs, att uppsäga avtalet, där han var i god tro när avtalet slöts.

19 §.

Förbehåll, varigenom inskränkning göres i de rättigheter som enligt 10—14 och 16—18 §§ tillkomma hyresgästen, vare utan verkan. Vad nu sagts skall dock ej gälla avtal om inskränkning i rätten att enligt 16 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättande i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller ock låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

20 §.

Finnes lägenhet, som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, vara så beskaffad, att bostadens användande är förenat med uppenbar våda för inneboendes hälsa, och varder ej på tillsägelse bristen genast avhjälpvt av hyresvärden, äge hyresgästen utan hinder av annat förbehåll uppsäga avtalet, ändå att sådan rätt icke enligt vad förut stadgats tillkommer honom.

Om hyrans erläggande.**21 §.**

Har avtal ej träffats om tiden för erläggande av hyra som skall utgå i penningar, skall hyran betalas, där den beräknas för helt, halvt eller fjärdedels år, senast å sista söckendagen före början av vart fjärdedels år och eljest senast å sista söckendagen före början av den tid, för vilken hyran beräknas.

Beträffande lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, gälle, ändå att annat avtalats eller följer av vad i första stycket är sagt, såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen i nästföregående månad, dock att därigenom icke någon del av hyran skall anses förfallen tidigare än i avtalet bestämts samt att hyran för första kalendermånaden under hyrestiden skall erläggas å avtalad förfallodag.

Hyran skall erläggas i hyresvärdens hemvist eller å annan plats som av honom anvisas; dock må betalning städse ske genom postanvisning eller postgiro. Skall hyran erläggas å annan ort än den där lägenheten finnes, vare hyresvärden pliktig vidkännas kostnaden därför.

Har från postanstalt inom riket hyra avsänts till hyresvärden genom postanvisning eller genom inbetalningskort till hans postgirokonton, eller har innehavare av sådant konto erlagt hyra till hyresvärden medelst giro- eller utbetalningskort, skall, ändå att annat förbehåll skett, med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 34 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, så anses som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då postanvisningen eller inbetalningskortet avlämnades å postanstalten eller giro- eller utbetalningskortet inkom till postgirokontoret.

Vad i 2 kap. 7 § stadgas om arrendeavtal skall äga motsvarande tillämpning beträffande hyresavtal.

22 §.

Förmenar hyresgästen sig vara jämlikt 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 eller 26 § berättigad till skadestånd, nedsättning i hyra eller ersättning för avhjälpande av brist eller anser hyresgästen sig eljest hava genfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen avdraga motsvarande belopp å hyra som utgår i penningar, äge han nedsätta beloppet hos överexekutor. Därvid skall skriftlig uppgift i två exemplar lämnas angående hyresförhållandet, förfalldagen och grunden för avdraget samt pant eller borgen, som överexekutor skäligen kan godkänna, ställas för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta.

Har hyresgästen verkställt nedsättning efter vad i första stycket sägs, äge hyresvärden, ändå att annat förbehåll skett, icke göra gällande, att nyttjanderätten blivit förverkad på den grund att det nedsatta beloppet ej erlagts till honom.

Överexekutor skall ofördröjligen medelst rekommenderat brev giva hyresvärden meddelande om verkställd nedsättning.

Visar ej hyresvärden inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och meddelande om nedsättningen avsänts till honom, att han träffat överenskommelse med hyresgästen om beloppets utfående eller anhängiggjort talan därom mot hyresgästen, äge denne återfå beloppet. Har hyresvärden anhängiggjort talan inom angiven tid, må nedsatt belopp ej lyftas förr än hyresvärdens talan genom dom, som vunnit laga kraft, eller förlikning eller annorledes bragts till slut.

Nedsatt belopp skall av överexekutor göras räntebärande genom insättande i bankinrättning; upplupen ränta skall utbetalas till den som finnes berättigad till det nedsatta beloppet.

Om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande.

23 §.

Lägenheten må icke av hyresgästen nyttjas till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes; dock äge hyresvärden, ändå att annat avtalats, ej åberopa avvikelse som för honom är utan betydelse.

Hyresgästen må ej i lägenheten inrymma främmande personer under sådana omständigheter att därav kan uppkomma men för hyresvärden.

24 §.

Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör och ersätta all skada som genom hans vållande därå kommer. Uppkommer därå skada genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning, vare han ock pliktig att ersätta skadan; dock vare han utan ansvar för brandskada, som sålunda uppstått, där han icke brustit i den omsorg och tillsyn som vederbort.

Timar skada eller yppas brist, med vars avhjälpande ej kan anstå utan äventyr, vare hyresgästen pliktig att genast giva hyresvärden meddelande därom. Är hyresgästen och hans folk borta när sådan skada timar eller brist yppas i lägenheten, och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att under bortovaron vid behov komma in i denna, vare dock, såframt lägenheten utgör del av hus, tillfyllest, att hyresgästen giver hyresvärden meddelande omedelbart efter återkomsten. Om annan skada eller brist än förut i detta stycke sagts skall meddelande givas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad nu är stadgat, vare han ansvarig för skada som därav kommer.

Vad ovan stadgats om skada eller brist skall äga motsvarande tillämpning, där lägenheten finnes behäftad med ohyra.

Har hyresgästen utan hyresvärdens samtycke överlåtit lägenheten till annan, vare hyresgästen ansvarig för skada som nye innehavaren, därest lägenheten varit av denne förhyrd, skolat ersätta efter vad i denna paragraf stad-

gats. Har hyresvärden samtyckt till överlåtelsen, vare hyresgästen ansvarig för skada som nu sagts allenast såframt hyresvärden till samtycket fogat sådant villkor.

Förbehåll, varigenom hyresgästens ansvarighet för lägenhet, som är uthyrd allenast till bostad, utsträcker utöver vad i denna paragraf är stadgat, vare utan verkan.

25 §.

Hyresgästen vare pliktig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som erfordras för bevarande av sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen hålle ock noggrann vårdnad över att vad sålunda åligger honom själv iakttages jämväl av dem, för vilka han enligt 24 § första stycket svarar.

Gods, som är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra, må icke införas i lägenheten.

26 §.

Hyresvärden äge utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten för utövande av nödig tillsyn eller för utförande av förbättringsarbete som ej utan skada kan uppskjutas. Då lägenheten är ledig till uthyrning, vare hyresgästen pliktig att låta den förevisas å därför lämpliga tider.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg må hyresvärden låta i lägenheten utföra mindre brådskande förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, äge hyresgästen inom en vecka från det han erhöll meddelande därom, utan hinder av att längre hyrestid må hava avtalats, uppsäga avtalet till upphörande å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen; och må sådant arbete ej påbörjas förr än avtalet enligt vad nu sagts kunnat bringas att upphöra. Vad i detta stycke stadgats gäller ej arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

Hyresvärden skall tillse, att i fall, varom ovan sägs, ej större olägenhet än nödigt tillskyndas hyresgästen. Ändå att hyresvärden enligt vad i 11 § är stadgat visar, att han ej gjort sig skyldig till försummelse, vare han pliktig ersätta skada, vilken åsamkas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket. Förbehåll, varigenom hyresgästen ålägges att efter kortare frist än som följer av bestämmelserna i sagda stycke tåla där avsedda åtgärder eller inskränkning göres i hyresgästen enligt samma stycke tillkommande rätt att uppsäga avtalet, vare utan verkan.

Är fråga om utrotande av ohyra i fastigheten, vare hyresgästen, ändå att den av honom förhyrda lägenheten ej besvärar därav, pliktig tåla de inskränkningar i nyttjanderätten som föranledas av erforderliga åtgärder för ändamålet. I fall som nu sagts skall vad i 17 och 19 §§ är stadgat äga motsvarande tillämpning.

27 §.

Underlåter hyresgästen att i fall, som avses i 26 §, bereda hyresvärden tillträde till lägenheten, äge överexekutor förordna om erforderlig handräckning.

I fråga om handräckning som nu sagts gälle enahanda bestämmelser som äro stadgade för de i 191 § utskökningslagen avsedda fall.

Om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m.

28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det hyresgästen tillträtt den förhyrda lägenheten, vare angående hyresgästens rätt att kvarsitta lag som i 2 kap. 28 § sägs. Förbehåll, varigenom inskränkning göres i den rätt som sålunda tillkommer hyresgästen, vare utan verkan.

I övrigt skall beträffande hyresavtal vad i 2 kap. 29—31 §§ stadgas om arrendeavtal äga motsvarande tillämpning; dock att hyresgäst icke äger att å hyresbelopp, som förfaller till betalning mer än sex månader efter det han fick kunskap om överlåtelsen, avräkna fordran hos förre ägaren eller att i fråga om sådant belopp åberopa uppgörelse som träffats med denne, med mindre nye ägaren hade kunskap om uppgörelsen när överlåtelsen skedde.

29 §.

Varder, innan tid för tillträde av förhyrd lägenhet är inne, fastigheten utmätt eller hyresvärden försatt i konkurs eller talan instämmd om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, skall vad i 2 kap. 32 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

30 §.

Försättes hyresgästen i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet; skolandet i fråga om konkursboets ansvarighet för avtalets fullgörande tillämpas vad i 2 kap. 33 § sägs.

Har ej tillträde av lägenheten skett, när konkursen inträffar, vare hyresgästen pliktig att, där hyresvärden fordrar det, för avtalets fullgörande ställa säkerhet, med vilken denne skäligen kan nöjas. Sker det ej inom utgången av nästa dag efter det säkerhet fordrades, äge hyresvärden uppsäga avtalet.

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

31 §.

Är pant eller borgen ställd för avtalets fullgörande, och försämras sedan säkerheten, vare hyresgästen pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, vare hyresvärden berättigad att uppsäga avtalet.

Om hyresrättens förverkande.

32 §.

Hyresrätten vare förverkad och hyresvärden förty berättigad att uppsäga avtalet:

1. om hyresgästen dröjer med erläggande av hyra, som utgår i penningar, utöver två söckendagar efter förfallodagen eller, där han på grund av avtalet skall utgöra arbete eller annan tjänstbarhet, undandraget sig att fullgöra vad sålunda åligger honom eller vid arbetets utförande visar tredska;

2. om hyresgästen utan hyresvärdens medgivande överlåter lägenheten till annan, eller i fall, som 8 § första stycket avser, i hyresgästens ställe sättes någon, vilken hyresvärden ej är pliktig att taga för god;

3. om lägenheten nyttjas i strid mot vad i 23 § är stadgat, och hyresgästen icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtit till annan, denne genom vårdslöshet är vållande till förekomsten av ohyra i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om förekomsten därav bidrager till att ohyran sprides i fastigheten;

5. om eljest lägenheten vanvårdas, eller om hyresgästen eller, där lägenheten överlåtit till annan, denne åsidosätter något av vad jämlikt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn, samma paragraf ålägger hyresgäst, och icke på tillsägelse rättelse sker;

6. om i fall, där jämlikt 26 § hyresgästen är pliktig att lämna hyresvärden eller annan tillträde till lägenheten, sådant vägras, och hyresgästen ej kan visa giltig ursäkt; eller

7. om hyresgästen, där avtalet utöver vad i detta kapitel är stadgat ålägger honom förpliktelse, vars fullgörande måste anses vara för hyresvärden av synnerlig vikt, åsidosätter vad sålunda åligger honom.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad som lägges hyresgästen till last vara av ringa betydelse, må ej hyresgästen skiljas från lägenheten.

Uppsäges avtalet, äge hyresvärden rätt till skadestånd.

33 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som i 32 § 1, 3, 5 eller 6 sägs, men sker rättelse innan hyresvärden gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, äge han ej sedan åberopa förhållandet såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten. Samma lag vare, om hyresvärden icke uppsagt avtalet inom en månad från det han fick kunskap om förhållande som i 32 § 2, 4 eller 7 sägs.

34 §.

Är hyresrätten efter ty i 32 § 1 sägs förverkad på grund av dröjsmål med erläggande av hyra och har hyresvärden med anledning därav uppsagt avtalet, må hyresgästen likväl ej på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, där senast å tolvte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom

att hyran erlägges till hyresvärden eller nedsättes hos överexekutor enligt vad i 22 § är stadgat. Har hyresvärden hos laga myndighet yrkat vräkning av hyresgästen, skall dock vad nu sagts ej gälla, med mindre hyresgästen inom sagda tid tillika gottgjort hyresvärden vad denne visar sig hava utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad eller, om nedsättning jämlikt 22 § ägt rum, hyresgästen ställt pant eller borgen jämväl för nu nämnda kostnader.

I avvaktan att hyresgästen visar sig hava fullgjort vad sålunda erfordras för hyresrättens återvinnande må beslut om vräkning av hyresgästen icke meddelas förr än fjorton söckendagar förflutit efter uppsägningen.

Vad i denna paragraf är stadgat skall ej gälla där av hyrestiden återstod mindre än en månad, när hyresrätten förverkades.

35 §.

Förbehåll, varigenom stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än som följer av 32—34 §§, vare utan verkan.

Om uppsägning.

36 §.

Angående uppsägning av hyresavtal gälle vad i 2 kap. 38 § är stadgat i fråga om arrendeavtal; dock att, där hyrestiden ej är bestämd och hyran beräknas för tid understigande ett fjärdedels år, uppsägning är gill, ändå att den ej skett skriftligen eller med vittnen.

37 §.

Uppsäges hyresavtal av anledning, som i 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 eller 20 § sägs, skall avtalet genast upphöra att gälla. Samma lag vare i fall som avses i 32 §, där ej annat följer av vad i 34 § är stadgat.

Om avtalets upphörande i fall, som avses i 8 § första stycket och 26 § andra stycket, stadgas i samma lagrum.

Sker eljest uppsägning av anledning, som enligt vad här ovan sagts medför rätt för hyresvärd eller hyresgäst att frånträda avtalet, skall lägenheten avträdas å tid, som i 5 § är stadgad för varje särskilt fall; hade hyresgästen ej tillträtt lägenheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Om verkan av hyresförhållandets upphörande i vissa fall.

38 §.

Varder hyresavtal, som slutits för minst sex månader, av hyresvärden uppsagt utan att hyresrätten är förverkad och giver hyresgästen inom en vecka hyresvärden meddelande att han önskar behålla lägenheten, åligger det hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att för-

långa hyresförhållandet eller ock av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Underlåter hyresvärden det eller uppställer han för hyresförhållandets förlängning villkor, som är otillbörligt, eller vägrar han att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden, äge hyresgästen, där han lämnat meddelande som nyss sagts, erhålla skälig gottgörelse för de kostnader som äro förenade med flyttningen från lägenheten. Försummar hyresgästen efter uppsägningen sina skyldigheter, vare han förlustig denna rätt.

I fråga om lägenhet, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, vare denne i fall och under villkor som i första stycket sägs tillika berättigad att, där efter hans avflyttning hyresvärden eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art, av hyresvärden erhålla skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som verksamheten må hava medfört.

Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall vid tillämpning av vad i andra stycket är stadgat skälig hänsyn tagas jämväl till den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som den föregående hyresgästen må hava åstadkommit.

39 §.

Vad i 38 § är stadgat skall äga motsvarande tillämpning i det fall att avtal slutits för en tid av minst sex månader utan förbehåll om uppsägning och hyresgästen minst tre månader eller, där avtalet slutits för ett år eller längre tid, minst sex månader före hyrestidens utgång giver hyresvärden tillkänna att han önskar behålla lägenheten.

40 §.

Förbehåll, varigenom hyresgästen enligt 38 eller 39 § tillkommande rätt upphäves eller inskränkes, vare utan verkan.

Om bevarande av rätt till talan m. m.

41 §.

Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresavtal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Försittes den tid, vare rätt till talan förlorad. Har endera anhängiggjort talan i rätt tid, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran som ej blivit sålunda bevakad.

42 §.

Är sådant meddelande från hyresvärdens sida, som avses i 7, 10, 38 eller 39 §, i rekommenderat brev för befordran till mottagarens vanliga adress avlämnat å postanstalt inom riket, skall avsändaren anses hava fullgjort vad

på honom ankommer. Samma lag vare i fråga om meddelande från hyresgästens sida, som avses i 11, 14, 20, 24 eller 38 §; dock att i fall, varom i 24 § sägs, det är tillfyllest, om meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Vad i första stycket är stadgat gäller ej uppsägning.

Särskilda bestämmelser.

43 §.

Är tillämpning av villkor, som upptagits i hyresavtal, uppenbarligen stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörlig, må villkoret jämkas eller lämnas utan avseende.

44 §.

Vad i 2 kap. 40 § stadgas angående förordnande om verkställighet av domstols beslut, varigenom arrendator ålägges att avflytta, gälle ock i fråga om beslut, varigenom hyresgäst berättigas att tillträda förhyrd lägenhet eller förpliktas att avträda sådan.

45 §.

För hyra, som är förfallen till betalning eller skall erläggas inom de närmaste sex månaderna, äge hyresvärderna att av hyresgästen tillhöriga lösörens som finnas inom fastigheten kvarhålla så mycket som svarar mot hans fordran, till dess hyresgästen gör rätt för sig eller ställer säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom som jämlikt 65 § utsokningslagen skall undantagas från utmätning.

46 §.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst enligt vilket framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

Skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare ej heller gällande såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; och skall förty i berörda hänseenden lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i nämnda lag angivna tiden av sex månader.

47 §.

Konungen äger förordna, att inom ort, där flyttningar till och från lägenheter, som uthyras allenast till bostad, årligen förekomma till betydande an-

tal och huvudsakligen äga rum den 1 oktober, hyresavtal om sådana lägenheter må, utan hinder av vad avtalet innehåller om tidpunkten för avtalets upphörande, uppsägas till den 1 april, såframt ej därigenom den avtalade hyrestiden förkortas med mer än sex månader eller den sammanlagda tid, hyresgästen sistnämnda dag innehaft lägenheten, kommer att understiga ett år.

Förbehåll, varigenom för uppsägning, som avses i första stycket, föreskrives längre uppsägningstid än eljest eller stadgas särskild påföljd av uppsägningen, vare utan verkan.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1940.

Vad i 2 kap. 38 § samt 3 kap. 38—40 och 43 §§ är stadgat skall jämväl äga tillämpning, där avtalet slutits före nya lagens ikraftträdande. I övrigt skall, med de undantag här nedan sägs, nya lagen ej äga tillämpning i fråga om avtal som slutits före lagens ikraftträdande.

Är hyresavtal ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet och sker ej, efter det nya lagen trätt i kraft, uppsägning till den tid, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall från nämnda tid nya lagen till alla delar tillämpas å avtalet.

Genom denna lag upphäves lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra.

Där i lag eller särskild författning förekommer hänvisning till lagrum som ersatts genom bestämmelse i nya lagen, skall denna i stället tillämpas.

2) L a g

om ändrad lydelse av 14 § lagsökningslagen.

Härigenom förordnas, att 14 § lagsökningslagen skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges:

14 §.

Gör gäldenären — — — till rätten.

Grundas kravet å fordringsbevis, vari gäldenären betingat sig vederlag för den utfästa betalningen, och gör gäldenären invändning, som har avseende å vederlaget, skall lagsökningsdomaren hänskjuta målet till rätten, om gäldenären förebragt sannolika skäl för invändningen eller borgenärens rätt till betalning eljest finnes stridig.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1940.

3) L a g om medling i hyrestvister.

Härigenom förordnas som följer:

1 §.

Konungen äger på framställning av kommun förordna, att i kommunen skall finnas en nämnd med uppgift att i enlighet med vad här nedan sägs medverka till biläggande av hyrestvister.

2 §.

Nämnden skall bestå av ordförande och två ledamöter jämte suppleant för envar av dem.

Ordföranden och hans suppleant, vilka skola vara lagfarna, förordnas av socialstyrelsen för två år i sänder.

De båda ledamöterna och deras suppleanter utses av kommunens beslutande myndighet likaledes för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skola äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet; den andre ledamoten och hans suppleant, vilka ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skola hava kännedom om ortens hyresförhållanden.

Ordförande, ledamot eller suppleant må ej den vara som icke uppnått tjugufem års ålder, ej heller den som icke råder över sig och sitt gods. Den som blivit vald till ledamot eller suppleant i nämnden må kunna avsäga sig uppdraget, om han icke är boende inom kommunen; om han är ämbets- eller tjänsteman och av sin befattning hindras att fullgöra uppdraget; om han efter två års tjänstgöring såsom ledamot i nämnden är i tur att avgå samt om han uppnått sextio års ålder eller eljest uppgiver hinder som av den väljande myndigheten godkännes.

Om förhållandena därtill föranleda, må för ordföranden och var ledamot i nämnden utses två eller flera suppleanter.

3 §.

Tvist, som avses i 1 §, må av part hänskjutas till nämnden, såframt tvisten ej dragits inför domstol, lagsökningsdomare, överexekutor eller skiljemän. Därvid skall parten meddela, vari tvisten består, samt förete hyreskontrakt och andra för honom tillgängliga handlingar, vilka kunna tjäna till upplysning i saken.

Är tvisten anhängig vid domstol, äge domstolen på begäran av endera parten förordna, att tvisten före målets avgörande skall, i sin helhet eller i viss del, handläggas av nämnden.

4 §.

Då tvist hänskjutits till nämnden, skall nämndens ordförande utan uppskov utsätta dag för ärendets handläggning samt genom rekommenderade brev kalla parterna att inställa sig inför nämnden.

5 §.

Underlåter part, som påkallat medling, att på kallelse inställa sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Kommer ej motparten tillstådes, äge nämnden förelägga honom vid vite att inställa sig inför nämnden. Kommer parten likväl ej tillstådes och finner nämnden icke antagligt, att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas.

6 §.

Komma parterna tillstådes inför nämnden, skall denna, sedan tvistefrågan klarlagts, söka åvägabringa förlikning mellan parterna. Om anledning därtill förekommer, skall nämnden verkställa besiktning av den lägenhet som tvisten rör. Vid sådan besiktning skall tillfälle beredas båda parterna att närvara.

Enas ej parterna om förslag till förlikning som under förhandlingarna må hava framkommit från någon av dem, skall nämnden framlägga förslag till lösning av tvisten.

Det bör vara parterna angeläget att, i den mån sådant erfordras för att bereda nämnden tillförlitlig grund för tvistefrågans bedömande, tillhandahålla de handlingar och meddela de uppgifter, varöver parterna förfoga, ävensom bereda nämnden tillträde till den lägenhet tvisten rör.

7 §.

Nämnden må endast när den är fulltalig handlägga tvistefråga.

Beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter skall i tillämpliga delar gälla vad om domarejäv är stadgat.

8 §.

Vid sammanträde med nämnden skall genom ordförandens försorg föras protokoll. I protokollet skall upptagas en kortfattad redogörelse för tvisten jämte parternas yrkanden och medgivanden under förhandlingarna samt för vad i övrigt förekommit hos nämnden.

Kommer förlikning till stånd, skall den avfattas i skrift och underskrivas av parterna. Förlikningen skall i sin helhet intagas i protokollet.

9 §.

Kan ej förlikning åvägabringas, skall i tvist, som av domstol hänskjutits till nämnden, nämndens ordförande, med överlämnande av handlingarna i ärendet, genom utdrag av protokollet delgiva domstolen vad hos nämnden förekommit.

Har eljest tvist, som är anhängig vid domstol, handlagts av nämnden, vare ock nämndens ordförande pliktig att, på begäran av part eller efter anmodan av domstolens ordförande, enligt vad i första stycket sägs delgiva domstolen vad hos nämnden förekommit.

10 §.

Nämndens ordförande skall på lämpligt sätt göra kunnigt när och varest han för allmänheten är att träffa i nämndens ärenden. Han skall föra dagbok upptagande till nämnden gjorda framställningar och därav föranledda åtgärder ävensom ansvara för erforderliga expeditioner i nämndens ärenden.

Utdrag av protokollet i ärende, som slutligt handlagts av nämnden, skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

11 §.

Nämndens ordförande skall åtnjuta arvode av kommunen med skäligt belopp. Kommunen äger ock besluta, att nämndens ledamöter skola åtnjuta skäliga arvoden av kommunen.

Kommunen skall anvisa för nämndens verksamhet i övrigt erforderliga medel.

Vid framställning som i 1 § sägs skall fogas av kommunen antagen utgiftsstat för nämnden.

12 §.

Erhåller nämndens ordförande kunskap om att inom kommunen uppkommit hyrestvist, som kan äventyra freden på hyresmarknaden, skall han, utan avvaktan att framställning om medling inkommer till nämnden, omedelbart söka förbindelse med de tvistande, göra sig noga underrättad om vari tvisten består, hemställa till de tvistande att i avbidan på tvistens lösning icke vidtaga, vidhålla eller skärpa stridsåtgärder samt kalla de tvistande att, själva eller genom utsedda ombud, jämte, där så erfordras, representanter för de fastighetsägare- eller hyresgästorganisationer som de tvistande må tillhöra, sammanträda inför nämnden.

Vid sammanträde med de tvistande skall nämnden, efter utredning av föreliggande tvistefrågor, söka bilägga tvisten. Kommer part ej tillstådes inför nämnden, skall vad i 5 § är stadgat om vite äga motsvarande tillämpning.

13 §.

Där hyrestvist innebär synnerlig fara för freden på hyresmarknaden eller det eljest finnes påkallat, äger Konungen uppdraga åt sakkunniga och erfarna personer att i egenskap av förlikningskommission medla i tvisten. Sådant uppdrag må ock lämnas särskild person. Har förlikningskommission eller förlikningsman inlett medling i tvist, som är beroende på medlingsnämnds handläggning, skall handläggningen hos nämnden vila så länge kommissionen eller förlikningsmannen har befattning med tvisten. Angående ersättning till ledamot av förlikningskommission eller förlikningsman som nu sagts gälle vad Konungen därom stadgat.

Kommission eller förlikningsman, varom i första stycket förmäles, äge enahanda befogenhet som medlingsnämnd att förelägga vite.

14 §.

Vitesföreläggande som i denna lag sägs skall, utan kostnad för parterna, genom polismyndighetens försorg delgivas på sätt om stämning är stadgat.

Talan om utdömmande av försuttet vite anhängiggöres av allmän åklagare hos allmän domstol i orten. Utdömt vite tillfaller kronan.

15 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1940.

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för de genom ifrågavarande proposition framlagda lagförslagen, får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas här nedan, hänvisa till propositionen.

I sammanhang med propositionen har utskottet till behandling förehått fem i anledning av densamma väckta motioner, nämligen motionerna i första kammaren nr 285 av herrar *Wistrand* och *Holmström* och nr 286 av herrar *Ewerlöf* och *Wistrand* samt i andra kammaren nr 438 av herrar *Gezelius* och *Hagberg* i Malmö, nr 439 av herr *Sandström* och nr 440 av herr *Senander m. fl.*

I motionen II: 440 ha vissa erinringar framställts med avseende å förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom samt hemställts, att riksdagen måtte besluta godkänna propositionen med de ändringar som i motionen angivits och att utskottet måtte utarbeta den härför erforderliga lagtexten.

I motionerna I: 286 och II: 438, vilka äro likalydande, har framställts erinran beträffande bestämmelserna i 3 kap. 26 § av nyssnämnda förslag samt hemställts, att riksdagen måtte besluta däremot svarande ändring i lagförslaget.

I motionerna I: 285 och II: 439, vilka jämväl äro likalydande, ha anförts erinringar gentemot vissa bestämmelser i förslaget till lag om medling i hyrestvister samt hemställts, att riksdagen måtte antaga detta förslag med det förtydligande och de ändringar, som i motionerna antytts, och att den därav betingade omredigeringen av lagtexten måtte verkställas inom vederbörande utskott.

Gällande lagstiftning och begäran om utredning.

Rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst regleras för närvarande i lag väsentligen genom 3 kap. lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom (i det följande benämnd 1907 års lag) samt lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra (i det följande benämnd 1923 års lag). Lagbestämmelser som ha avseende å hyresförhållandet äro emellertid i åtskilliga andra sammanhang meddelade. Sålunda äro flertalet av de all-

männa bestämmelserna i 1 kap. av 1907 års lag direkt tillämpliga å hyresavtal. Vidare är tydligt, att de i lagen den 11 juni 1915 om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område givna stadgandena ha betydelse jämväl för hyresavtalet; icke minst komma i betraktande denna lags bestämmelser om rättshandlingars ogiltighet. Regler angående förmånsrätt för hyresfordran återfinnas i 17 kap. 5 § handelsbalken, angående avhysning av hyresgäst i utsökningslagen, särskilt dess 8 kap., samt för vissa fall i lagen den 26 juni 1936 om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter. Ytterligare må erinras särskilt om den betydelse som bestämmelserna i hälsovårdsstadgan den 19 juni 1919 om bostäder och samlingslokaler m. m. kunna erhålla för hyresförhållandets gestaltning.

Efter antagandet av 1923 års lag ha framförts upprepade krav på en mer eller mindre genomgripande reformering av hyreslagstiftningen men endast vissa smärre jämkningar av huvudsakligen redaktionell natur ha genomförts beträffande 6 och 20 §§ i 3 kap. i 1907 års lag, varjämte i kapitlet införts en ny paragraf i samband med tillkomsten av lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar. Vidare har i 8 § i 1923 års lag skett en mindre ändring, avseende betalning av hyra genom postgiro. Utanför den egentliga hyreslagstiftningens ram märkas under tiden efter 1923, utom förut omnämnda 1930 års lag om bostadsrättsföreningar och 1936 års lag om skydd mot vräkning vid arbetskonflikter, dels vissa år 1925 genomförda ändringar i 193, 194, 195 och 212 §§ utsökningslagen i syfte att mildra vräkningsförfarandet så till vida, att vräkning icke må äga rum med mindre den som skall vräkas genom utmätningsmannen viss tid i förväg erhållit meddelande om den förestående verkställigheten, dels ock den revision av hälsovårdsstadgans föreskrifter om bostäder och samlingslokaler m. m. som skett år 1936.

Inom riksdagen har bl. a. år 1936 framförts yrkande om ändringar i hyreslagstiftningen. Nämda år yrkades sålunda i motionen II: 11, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta utreda frågan om sammanförande av nu gällande bestämmelser angående hyra i en modern hyreslag, utformad med hänsynstagande till nutida förhållanden på detta område i en social och humanitär anda.

Andra lagutskottet, som behandlade motionen, erinrade i avgivet utlåtande, nr 45, att utskottet, då förevarande spørsmål 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 att utskottet tillika vitsordat, att allt dock icke vore väl beställt på förevarande område. I fråga om hyreslagstiftningen hade utskottet bland annat vid flera tillfällen uttalat tvekan rörande lämpligheten av full avtalsfrihet i enlighet med gällande stadganden i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen, vari regler gäves beträffande hyresgästens rättigheter i vissa fall då den förhyrda lägenheten skadats eller eljest icke vore i sådant skick som hyresvärden utfäst eller hyresgästen skäligen ägde fordra. När utskottet gjort detta uttalande rörande inskränkning av avtalsfriheten i de

fall som avsåges i nämnda paragrafer, hade utskottet emellertid samtidigt betonat, att det enligt utskottets mening vore betänkligt att genom regler av tvingande natur alltför mycket inskränka avtalsfriheten. Nu gällande hyreslagstiftning hade i stort sett gällt sedan år 1907. Det syntes icke kunna ifrågakomma, att den i oförändrat skick skulle inordnas i en ny jordabalk, utan det syntes erforderligt att underkasta densamma omarbetning i syfte att giva den en sådan utformning, att den kunde infogas i en tillämnad ny lagbok. Därvid borde enligt utskottets mening särskilt undersökas, i vad mån bestämmelserna i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen borde givas tvingande karaktär. Utskottet ansåge det vidare kunna ifrågasättas, huruvida icke bestämmelserna om hyra borde göras lättare tillgängliga för allmänheten genom att de skildes från bestämmelserna om arrende. Hyresbestämmelserna kunde därefter såsom en särskild enhet infogas i den nya lagboken.

På grund av vad sålunda anförts hemställde utskottet, att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville taga under övervägande lämpligheten av att, utan att avvakta slutförandet av arbetet med revisionen av övriga lagbestämmelser, avsedda att ingå i den nya jordabalken, företaga arbetet med den omarbetning av hyreslagstiftningen som vore erforderlig för att göra densamma färdig att infogas i den tillämnade nya lagboken, därvid särskilt borde undersökas i vad mån bestämmelserna i 3 kap. 10 och 12 §§ nyttjanderättslagen borde givas tvingande natur.

I särskilt yttrande till utskottets utlåtande yrkade en ledamot av utskottet, att riksdagen i anledning av motionen 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.

Utskottets hemställan bifölls av riksdagen, som härom avlät skrivelse (nr 258) till Kungl. Maj:t.

Med anledning av riksdagens skrivelse tillkallades den 22 maj 1936 en utredningsman för verkställande av förberedande undersökning i ämnet, varpå enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 13 november 1936 för fortsatt utredning tillkallades fem sakkunniga, den s. k. hyreslagstiftningskommittén. De sakkunniga utgjordes av borgmästaren Th. Bergquist, tillika ordförande, ledamöterna av riksdagens andra kammare direktören N. V. Sandström i Härnösand och ombudsmannen J. A. Hermansson i Norrköping samt förste ombudsmannen i Sveriges fastighetsägareförbund advokaten S. Ahlmark i Stockholm och ledamoten av styrelsen för Hyresgästernas riksförbund hovrättsassessorn Sven Larsson.

Hyreslagstiftningskommitténs förslag.

Hyreslagstiftningskommittén har med skrivelse den 31 juli 1938 avlämnat betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning (statens offentl. utredn. 1938: 22).

Kommittén har erinrat därom att man före nyttjanderättslagens tillkomst, då endast torftiga föreskrifter i lag funnos angående hyra, haft erfarenhet av kontraktsformulär, som ensidigt beaktade hyresvärdens intresse, stundom till den grad att hyresgästen kunde sägas bliva på nåd och onåd underkastad sin medkontrahent. Att ändock bestämmelserna i 3 kap. av 1907 års lag endast på vissa punkter erhöillo tvingande natur motiverades huvudsakligen med att, om i lagen upptoges bestämmelser, som i nödiga hänseenden reglerade förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst, för kontrahenterna icke vidare skulle finnas något behov att i dittillsvarande utsträckning själva genom avtal ordna förhållandet sig emellan.

De förväntningar, som sålunda hystes angående lagreglernas auktoritativa kraft, ha enligt vad kommittén framhåller icke blivit infriade. Regeln hade i stället blivit att kontraktsformulären på nära nog alla de punkter av någon ekonomisk betydelse, där icke tvingande bestämmelser utgjort hinder, kommit att innefatta modifikationer, mer eller mindre vittgående, till hyresvärdens favör. Kritiken mot gällande hyreslagstiftning hade vid sådant förhållande mindre drabbat lagens särskilda bestämmelser i och för sig än den av lagen medgivna ordning som tillåtit lagbestämmelsernas åsidosättande samt det rättstillstånd som i följd därav kommit att föreligga.

Kommittén anför å andra sidan, att en viss förskjutning till hyresgästernas favör på senare tid inträtt eller varit på väg. Otivvelaktigt hade sålunda från ansvarskännande fastighetsägarhåll förmärkts en tendens att borttaga ur kontraktsformulären eller mildra mera utmanande klausuler. Och troligt vore att den med vart år allt starkare hyresgäströrelsen småningom skulle ha förmått genomdriva användande av mindre ensidiga kontraktsformulär. Till den antydda förskjutningen syntes i viss mån ha medverkat det allmännas åtgärder för främjande av bostadsproduktionen.

Även om hyresgästernas ställning på senare tid blivit i viss mån starkare föreläge dock enligt kommitténs mening alltjämt behov av en lagstiftning på hyresområdet som genom tvingande bestämmelser beredde tillbörligt skydd för den i regel ekonomiskt svagare hyresgästen. Bortsett från denna synpunkt måste det anses vara av vikt, att klara och tydliga lagregler, motsvarande det allmänna rättsmedvetandets krav, finge i stället för mer eller mindre svårtolkade kontraktsklausuler bliva avgörande beträffande rättsförhållandet mellan parterna åtminstone i frågor av större betydelse. Häri genom minskades risken för uppkomsten av tvistigheter mellan parterna samt deras organisationer, och även om de tvingande reglerna måhända till en början kunde för den ena parten kännas som ett obehörigt tvång, syntes de därför i längden komma att visa sig vara till fördel även för denne.

Utgående från att bestämmelserna i en reviderad hyreslag sålunda borde vara tvingande på alla de punkter, där i annat fall en mera allmän önskan från hyresvärdarnas sida att sätta bestämmelserna ur kraft kunde förväntas göra sig gällande, har kommittén undersökt, vilka ändringar av materiell innebörd som kunde anses påkallade beträffande den gällande hyreslag-

stiftningen med hänsyn till den kritik och de önskemål som framkommit samt de erfarenheter vilka eljest förelåge från de nuvarande bestämmelsernas tillämpning. Kommittén har framhållit, att den vid fullgörande av sitt uppdrag ständigt haft för ögonen att tillmötesgåendet av önskemål från hyresgästsidan ej finge innefatta så starka ingrepp i hyresvärdarnas berättigade intressen, att därigenom motverkades den under nuvarande samhällsförhållanden önskvärda och nödvändiga bostadsproduktion genom enskilda företagare utan vilken varje rättslig omreglering av det interna förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst bleve av endast ringa värde. Det borde nämligen alltid ihåggkommas att den första och viktigaste förutsättningen för att goda förhållanden skulle råda på hyresmarknaden vore att det funnes tillgång till ett tillräckligt antal lägenheter av tillfredsställande beskaffenhet.

De resultat, till vilka kommittén nått, innefattas i fråga om den egentliga hyreslagstiftningen uti förslag till lag om ändrad lydelse av 3 kap. i 1907 års lag.

I detta lagförslag, vars bestämmelser i vidsträckt omfattning avsetts skola vara tvingande och sålunda icke kunna genom förbehåll i hyresavtalet sättas ur kraft, ha reglerna i 1923 års lag med vissa bestämmelser rörande hyra inarbetats i den mån kommittén ansett dem böra bibehållas. Beträffande de grundläggande principerna och utformningen av dessa avveke förslaget enligt vad kommittén anfört ej i högre grad från gällande lag. De nuvarande bestämmelserna hade ansetts i stort sett representera en reglering av hithörande förhållanden, vilken även för nutida betraktelsesätt syntes väl avvägd och därför ej heller rönt kritik.

Vissa för den svenska hyreslagstiftningen helt nya frågor ha emellertid behandlats i lagförslaget. Sålunda har till säkerställande av hyresgästens rätt att göra avdrag å hyran upptagits ett depositionsförfarande, vars iakttagande skulle ha samma verkan som hyresbetalning. Vidare har kommittén genom uppställandet av viss skadeståndsskyldighet för hyresvärderna sökt bereda det skydd för innehavet av bostadslägenhet, som syntes möjligt att genomföra, medan till skydd för affärsdrivande hyresgäst stadgats viss skyldighet för hyresvärderna att vid hyresgästens avflyttning utgiva ersättning för s. k. good-will som genom hyresgästens verksamhet tillförts lägenheten och efter avflyttningen komme att tillgodogöras av hyresvärderna. Slutligen har efter förebilder i försäkringsavtalslagen och skuldebrevslagen ansetts böra meddelas ett stadgande, som — i såväl hyresvärdens som hyresgästens intresse — medgåve jämkning eller helt åsidosättande av hyresvillkor, vars tillämpning uppenbarligen skulle strida mot god sed på hyresmarknaden eller eljest vara otillbörlig.

Även i övrigt har kommittén upptagit vissa nya stadganden och föreslagit ett antal modifikationer i nu gällande bestämmelser. Särskilt bör uppmärksammas, att förslaget innebär vissa ändringar av stor praktisk betydelse beträffande de centrala frågorna om lägenhetens skick — i samband varmed ohyrespörsmålet uppmärksammas — och hinder för hyresrättens

utövning, om hyrans erläggande och om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens begagnande.

Kommittén har anmärkt, att det icke ansetts kunna komma i fråga, att lagen skulle innehålla bestämmelser som reglerade hyrans storlek. För hyrans bestämmande måste de allmänna ekonomiska faktorerna, läget på fastighetsmarknaden m. m. vara avgörande. Förut nämnda bestämmelse i förslaget, enligt vilken jämkning kunde ske även av en otillbörligt hög eller låg hyra, innebure icke någon avvikelse från den fria hyresbildningens princip.

Av kommittén har även framlagts förslag till lag om ändrad lydelse av 14 § lagsökningslagen. Detta förslag innebär, att, där i mål angående hyresfordran gäldenären gör sannolikt att han hos borgenären äger på hyresförhållandet grundad till betalning förfallen motfordran, skall målet hänskjutas till domstol.

Kommittén har vidare framlagt förslag till lag om medling i hyrestvister.

I denna del har kommittén anført, att uppkomsten av organisationer utav hyresvärdar och hyresgäster haft till följd att tvister mellan enskilda hyresvärdar och hyresgäster i allt större utsträckning blivit föremål för underhandlingar mellan deras organisationer. En viss praxis i fråga om dylika frågors behandling av organisationerna hade utbildats, men denna kunde ännu ej anses ha nått större stadga. Inom organisationerna hade dock önskemål försports om fastare utformning av förhandlingsväsendet. Ehuru organisationsväsendets utveckling skapat ökade förutsättningar för biläggande av hyrestvister genom fredliga förhandlingar, har densamma å andra sidan enligt vad kommittén framhållit kommit att i vissa fall leda till skärpning och utvidgning av förefintliga motsättningar. Från hyresgästorganisationernas sida hade nämligen börjat komma till användning ekonomiska stridsåtgärder i form av blockad, kollektiv uppsägning av hyresavtal samt — i mindre omfattning — s. k. hyresstrejk, vilka åtgärder i sin tur föranlett vissa motåtgärder från fastighetsägareorganisationerna.

I kommitténs betänkande har vidare redogjorts för en i november 1935 till Kungl. Maj:t ingiven framställning från landshövdingen Malte Jacobson, däri under åberopande bland annat av erfarenheterna från hyreskonflikten i Göteborg samma år hemställts om inrättande av skiljedomstol, som skulle äga att fastställa hyrespriser, där förhandlingar mellan hyresgäster och fastighetsägare icke lett till resultat.

Beträffande detta förslag har kommittén anført, att det mött bestämd opposition från hyresgästhall och att man även på fastighetsägarhall hade ställt sig tveksam till detsamma. För egen del har kommittén uttalat, att större strider dock förekommit endast i Göteborg, där deras uppkomst syntes ha möjliggjorts utav psykologiska och andra faktorer, som annorstädes ej i lika mån vore för handen, och man syntes därför ej böra överskatta betydelsen av dessa visserligen beklagliga strider. Det funnes grundad an-

ledning till förhoppning, att i den mån fastare former utbildades för förbindelsen mellan parternas organisationer en avspänning motsvarande den som ägt rum i förhållandet mellan arbetsgivar- och arbetarorganisationerna skulle komma till stånd. Att vid sådant förhållande tillgripa en tvångslagstiftning långt mera vittgående än de lagstiftningsåtgärder som haft avseende å arbetsmarknaden syntes icke välbetänkt. En särskild invändning mot sådan lagstiftning grundades därå, att densamma kunde befaras leda till mera allmän tvångsreglering av hyrorna och därmed övergivande av den fria hyresprisbildning som enligt kommitténs mening under nuvarande förhållanden med hänsyn särskilt till bostadsproduktionen måste anses önskvärd.

Vid angivna förhållanden har kommittén ansett sig böra stanna vid att föreslå sådana åtgärder för främjande av hyresfreden, vilka vore ägnade att underlätta biläggande av tvister genom fredlig förhandling, vare sig dessa tvister rörde endast parterna i ett särskilt hyresförhållande eller utvecklats till strid mellan deras organisationer.

Nämnden skall av eget initiativ ingripa om hyrestvist som kan äventyra freden på hyresmarknaden uppkommit eller hotar. Kan ej tvisten genom nämndens förmedling biläggas, har nämnden enligt förslaget att anmäla förhållandet hos socialstyrelsen som skall äga att förordna lämplig person eller särskild kommission att fullfölja medlingsarbetet.

Vid kommitténs betänkande ha fogats flera reservationer. I denna del får utskottet hänvisa till betänkandet.

Över hyreslagstiftningskommitténs betänkande ha yttranden inforrats från socialstyrelsen, medicinalstyrelsen, kommerskollegium, överståthållarämbetet och länsstyrelserna ävensom, beträffande förslaget till lag om ändring av lag-sökningslagen, från överexekutor i Göteborg, Malmö, Norrköping och Helsingborg. Kommerskollegium har vid sitt yttrande fogat utlåtanden från handelskamrarna. Härjämte ha yttranden inkommit från svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund och Sveriges köpmannaförbund, vilka beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Yttranden ha även inkommit från magistraten och stadsfullmäktige i vissa städer.

Beträffande innehållet i yttrandena får utskottet hänvisa till propositionen.

Propositionen.

Föredragande departementschefen har uttalat, att han i huvudsak funnit kommitténs förslag ägnat att läggas till grund för lagstiftning i ämnet samt därvid anfört bland annat:

»Sedan lång tid tillbaka ha framställts krav å en reformering av hyreslagstiftningen i syfte att bättre tillgodose hyresgästernas intressen. Dessa yrkanden ha i huvudsak inneburit, att gällande bestämmelser angående det skick,

vari en förhyrd lägenhet skall tillhandahållas, måtte skärpas samt att åt hyresgästen borde inrymmas en mer eller mindre vittgående rätt att få hyrestiden förlängd utöver den ursprungligen avtalade. Å andra sidan har från hyresvärdarnas sida gjorts gällande, att den nuvarande lagstiftningen i vissa hänseenden i alltför hög grad gynnade hyresgästernas intressen.

Det är tydligt att vid bedömning av de frågor, till vilka kommittén sålunda haft att taga ståndpunkt, vitt skilda synpunkter göra sig gällande. Kommitténs uppgift har med hänsyn härtill varit av synnerligen ömtålig natur. Av kommittén har ock särskilt framhållits, att vid avgörande i vad mån de yrkanden som framställts ur hyresgästernas synpunkt kunde tillgodoses bland annat måste uppmärksammas den indirekta verkan därav som kunde inträda i fråga om byggnadsverksamheten. Alltför ingripande åtgärder till hyresgästens skydd kunde befaras förorsaka, att byggnadsverksamheten hämmas och brist på lägenheter inträder, och en sådan följd är i sin tur uppenbarligen ägnad att framkalla höjning av hyresbeloppen. Under iakttagande härav har kommittén sökt att i görligaste mån tillmötesgå berättigade reformkrav på förevarande område. Att tillgodose alla framkomna önskemål har helt naturligt icke varit möjligt. Med hänsyn till förefintliga intressesättningar ha även inom kommittén på flera punkter framförts avvikande meningar angående det sätt på vilket olika intressen borde avvägas mot varandra. I vissa hänseenden har jag funnit avgörande vikt böra tillmätas de sålunda anförda reservationerna men i stort sett torde majoritetens förslag få anses på ett tillfredsställande sätt beakta intressena å ömse sidor liksom de synpunkter som av det allmänna böra läggas på frågan.»

Vad härefter angår de särskilda lagförslagen har departementschefen med avseende å förslaget till ändring av 1907 års lag anført bland annat:

»I fråga om den egentliga hyreslagstiftningen har kommittén efter vad det vill synas med rätta funnit, att de anmärkningar som kunna framställas mot nu gällande lagstiftning till väsentlig del hänföra sig till den omständigheten, att lagens bestämmelser som regel kunna åsidosättas genom parternas avtal. Kommittén har fördenskull föreslagit, att ett flertal stadganden skulle erhålla tvingande natur. Vad sålunda föreslagits har i allmänhet vunnit anslutning i de avgivna yttrandena och synes i huvudsak vara välbetänkt.

Vad härefter angår frågan om införande av rätt för hyresgästen att få den ursprungligen avtalade hyrestiden förlängd har kommittén sökt att tillgodose det berättigade i därom framställda krav genom att i stället föreslå vissa bestämmelser angående rätt till skadestånd. Såvitt gäller affärlägenheter har kommitténs förslag i denna del i princip så gott som enhälligt tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Av kommittén föreslagna bestämmelser om bostadslägenheter ha däremot i ett stort antal yttranden avstyrkts. Med hänsyn till de betänkligheter som härutinnan framförts torde böra undersökas, huruvida bestämmelserna i fråga kunna utan åsidosättande av hyresgästernas berättigade intressen jämkas så, att de olägenheter undvikas som i yttrandena befarats. Å andra sidan synes i samband därmed böra

tagas under övervägande att i vissa hänseenden göra skadestandsreglerna något mera omfattande än kommittén föreslagit. — — —

Såsom i yttrandena vitsordats innehåller förslaget även i andra hänseenden betydelsefulla nyheter. Sålunda har kommittén upptagit vissa särskilda bestämmelser rörande de rättsliga följderna av att ohyra förekommer i lägenheten. I övrigt må framhållas den i förslaget intagna bestämmelsen om rätt för hyresgästen att i vissa fall deponera hyran hos överexekutor.

Enligt kommitténs förslag skall 1923 års särskilda hyreslag upphävas och de bestämmelser i densamma, som alltjämt äro av betydelse, med vissa jämkningar överflyttas till 1907 års lag. Detta torde vara ägnat att medföra större reda och bättre översikt.»

I fråga om kommitténs förslag till ändring av lagsökningslagen har departementschefen framhållit, att syftet härmed syntes beaktansvärt. Den föreslagna lagändringen, som allenast avsåge genfordringsanspråk vid krav å hyra, borde dock med erforderliga jämkningar utsträckas till att gälla invändningar vid krav å ömsesidigt förpliktande avtal överhuvud och sålunda erhålla en mera principiell innebörd.

Beträffande slutligen förslaget till lag om medling i hyrestvister har departementschefen erinrat, att i vissa yttranden uttalats, att detta förslag ej vore tillräckligt motiverat, då något mera allmänt behov av lagstiftning i ämnet ej yppats. Departementschefen har emellertid för egen del uttalat, att de erfarenheter om hyrestvister som redan förefunnes dock gjorde det synnerligen önskvärt, att förebyggande åtgärder av ifrågavarande natur vidtoges. Såsom kommittén uttalat syntes sagda erfarenheter däremot ej giva anledning till införande av obligatoriskt skiljedomsförfarande i hyrestvister.

I fråga om de särskilda bestämmelserna i kommitténs olika lagförslag har departementschefen förordat ett flertal mindre ändringar eller tillägg. I detta sammanhang må erinras, att i propositionen även upptagits till behandling ett av de s. k. 1934 års byggnadsindustrisakkunniga väckt förslag angående ändring av hyreslagstiftningen i syfte att bidra till en jämnare fördelning av flyttningarna till och från bostadslägenheter å båda fardagarna, den 1 april och den 1 oktober, samt en utjämning av byggnadsindustriens säsongbetonade karaktär.

De genom propositionen framlagda lagförslagen synas utskottet väl ägnade att läggas till grund för lagstiftning. Den ömtåliga avvägningen av rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst har sålunda skett under hänsynstagande till berättigade intressen å ömse sidor. Härvid har, såsom föredragande departementschefen yttrat, helt naturligt icke varit möjligt att tillgodose alla framkomna önskemål. Vad särskilt angår de krav som framförts från hyresgästernas sida har det sålunda bland annat varit nödvändigt att taga i beräkning den inverkan som alltför långtgående ingripanden inom hyreslagstiftningen kunna utöva å bostadsproduktionen. Propositionen måste emellertid det oaktat anses innebära beaktansvärda förbättringar av hyresgästens ställning i jämförelse med gällande lag. I främsta rummet

Utskottet.

bör framhållas, att ett flertal bestämmelser i 3 kap. i 1907 års lag förlänats tvingande natur. De nya bestämmelser som föreslagits för det fall, att ohyra förekommer i en förhyrd lägenhet, förtjäna även att särskilt nämnas. Härjämte böra uppmärksammas vissa i förslaget upptagna stadganden angående verkan av myndighets beslut, varigenom en förhyrd lägenhets användande helt eller delvis förbjödes, samt angående påföljden av uppsägning från hyresvärdens sida i vissa fall m. m. En ny föreskrift om rätt att deponera hyran samt den föreslagna ändringen av lagsökningslagen innebära vidare ökade möjligheter för hyresgästen att göra gällande rätt till nedsättning i hyran eller till skadestånd som må tillkomma honom. Å andra sidan innehåller propositionen även flera jämkningar i gällande lag i avsikt att undanröja för hyresvärderna obilliga verkningar.

Vad särskilt angår förslaget till lag om medling i hyrestvister kan måhända sättas i fråga huruvida något mera allmänt behov av en sådan lagstiftning föreligger. Då medlingsnämnd, som i förslaget avses, må tillsättas allenast sedan Kungl. Maj:t efter framställning av vederbörande kommun lämnat medgivande därtill, kan emellertid förutsättas, att medlingsnämnd kommer att inrättas allenast i den mån det visar sig behöfligt. Och, även om vissa teoretiska betänkligheter möjligen kunna anföras mot inrättande av medlingsnämnder av den natur och med den uppgift som avses med förslaget, läser det icke kunna bestridas, att sådana nämnder böra kunna verkamt bidra till biläggande av hyrestvister inom vederbörande kommun.

Utskottet, som i enlighet med det anförda vill giva sin anslutning till de framlagda förslagen, kommer i det följande att närmare behandla vissa av de särskilda bestämmelserna i desamma och i samband därmed de yrkanden, som framställts i förutnämnda motioner.

Förslaget till lag angående ändring av 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom.

1 och 2 kap.

Beträffande 1 kap. 3 § har föreslagits en ändring av redaktionell innebörd. I fråga om 2 kap. 38 § innebär propositionen en mindre ändring av gällande bestämmelser om uppsägning av arrendeavtal, vilka jämväl äro tillämpliga med avseende å hyresavtal.

Utskottet. Utskottet finner ej anledning till erinran beträffande ifrågavarande paragrafer i förslaget.

3 kap.

1 och 2 §§.

Under dessa paragrafer i förslaget meddelas bestämmelser om hyresavtals ingående.

I reservation till motsvarande bestämmelser i hyreslagstiftningskommitténs förslag yrkades av herr Larsson, att — enär det borde för hyresgästen vara av värde att veta, huruvida avtalet ålade honom större förpliktelser eller tilldelade honom färre rättigheter än som angåves i lagen — i denna måtte intagas ett stadgande att, där hyresavtal inginges med användande av tryckt eller på annat mekaniskt sätt framställd blankett, däri skulle uttryckligen angivas på vilka punkter avtalet avveke från lagens bestämmelser.

Föredragande departementschefen har i propositionen uttalat, att ett sådant tillägg otvivelaktigt skulle vålla svårigheter i tillämpningen och därför ej borde upptagas i lagen. I samband därmed har departementschefen anmärkt, att formulär till normalkontrakt, såsom kommittén ifrågasatt, syntes böra tillhandahållas genom det allmännas försorg.

I motionen II: 440 av herr Senander m. fl. yrkas, att det av herr Larsson förordade tillägget borde intagas i lagen.

I likhet med föredragande departementschefen finner utskottet icke lämpligt, att i lagen intages någon bestämmelse av den innebörd som föreslagits i förenämnda motion. Utskottet utgår härvid från att formulär till normalkontrakt, såsom departementschefen ställt i utsikt, upprättas genom det allmännas försorg.

Utskottet.

3—6 §§.

I 3—6 §§ ha upptagits bestämmelser om hyrestiden.

Det torde böra påpekas, att innebörden av 4 § andra stycket i förslaget är beroende av vad som skall hänföras till »rum». Enligt utskottets mening bör vid tillämpning av stadgandet även kök räknas till rum, oaktat beträffande 21 § i förslaget, i anslutning till 6 § i 1923 års lag, funnits önskvärt att uttryckligen angiva, att kök inräknas i antalet rum.

Utskottet.

7—8 §§.

Under dessa paragrafer i förslaget meddelas bestämmelser om överlåtelse av lägenheten och om verkan av hyresgästens död. Enligt 8 § skall i fråga om lägenhet, som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, gälla, bland annat, att, om hyresgästen dör före hyrestidens utgång, dödsboet må uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet.

Den ömtåliga frågan i vad mån hyresgästens död bör inverka på ett hyresavtals bestånd har genom förenämnda bestämmelse i förslaget vunnit en lösning, som enligt utskottets mening bör godtagas. Då det befarats, att bestämmelsen skulle kunna föranleda obenägenhet hos hyresvärdarna att i en förhyrd lägenhet verkställa omändringsarbeten som, därest hyresgästen dör, skulle kunna bli onyttiga, vill utskottet erinra, att lagrummet icke utesluter, att särskild uppgörelse sker om kostnaderna för dylika arbeten.

Utskottet.

9 §.

I förevarande paragraf stadgas, att hyresvärden å tillträdesdagen skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick, att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Bestämmelsen är icke tvingande men i lagrummet erinras, att hyresgästen enligt 11 § kan äga rätt att tala å förefintlig brist ändå att lägenheten uthyrts i befintligt skick.

I motionen II: 440 av herr Senander m. fl. yrkas, att stadgandet i 9 § skall erhålla tvingande karaktär och upptaga strikta föreskrifter om en minimistandard för på hyresmarknaden utbudna bostadslägenheter.

Utskottet.

Det torde vara obestriddigt, att å hyresmarknaden emellanåt utbudas bostadslägenheter, vilka ej uppfylla de minimikrav som skäligen böra uppställas. Utskottet finner emellertid icke nödvändigt, att i förevarande lag införas tvingande bestämmelser angående lägenhetens skick i vidare omfattning än som kan anses ha skett genom propositionen. I den mån ur hälsovårdssynpunkt ingripande är påkallat bör frågan regleras i hälsovårdsstadgan. Denna ger ock i nu gällande lydelse hälsovårdsmyndighet vidsträckt befogenhet att ingripa i fråga om lägenheter som ur sanitär synpunkt äro mindervärdiga.

10 §.

I denna paragraf har utom annat införts bestämmelse att, om myndighet på grund av en förhyrd lägenhets beskaffenhet utfärdar förbud mot dess användande för det ändamål, som vid upplåtelsen förutsattes, avtalet skall vara förfallet. I anslutning härtill stadgas, att hyresgästen, därest det förhållande, som föranlett myndighetens beslut, beror av försummelse från hyresvärdens sida, skall äga rätt till ersättning för skada som genom försummelsen åsamkas honom.

Utskottet.

Med avseende å frågan, när försummelse från hyresvärdens sida uti ifrågavarande fall skall anses föreligga, vill utskottet erinra, att därtill lärer vara att hänföra allenast sådan underlåtenhet eller annat förhållande från hyresvärdens sida som medför att hyresgästen ej kommer i åtnjutande av den rätt, vilken bör anses tillkomma honom på grund av hyresavtalet. Dylik försummelse föreligger tydligen, bland annat, därest hyresvärden underlåter att försätta lägenheten i det skick hyresgästen äger fordra eller, efter avtalets ingående, underlåter att underhålla huset i fråga eller om hyresvärden åsidossatt gällande föreskrifter för byggnadsverksamheten å platsen eller för uppförande eller ombyggnad av huset. Om däremot t. ex. en mindre väl underhållen lägenhet uthyrts i befintligt skick och hyresgästen vid avtalets ingående ägt eller bort äga vetskap om dess brister, kan han icke å förenämnda bestämmelse grunda något skadeståndsanspråk för den händelse att sedermera med anledning av samma brister meddelas förbud mot lägenhetens användande för det ändamål som vid upplåtelsen förutsattes.

11—14 §§.

För det fall att hyresavtalet avser hus eller del av hus, som vid avtalets ingående ej färdigställt, stadgas i 13 § av förslaget, att om lägenheten ännu ej är i färdigt skick, då tillträde skall ske, hyresgästen äger rätt till nedsättning av hyran ävensom rätt att uppsäga avtalet enligt bestämmelser som meddelats i 11 §. Uppsägning må jämväl ske innan tiden för tillträde är inne, om det är uppenbart att lägenheten å tillträdesdagen ej kan användas för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Vidare stadgas rätt till skadestånd.

I reservation till hyreslagstiftningskommitténs betänkande yrkades av herr Larsson beträffande motsvarande paragraf i kommitténs förslag, att däri borde intagas bestämmelse om rätt för hyresgästen att på hyresvärdens bekostnad själv ombesörja avhjälpande av brist som vore av ringa betydelse ävensom stadgas 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.

Föredragande departementschefen har icke funnit något sådant tillägg påkallat.

I motionen II: 440 av herr Senander m. fl. har yrkats, att en föreskrift i huvudsaklig anslutning till herr Larssons reservation borde intagas i förevarande paragraf.

Med bestämmelserna i 13 § av förslaget åsyftas att framtvunga färdigställandet av nya hyreshus eller av väsentligt omändrade hyreslägenheter i behörig ordning till den dag, då tillträde av lägenheterna skall äga rum. Paragrafen torde ock vara ägnad att verksamt befrämja detta syfte.

Såsom nämnts yrkas i förenämnda motion, att i paragrafen skall införas en bestämmelse för det fall, att vid förhyrande av lägenhet, som avses i paragrafen, särskild tillträdesdag ej avtalats. Utskottet anser dock icke erforderligt, att lagen skall särskilt beakta en sådan möjlighet. Det torde sålunda kunna förutsättas, att hyresgästen i hyresavtalet betingar sig viss tillträdesdag, där ej alldeles särskilda förhållanden föranleda att han anser sig böra avstå därifrån.

Beträffande den i motionen jämväl berörda frågan om rätt för hyresgästen att i fall, som i paragrafen avses, själv avhjälpa mindre brister, vilka må förefinnas vid tillträdet, torde ur hyresgästens synpunkt vissa skäl kunna anföras för en sådan rätt. Det lär emellertid å andra sidan icke kunna bestridas, att utövningen av en dylik befogenhet i fråga om nybyggda hus skulle vara ägnad att medföra avsevärda olägenheter. Utskottet anser fördenskull övervägande skäl tala för den ståndpunkt som i propositionen intagits till sagda spörsmål.

15 §.

I denna paragraf har intagits stadgande, att hyresvärdens under hyrestiden skall hålla lägenheten i sådant skick som hyresgästen enligt 9 § äger fordra.

Utskottet.

Utskottet. Utskottet har uppmärksammat, att paragrafen icke reglerar hyresvärdens skyldigheter i fråga om underhåll för det fall, att genom avtalet meddelats bestämmelser om lägenhetens skick som avvika från vad i 9 § stadgas. I detta hänseende skall sålunda gälla vad som kan anses följa av avtalet.

16—18 §§.

I fråga om dessa paragrafer torde böra uppmärksammas bestämmelserna i 17 § om verkan av att ohyra förekommer i en förhyrd lägenhet. Såsom allmän regel skall härvid gälla, att vad förut är stadgat om skada eller brist å lägenheten skall tillämpas. Härutöver ha emellertid meddelats vissa särskilda bestämmelser. Sålunda skall i fråga om lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad, hyresvärderna — ändå att hyresgästen må vara ansvarig för förekomsten av ohyra i lägenheten — vara pliktig att vidtaga tjänliga åtgärder för dess utrotande. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, skall han ock i fråga om sådan lägenhet städse äga rätt till ersättning för oundgänglig kostnad som genom åtgärd för ohyrans utrotande åsamkas honom.

Utskottet. Genom 17 § ha såsom nämnts vissa särskilda förpliktelser ålagts hyresvärderna för det fall att ohyra förekommer i förhyrd lägenhet, som utgör del av hus och helt eller delvis är uthyrd till bostad. De allmänna reglerna om verkan av brist i en förhyrd lägenhet ha sålunda ej ansetts tillfyllest för nu berörda fall. Utskottet vill med avseende å den i lagrummet stadgade skyldigheten för hyresvärderna att under angivna förutsättningar ersätta hyresgästen »oundgänglig kostnad» framhålla, att med sistnämnda uttryck avses att erinra om nödvändigheten av att de extra kostnader, som bliva förenade med utrotande av ohyra, såvitt möjligt begränsas. Uppenbart är, att stadgandet icke må tillämpas så snävt, att det kommer att verka obilligt mot hyresgästen.

19 och 20 §§.

Av dessa paragrafer är 19 § utav stor betydelse, enär därigenom ett flertal bestämmelser i det föregående förlänas tvingande karaktär. I sagda paragraf stadgas sålunda, att förbehåll, varigenom inskränkning göres i de rättigheter, som enligt 10—14 och 16—18 §§ tillkomma hyresgästen, skall vara utan verkan. Vad nu sagts skall dock ej gälla avtal om inskränkning i rätten att enligt 16 § erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärderna under därför erforderlig tid låter verkställa arbete för lägenhetens försättning i avtalat skick eller för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller ock låter utföra visst annat arbete som särskilt angivits i avtalet.

Utskottet. Utskottet vill i fråga om första punkten i 19 § framhålla, att den däri intagna regeln icke lär innebära att avtal, varigenom parternas rättsförhållande med anledning av en viss förestående åtgärd regleras, skall äga laga verkan allenast i den mån detta kan anses följa av andra punkten.

21 och 22 §§.

Nu nämnda paragrafer i förslaget innehålla bestämmelser om erläggande av hyran.

Enligt 22 § äger hyresgästen, om han anser sig berättigad till avdrag å hyran, deponera motsvarande belopp hos överexekutor med verkan att, även om avdraget sedermera finnes oberättigat, hyresrätten likväl ej på den grund kan anses förverkad. Vid depositionen skall bland annat ställas pant eller borgen för den kostnad för beloppets utfående som kan tillskyndas hyresvärden samt ränta.

Beträffande frågan om skyldighet att i förevarande fall ställa pant eller borgen anförde hyreslagstiftningskommittén i sitt betänkande att, då det ålades hyresvärden att taga initiativet till ett avgörande beträffande rätten till beloppet, borde rättvisligen hyresgästens deposition för att anses vara i behörig ordning verkställd innefatta säkerställande jämväl av hyresvärdens kostnad för beloppets utfående. En föreskrift i detta hänseende vore av betydelse även därutinnan att den effektivt syntes förhindra missbruk av den hyresgästen tillerkända rätten till deposition.

Med anledning av att i två yttranden framställdes erinringar mot kommitténs förslag i nu berörda del anförde föredragande departementschefen, liksom kommittén, att bestämmelsen i fråga syntes erforderlig för att förhindra missbruk av rätten att deponera hyran, samt erinrade, att hyresgästen — ehuru det i tveksamma fall kunde vara förenat med risken att hyresrätten förverkades — vore oförhindrad att utan deposition innehålla förfallet hyresbelopp i den mån han ansåge sig berättigad att erhålla nedsättning i hyran eller äga motfordran.

Med anledning av erinran i lagrådet har sedermera skyldigheten att ställa pant eller borgen i propositionen förklarats skola avse jämväl ränta.

I motionen II: 440 av herr Senander m. fl. yrkas, att ur förslaget måtte uteslutas bestämmelsen om skyldighet för hyresgästen att vid deposition ställa pant eller borgen.

Enligt utskottets mening kräver skäligen hänsyn till hyresvärdens berättigade intressen, att hyresgästen förklaras skyldig att vid deposition ställa pant eller borgen. I annat fall lär, såsom departementschefen uttalat, fara föreligga för missbruk av rätten att verkställa deposition av hyran.

Utskottet.

23—27 §§.

I dessa paragrafer meddelas bestämmelser om hyresgästens skyldigheter vid lägenhetens nyttjande.

Enligt 26 § första stycket äger hyresvärden utan uppskov erhålla tillträde till lägenheten bland annat för utförande av förbättringsarbete, som ej utan skada kan uppskjutas. Vidare må hyresvärden enligt andra stycket i paragrafen efter tillsägelse minst en månad i förväg låta i lägenheten utföra mindre brådskande förbättringsarbete som icke vållar väsentligt hinder eller

men i nyttjanderätten. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, äger hyresgästen inom en vecka från det han erhöll meddelande därom, utan hinder av att längre hyrestid må hava avtalats, uppsäga avtalet till upphörande å den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen; och må sådant arbete som sist nämnts ej påbörjas förrän avtalet enligt vad nyss sagts kunnat bringas att upphöra. I paragrafen stadgas vidare bland annat, att vad i andra stycket är stadgat ej gäller arbete som hyresvärden utfäst sig att utföra åt hyresgästen. Förbehåll, varigenom hyresgästen ålägges att efter kortare frist än som följer av bestämmelserna i sagda stycke tåla där avsedda åtgärder eller inskränkning göres i hyresgästen enligt samma stycke tillkommande rätt att uppsäga avtalet, skall vara utan verkan.

Motsvarande bestämmelser i kommitténs förslag innehöllo bland annat, att hyresvärden ägde att efter tillsägelse minst en månad i förväg genom lägenheten draga stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten — dock ej under sista månaden av hyrestiden.

Emot detta stadgande i kommittéförslaget framställdes reservation av herrar Hermansson och Larsson, vilken reservation biträtts i några av de över förslaget avgivna yttrandena.

Föredragande departementschefen har anfört, att de betänkligheter som sålunda anförts beträffande rätten för hyresvärden att framdraga vissa stamledningar icke syntes kunna fränkännas berättigande. I propositionen har därför stadgandet i fråga uteslutits.

I motionerna I: 286 av herrar Ewerlöf och Wistrand och II: 438 av herrar Gezelius och Hagberg i Malmö har yrkats, att genomdragande av stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten likställas med mindre brådskande förbättringsarbete, som ej förorsakar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten.

Utskottet.

Vid ståndpunktstagande till frågan om rätten att framdraga stamledningar torde böra vägas mot varandra å ena sidan betydelsen ur allmän synpunkt av önskemålet, att erforderliga moderniseringsarbeten inom äldre fastigheter ej fördröjas, samt å andra sidan de olägenheter som åsamkas hyresgästen. Utskottet underskattar icke förstnämnda synpunkt men finner likväl mindre lämpligt, att — såsom i nämnda motioner yrkats — framdragandet av stamledningar förklaras städse vara jämfäst med mindre brådskande förbättringsarbete som ej vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten.

I fråga om vissa slag av stamledningar torde de olägenheter som åsamkas hyresgästen genom deras framdragande kunna vara jämförelsevis obetydliga. Beträffande andra stamledningar synes däremot intrånget för hyresgästen genom arbetet för deras framdragande kunna vara betydande. Härjämte är i varje särskilt fall beskaffenheten och storleken av den förhryda lägenheten av betydelse för frågan, huruvida mera väsentligt intrång

kan anses föreligga eller ej. Det genom propositionen framlagda förslaget är så utformat, att olika regler torde bliva tillämpliga i olika fall. Om det sålunda finnes, att framdragandet av stamledningar med hänsyn till omständigheterna icke kan antagas medföra något väsentligt hinder eller men för hyresgästen i fråga, må arbetet utföras efter tillsägelse en månad i förväg. Skulle däremot befinnas, att genom arbetet väsentligt intrång vållas, skall enligt förslaget gälla, att tillsägelse måste ske sex månader i förväg, därvid hyresgästen ock berättigats att uppsäga avtalet. Den reglering, som sålunda skett i förslaget, bör enligt utskottets mening godtagas. Det må anmärkas, att i de fall, då hyresgästen ej begagnar sig av nämnda rätt att uppsäga avtalet, oktadt väsentligt intrång åsamkas honom, hyresgästen i allmänhet kan antagas vara villig att träffa överenskommelse om att arbetet må utföras tidigare än efter utgången av sex månader. Något hinder för en sådan överenskommelse läser ej föreligga enligt förslaget.

28—37 §§.

I dessa paragrafer i förslaget meddelas bestämmelser om verkan av fastighetens överlåtelse samt av utmätning eller konkurs m. m., om hyresrättens förverkande och om uppsägning.

Enligt 34 § må hyresgästen, oktadt hyresrätten är förverkad genom dröjsmål med erläggande av hyran, likväl ej på den grund skiljas från lägenheten, där senast å tolfte söckendagen från uppsägningen rättelse sker genom att hyran erlägges till hyresvärden eller nedsättes hos överexekutor enligt vad i 22 § i förslaget är stadgat. Har hyresvärden hos lagd myndighet yrkat vräkning av hyresgästen, skall dock vad nu sagts ej gälla med mindre hyresgästen inom sagda tid gottgjort hyresvärden vad denne visar sig hava utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad eller, om nedsättning jämlikt 22 § ägt rum, hyresgästen ställt pant eller borgen jämväl för nu nämnda kostnader. Härjämte föreskrives bland annat, att vad i paragrafen är stadgat ej skall gälla där av hyrestiden återstod mindre än en månad när hyresrätten förverkades.

I motionen II: 440 av herr Senander m. fl. yrkas, att bestämmelsen om skyldighet för hyresgästen att i ovan angivet fall ersätta hyresvärden stämpel-, lösen- och delgivningskostnad måtte avlägsnas ur förslaget.

Utskottet finner icke, att någon befogad erinran kan riktas mot den föreslagna skyldigheten för hyresgäst, som vill återvinna förverkad hyresrätt, att ersätta hyresvärden vad denne visar sig ha utgivit för stämpel, lösen och delgivningskostnad i anledning av vräkningsansökan mot hyresgästen.

Utskottet.

38—40 §§.

I dessa paragrafer ha intagits bestämmelser i syfte att under vissa förutsättningar tillförsäkra hyresgästen rätt till skadestånd om han, utan att hyresrätten förverkats, till följd av uppsägning från hyresvärdens sida nödgas avflytta från den förhyrda lägenheten.

I 38 § första stycket stadgas i detta hänseende att, om hyresavtal, som slutits för minst sex månader, uppsäges av hyresvärden utan att hyresrätten är förverkad och hyresgästen inom en vecka giver hyresvärden meddelande att han önskar behålla lägenheten, skall det åligga hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller ock av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Underlåter hyresvärden det eller uppställer han för hyresförhållandets förlängning villkor, som är otillbörligt, eller vägrar han att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden, skall hyresgästen, där han lämnat meddelande som nyss sagts, äga rätt till skälig gottgörelse för de kostnader som äro förenade med flyttningen från lägenheten. Försummar hyresgästen efter uppsägningen sina skyldigheter, skall han vara förlustig sin rätt till ersättning.

Härefter stadgas i andra stycket i fråga om lägenhet, som av hyresgästen brukats för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, att hyresgästen i fall och under villkor som i första stycket sägs tillika skall vara berättigad att av hyresvärden erhålla skälig ersättning för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som verksamheten må hava medfört, såframt efter hyresgästens avflyttning hyresvärden eller annan i lägenheten utövar förvärvsverksamhet av samma eller liknande art. Hade hyresgästen övertagit av föregående hyresgäst bedriven verksamhet, skall vid tillämpning av vad nu sagts skälig hänsyn tagas jämväl till den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden som den föregående hyresgästen må hava åstadkommit.

Enligt 39 § skall vad i 38 § är stadgat äga motsvarande tillämpning i det fall att avtal slutits för en tid av minst sex månader, utan förbehåll om uppsägning, och hyresgästen minst tre månader eller, där avtalet slutits för ett år eller längre tid, minst sex månader före hyrestidens utgång giver hyresvärden tillkänna att han önskar behålla lägenheten. — Förbehåll, varigenom hyresgästen enligt 38 eller 39 § tillkommande rätt upphäves eller inskränkes, skall enligt 40 § vara utan verkan.

Med nu ifrågakommande bestämmelser avses att genom införande av skadeståndsrätt för hyresgästen motverka obefogade uppsägningar från hyresvärdarnas sida. Propositionen anknyter härutinnan till den tankegång som uppbar hyreslagstiftningskommitténs förslag i förevarande del. Beträffande de modifieringar, vilka vidtagits i förhållande till kommitténs förslag, får utskottet hänvisa till propositionen.

Inom kommittén anfördes i förevarande avseende reservation bland annat av herrar Hermansson och Larsson, som därvid uttalat bland annat:

Reservanterna kunde icke finna annat än att det enda sätt, varpå man kunde vinna den sociala tillgång, som känslan av trygghet och trivsel hos hyresgästerna otvivelaktigt ansåges innebära, vore att i någon form inskränka hyresvärdens uppsägningsrätt. Man behövde icke gå långt för att finna förebilder till en lagstiftning, där tyngdpunkten av hemskyddet låge i en begränsning av hyresvärdens uppsägningsrätt eller med andra ord i en

verklig kvarboenderätt för hyresgästen, nämligen till nya danska hyreslagen. Denna byggde på principen att en hyresgäst, vars hyresavtal icke upphört efter utgången av ett provår, skulle äga rätt kvarbo i lägenheten under viss tidsperiod, under vilken de avtalade hyresvillkoren skulle gälla, med rätt dock för hyresvärden att under denna period bringa avtalet till upphörande under bestämda förutsättningar. Det syntes dock lämpligare att göra optionsrättens inträde beroende av anmälan från hyresgästen. Såsom utgångspunkt för optionsrättens inträde borde väljas att hyresgästen faktiskt innehaft lägenheten viss tidrymd. Att det för inträde av optionsrätt borde krävas att hyresgästen bebott lägenheten under en icke alltför kort tid låge i sakens natur. Reservanterna hyste inga betänkligheter mot att uppställa kravet på ett två-årigt innehav. Beträffande optionsperioderna funne reservanterna den danska lagens princip med tre-årsperioder vara att förorda. Att hyresvärden måste tillerkännas rätt att bringa avtalet till upphörande även under en optionsperiod, nämligen då särskilt betydelsefulla omständigheter nödvändiggjorde detta, vore uppenbart. I rättssäkerhetens intresse borde dylika frågor avgöras av domstol. Ehuru den danska hyreslagens bestämmelser i huvudsak syntes kunna läggas till grund för en reglering av optionsrätten jämväl i vårt land, syntes en viss utbyggnad av reglerna vara nödvändig i syfte att hindra otillbörliga uppsägningar från hyresvärdens sida, då optionsrätt ännu icke inträtt, eller för tid mellan tvenne optionsperioder. Som ett komplement till övriga regler borde stadganden, enligt vilka hyresvärden i vissa fall bleve skadeståndsskyldig, ha en viss funktion att fylla.

Enligt reservanternas uppfattning kunde vidare en optionsrätt beträffande affärslokaler anordnas i enlighet med samma principer som i fråga om bostadslägenheter. Med hänsyn till de större ekonomiska värden som stode på spel, då det gällde affärslägenheter, syntes optionsperioderna för deras vidkommande böra vara något längre, exempelvis fem år. Detta borde i sin tur föranleda att såsom villkor för optionsrättens inträde krävdes längre tids innehav av lägenheten än såvitt anginge bostadslägenheter. Reservanternas förordade härutinnan en tid av fem år.

Föredragande departementschefen har uttalat, att det syntes lämpligt att på sätt kommitténs majoritet förordat söka ernå avsett skydd för hyresgästen genom införande av en skadeståndsrätt. Upptagande i lagen av bestämmelser om en verklig optionsrätt för hyresgäst syntes däremot med hänsyn till de menliga verkningar å fastighetsmarknaden, som tillskapandet av en dylik rätt måste befaras medföra, icke kunna förordas.

I motionen II: 440 av herr Senander m. fl. yrkas, att i lagen måtte införas bestämmelser till motverkande av omotiverade hyreshöjningar. Vidare har yrkats, att de linjer, som förenämnda reservanter inom hyreslagstiftningskommittén i förevarande avseende förordat och som avsåge införande av optionsrätt, borde läggas till grund för bestämmelser i ämnet.

Utskottet finner välgrundat, att vid genomförande av en ny hyreslagstiftning meddelas bestämmelser i syfte att bereda hyresgästen skydd mot obefogade uppsägningar från hyresvärdens sida. I fråga om utformningen av detta skydd har i propositionen valts den av hyreslagstiftningskommitténs majoritet förordade vägen att införa en skadeståndsrätt för hyresgästen. I förenämnda motion har däremot i anslutning till den ståndpunkt, som intagits

Utskottet.

av två reservanter i kommittén, yrkats, att i lagen måtte intagas mera vittgående bestämmelser, varigenom hyresgästen tillförsäkrades en närmare utformad optionsrätt.

I valet mellan ifrågavarande alternativ synes företräde böra tillerkännas den föreslagna skadeståndsrätten. Det är väl sant, att hyresgästens intresse att även mot hyresvärdens vilja få bo kvar i en förhyrd lägenhet icke därmed kunnat i full utsträckning tillgodoses. Å andra sidan synes emellertid fardhågan, att införandet av optionsrätt i enlighet med vad i motionen yrkats skulle medföra ogynnsamma verkningar å bostadsproduktionen och hyresmarknaden, icke kunna avvisas. Och utskottet vill understryka, att en riklig bostadsförsörjning är av största betydelse ur hyresgästernas synpunkt. Det kan även anföras, att införandet av sådan optionsrätt som nyss sagts torde förutsätta en hyresreglering och överlämnande av därmed sammanhängande frågor till specialdomstolar för hyresmål. Utskottet kan för sin del icke förorda en så vittutseende ändring av hyreslagstiftningen.

Beträffande utformningen av det genom propositionen framlagda förslaget i förevarande del har utskottet ej funnit anledning till anmärkning. De ändringar, som vidtagits i förhållande till kommitténs förslag, finner utskottet sålunda vara sakligt motiverade.

41—47 §§.

Av dessa paragrafer torde särskilt böra uppmärksammas 47 §, under vilken såsom förut nämnts upptagits till behandling av de s. k. 1934 års byggnadsindustrisakkunniga väckt förslag i avsikt att åstadkomma en utjämning av flyttningarna till och från bostadslägenheter å båda fardagarna, den 1 april och den 1 oktober, samt därmed en utjämning av byggnadsindustriens säsongbetonade karaktär.

Enligt det genom propositionen framlagda förslaget äger Kungl. Maj:t förordna, att inom ort, där flyttningar till och från lägenheter, som uthyras allenast till bostad, årligen förekomma till betydande antal och huvudsakligen äga rum den 1 oktober, hyresavtal om sådana lägenheter må, utan hinder av vad avtalet innehåller om tidpunkten för avtalets upphörande, uppsägas till den 1 april, såframt ej därigenom den avtalade hyrestiden förkortas med mer än sex månader eller den sammanlagda tid, hyresgästen sistnämnda dag innehaft lägenheten, kommer att understiga ett år. Förbehåll, varigenom för uppsägning som nu sagts föreskrives längre uppsägningstid än eljest eller stadgas särskild påföljd av uppsägningen, skall vara utan verkan.

Utskottet.

Det är uppenbarligen synnerligen vanskligt att på förhand bedöma, i vad mån sådant förordnande som i 47 § sägs kan komma att medföra åsyftad verkan. Med hänsyn härtill synes berättigad tvekan kunna hysas angående lämpligheten av att medgiva åsidosättande av avtalad hyrestid genom uppsägning till annan dag än den då den förhyrda lägenheten skulle frånträdas enligt avtalet. Då emellertid önskemålet att erhålla en jämnare fördelning av flyttningarna å båda fardagarna, den 1 april och den 1 oktober, är av

största betydelse och sagda ingrepp i avtalsfriheten genom propositionen givits en jämförelsevis begränsad innebörd, vill utskottet likväl biträda förslaget. Utskottet anser sig härvid böra framhålla vikten av att, innan förordnande som avses i paragrafen meddelas av Kungl. Maj:t, genom underhandlingar med de fastighetsägare- och hyresgästorganisationer, som må finnas på platsen, utrönes, huruvida icke syftet med lagrummet kan ernås på frivillighetens väg. Därest genom organisationernas ingripande erforderlig del av hyreskontrakten inom en ort kommer att slutas på villkor, att uppsägning i vanlig ordning må ske till den 1 april, är uppenbarligen en sådan lösning av frågan att föredraga.

Övergångsbestämmelserna.

Utskottet har ej funnit anledning till något uttalande med avseende å de föreslagna övergångsbestämmelserna.

Förslaget till lag om ändrad lydelse av 14 § lagsökningslagen.

Detta förslag föranleder icke någon erinran från utskottets sida.

Förslaget till lag om medling i hyrestvister.

Enligt 1 § i detta förslag äger Kungl. Maj:t på framställning av kommun förordna, att i kommunen skall finnas en nämnd med uppgift att medverka till biläggande av hyrestvister. Nämnden skall jämlikt 2 § bestå av ordförande och två ledamöter jämte suppleant för envar av dem. Ordföranden och hans suppleant, vilka skola vara lagfarna, skola förordnas av socialstyrelsen för två år i sänder. De båda ledamöterna och deras suppleanter skola utses av kommunens beslutande myndighet likaledes för två år i sänder. En ledamot och hans suppleant skola äga och förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre ledamoten och hans suppleant, vilka ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skola ha kännedom om ortens hyresförhållanden. Vidare meddelas vissa allmänna villkor för behörighet att vara ordförande, ledamot eller suppleant i medlingsnämnd. Om förhållandena därtill föranleda, må för ordföranden och var ledamot i nämnden utses två eller flera suppleanter.

Hyrestvist må enligt 3 § av part hänskjutas till nämnden, såframt tvisten ej dragits inför domstol, lagsökningsdomare, överexekutor eller skiljemän. Är tvisten anhängig vid domstol, äger enligt andra stycket i paragrafen domstolen på begäran av endera parten förordna, att tvisten före målets avgörande skall i sin helhet i viss del handläggas av nämnden.

I 4—14 §§ meddelas bestämmelser om förfarandet vid nämnden m. m.

Enligt 15 § äger Kungl. Maj:t meddela närmare föreskrifter angående tillämpningen av lagen.

I motionerna I: 285 av herrar Wistrand och Holmström och II: 439 av herr Sandström, vilka äro likalydande, har yrkats, att i lagtexten borde föreskrivas skyldighet för det organ, som skulle utse ledamöter i medlingsnämnd, att, där fastighetsägare- eller hyresgästorganisation funnes å platsen, av dem infordra förslag till ledamöter i nämnden. Vidare har anförts, att det i lagtexten eller eljest borde komma till tydligt uttryck, att hyresvärdrepresentanten skulle genom förvaltning av till uthyrning i förvärvssyfte avsedd fastighet i enskild ägo ha gjort sig känd för sådan insikt och erfarenhet i dylik förvaltning, att han kunde i nämnden företräda de enskilda fastighetsägarnas intressen. Slutligen ha motionärerna hemställt om sådan ändring av förslaget, att såväl ordförande som ledamöter i nämnden komme att utses av länsstyrelsen.

Utskottet.

Vad först angår frågan om sättet för utseende av ordförande i medlingsnämnd finner utskottet lämpligt, att, såsom i propositionen föreslagits, ordföranden skall tillsättas av socialstyrelsen. Uppenbarligen bör emellertid styrelsen, innan den meddelar beslut därom, inhämta förslag och yttranden från orten. I de tillämpningsföreskrifter, som torde komma att utfärdas av Kungl. Maj:t, synas lämpligen böra intagas bestämmelser i sådant hänseende. Därvid torde bland annat böra stadgas, att länsstyrelsens yttrande städse skall inhämtas.

I fråga om utseendet av ledamöter i medlingsnämnd har utskottet icke funnit tillräckliga skäl förebragta för en ändring av det genom propositionen framlagda lagförslaget i denna del. Utskottet finner ej heller anledning att i lagen införa sådana bestämmelser som i motionerna ifrågasatts angående kvalifikationerna hos den ledamot, vilken skulle företräda hyresvärdarnas synpunkter. Härvid förutsätter utskottet, att utan dylika bestämmelser vid val av ledamöter i nämnden kommer att iakttagas, att nyssnämnda ledamot kan anses lämpad att företräda de synpunkter som från hyresvärdarnas sida anläggas å ifrågavarande tvister. Utskottet vill även framhålla, att i de tillämpningsföreskrifter, som enligt vad förut sagts torde komma att utfärdas av Kungl. Maj:t, synes böra intagas bestämmelse, att fastighetsägare- och hyresgästorganisationer som må finnas å platsen skola, när fråga är om val av ledamöter eller suppleanter i medlingsnämnd, erhålla tillfälle att inkomma med förslag å lämpliga personer.

Med avseende å stadgandet i 3 § andra stycket i förslaget vill utskottet framhålla, att medlingsnämnden i fall, som där avses, lika litet som eljest skall avgiva utlåtande angående befogenheten av parts talan. Nämnden har sålunda allenast att efter förmåga medverka till biläggande av tvisten genom att söka åstadkomma förlikning.

Under åberopande av vad ovan i olika hänseenden anförts får utskottet hemställa,

- 1) att förevarande proposition måtte bifallas av riksdagen; och

2) att motionerna I: 285 och 286 samt II: 438, 439 och 440 måtte anses besvarade genom vad utskottet sålunda hemställt.

Stockholm den 26 maj 1939.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Norman, Linder, Tamm, Hagman, Löfvander*, Linnér, Sten* och *Holstenson**;

från andra kammaren: herrar *Hage, Molander*, Sandström, Hermansson* i Norrköping och *Gardell**, fröken *Andersson* samt herrar *Holm* och *Holmbäck*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer:

A. Beträffande förslaget till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom:

1) av herr *Hage*, vilken anfört följande:

Den framlagda propositionen rörande en reformering av hyreslagstiftningen innebär i någon mån ett tillmötesgående mot hyresgästintresset i form av vissa förbättringar av hyresgästens ställning, varom upprepade framställningar i riksdagen och på annat sätt framförts ända sedan år 1922.

Men å andra sidan innebär förslaget, att på flera punkter bestämmelser åstadkommas eller bibehållas, som ej alls tillmötesgå de krav, som framförts från hyresgästsidan. På en eller annan punkt ha t. o. m. nu gällande bestämmelser, berörande hyresgästerna, omformats på ett för dessa ofördelaktigare sätt än vad som nu är fallet.

Med hänsyn härtill och då hyresgästerna — visserligen ej undantagslöst men generellt sett — måste betraktas som den svagare parten i ett hyresförhållande, kan det nu föreliggande förslaget ej godtagas som en slutgiltig lösning av denna för stora delar av landets medborgare betydelsefulla fråga, utan fastmera betraktas som en avbetalning på gamla reformkrav, vilka — i den mån de nu ej tillmötesgås — måste framföras åter och åter till dess de vinna en bättre lösning än den som nu kan uppnås.

Givetvis innebära bestämmelserna i den nu föreliggande propositionen i

ett avseende förbättringar, då ett flertal stadganden i 1907 års lag, vilka beröra hyresvärdens skyldighet att hålla uthyrd lägenhet i ett gott stånd m. m., förlänats *tvingande* natur. Detta har också varit ett av de främsta yrkandena, som under de gångna åren i upprepade motioner och framställningar framförts under kampen för hyreslagens reformering. Emellertid kan konstateras, att den framförda lagreformen ej på *samtliga* avsnitt fullföljer denna princip om lagens tvingande innebörd. Så innehåller t. ex. 19 § en bestämmelse, vars innebörd, då den sammanställes med vissa andra stadganden i lagen, torde vara, att en hyresvärd mycket väl kan i ett hyreskontrakt med bindande verkan införa en bestämmelse därom att hyresgäst ej skall erhålla någon nedsättning i hyra, då vissa underhållsarbeten, som i 19 § omnämnas, ske under hyrestiden. Detta — som beror på att vissa bestämmelser ej ha *tvingande* innebörd — torde ej ha så stor betydelse, då det gäller en *större* lägenhet, där bostadsutrymme finnes, även om något rum måste utrymmas på grund av reparation. Men bestämmelsen blir till så mycket större ekonomisk nackdel för en hyresgäst med en *liten* lägenhet, i synnerhet om familjen är talrik.

Det skulle taga ett allt för stort utrymme att här utförligt redogöra för och motivera de ändringar i lagen, vilka det varit önskligt att i detta sammanhang få igenom utöver vad som föreslagits i propositionen. En sammanfattning av dessa önskemål — av vilka en del upptagas i yrkandet här nedan — förekommer i de reservationer, som av herrar Hermansson och Larsson framförts inom 1936 års hyreslagstiftningskommitté. Det hade varit önskvärt, om Kungl. Maj:t vid utformandet av det framlagda lagförslaget till grund för detsamma i *huvudsak* lagt de yrkanden, som framförts av nämnda reservanter och vilka vid årets riksdag framlagts i motion II: 440.

Av dessa yrkanden förtjänar särskilt framhållas yrkandet om åstadkommandet av en *optionsrätt för hyresgäster*, genom vilken rätt en hyresgäst, som viss tid innehaft en lägenhet och fullgjort sina skyldigheter, skulle bibehållas vid innehavet av lägenheten och skyddas mot en omotiverad uppsägning från husägarens sida. Denna fråga om skydd för hyresgästens hem — som särskilt under tider av bostadsbrist och på platser med ringa bostadstillgång har stor betydelse — har utgjort en av de förnämsta kampfrågorna i den långa striden om hyreslagens utformning i en mera social och humanitär anda. För en del år sedan opinerade 80,000 hyresgäster för en sådan lagstiftning, där optionsrätten utgjorde ett synnerligen framträdande krav.

Det skulle föra för långt att här i detalj gå in på hela frågan om optionsrätten. Det kan vara tillräckligt att slå fast, att det i propositionen framlagda förslaget på denna punkt *icke* innebär framskapande av lagbestämmelser, som kunna skydda hyresgästen vid ett bostadsinnehav utan fastmera endast syfta till att giva hyresgästen en flyttningsersättning, som — särskilt då det gäller mindre lägenheter — kommer att röra sig om en så ringa summa, att den ej kan verka tillbakahållande på hyresvärdens benägenhet att uppsäga hyresgäst, då han av personliga eller andra skäl finner detta lämpligt.

På denna punkt — där regeringens förslag t. o. m. innebär en försämring ur hyresgästernas synpunkt av vad som föreslagits av kommitténs majoritet — anföres emellertid i propositionen den synpunkten att en genomförd optionsrätt skulle medföra en minskning av bostadsproduktionen i landet. Detta torde säkerligen vara en tendentiös överdrift. En optionsrätt, där även vissa undantag ske, om verkliga skäl därtill finnas — och så har man alltid tänkt sig optionsrätten utformad — kan icke innebära ett så långt gående ingripande i äganderätten, att följder av här antytt slag kunna befaras. En antydning härom gives därigenom, att våra bägge grannländer ej dragit sig för att gå in för tanken på åstadkommande av en optionsrätt — Danmark i form av en redan antagen lag och Norge i form av ett utarbetat förslag härom.

Med hänsyn härtill kommer denna reservation — utöver yrkandet om omedelbara ändringar i vissa paragrafer av utskottets förslag — att även utmyнна i ett yrkande om en fortsatt utredning av det spörsmål, som berör optionsrätten.

Under hänvisning till vad här ovan anförts hemställes alltså,

A) att förevarande proposition måtte bifallas av riksdagen med nedanstående ändringar:

a) I 13 § införes en bestämmelse därom att hyresgästen skall själv äga ombesörja bristens avhjälpande på hyresvärdens bekostnad, där bristen är av *ringa* betydelse.

b) Ur 22 § bör utgå föreskriften om skyldighet för hyresgäst att vid deposition av hyra hos överexekutor ställa pant eller borgen för den kostnad för beloppets utfående, som kan tillskyndas hyresvärderna, samt ränta.

c) Ur 34 § bör utgå bestämmelsen, att, därest hyresvärderna hos laga myndighet yrkat vräkning av hyresgästen, hyresvärderna även skall ersättas för stämpel, lösen och delgivningskostnad; samt

B) att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte hemställa om en fortsatt utredning rörande frågan om åstadkommande av en optionsrätt för hyresgäst, varvid må övervägas om nämnda rätt bör utformas efter förebild från de stadganden, som framförts inom norsk och dansk lagstiftning, samt under hänsynstagande till den reservation som inom 1936 års hyreslagstiftningskommitté i denna fråga framlagts av herrar Hermansson och Larsson.

2) av herrar *Tamm*, *Linnér* och *Sandström* samt fröken *Andersson*, vilka rörande 3 kap. 26 § i förslaget anförde:

I hyreslagstiftningskommitténs förslag hade i motsvarande paragraf föreslagits, att hyresvärderna efter tillsägelse en månad i förväg skulle äga rätt att genom en uthyrd lägenhet draga stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten. Sådant arbete skulle dock enligt kommittén icke få utföras under sista månaden av hyrestiden.

Denna rätt har i den kungl. propositionens av utskottets majoritet tillstyrkta förslag till ovanskrivna paragraf uteslutits.

Då vi anse en dylik rättighet för hyresvärderna vara av stor betydelse för en synnerligen önskvärd snabb modernisering av äldre fastigheter, vilja vi hemställa, att en dylik bestämmelse i enlighet med yrkande, framställt i motionerna I: 286 och II: 438, inflyter i lagen.

Vi tillåta oss därför föreslå, att andra stycket av nämnda 26 § erhåller följande ändrade lydelse:

Efter tillsägelse minst en månad i förväg må hyresvärderna låta i lägenheten utföra mindre brådsakande förbättringsarbete, som icke vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten, *så ock genom lägenheten draga stamledningar för avlopp samt för fastighetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten*. Sådant arbete må dock ej utföras under sista månaden av hyrestiden. Vill hyresvärderna — — — utfäst sig att utföra åt hyresgästen.

3) av herr *Hermansson* i Norrköping, vilken — med instämmande av herr *Hage* i fråga om nedan angivna yrkande — beträffande 3 kap. 38 § i förslaget anfört följande:

Inom hyreslagstiftningskommittén förordade jag jämte en annan av kommitténs ledamöter vissa bestämmelser i syfte att trygga hyresgästens besittningsrätt till den förhyrda lägenheten. Vårt förslag i detta hänseende byggde — i huvudsaklig överensstämmelse med den nyligen genomförda danska hyreslagstiftningen — på en inskränkning av hyresvärdens uppsägningsrätt under vissa perioder. Ehuru jag icke kan dela utskottets uppfattning att en så utformad optionsrätt skulle medföra ogynnsamma verkningar å bostadsproduktionen och hyresmarknaden, vill jag likväl icke motsätta mig att det av utskottet förordade systemet, vilket innebär att i stället för *hyresgästens kvarboenderätt* införes en *hyresvärdens skadeståndsskyldighet*, nu införlivas med vårt lands hyreslagstiftning. Detta mitt ståndpunktstagande baseras därpå, att en optionsrätt enligt det danska systemet icke låter sig förenas med den av utskottet tillstyrkta anordningen för en rationell lösning av det s. k. fardagsproblemet, vilken anordning jag på av utskottet anförda skäl anser mig kunna godtaga. Jag anser det vidare vara av väsentlig vikt, att överhuvud taget *några* åtgärder vidtagas för tryggande av hyresgästens besittningsrätt samt att de erfarenheter, som komma att vinnas vid de av utskottet tillstyrkta bestämmelsernas tillämpning, kunna bli till gagn vid den omprövning av detta spörsmål, som enligt mitt förmenande förr eller senare måste företagas.

Emellertid ha såväl i den kungl. propositionen som i utskottets förslag, vilka i princip bygga på hyreslagstiftningskommitténs betänkande, företagits vissa ändringar av kommitténs förslag rörande *omfattningen* av hyresvärdens skadeståndsrätt. Dessa ändringar äro enligt min mening ganska omotiverade. Om man vill öka hyresgästens hemskydd genom att använda skadeståndsinstitutet är det angeläget att tillse, att bestämmelserna icke utformas så snävt att de förlora sin återhållande verkan på den hyresvärd, som över-

väger att företaga uppsägningar. De stadganden som i detta sammanhang föreslagits av hyreslagstiftningskommittén sträcka sig icke längre än att de böra betraktas som minimibestämmelser för att åstadkomma ett ökat hem-skydd för oförvitliga och skötsamma hyresgäster.

Jag får därför hemställa att 3 kap. 38 § i förslaget måtte erhålla följande lydelse:

38 §.

Varder hyresavtal, som slutits för minst sex månader, av hyresvärden uppsagt utan att hyresrätten är förverkad och giver hyresgästen inom en vecka hyresvärden meddelande att han önskar behålla lägenheten, åligger det hyresvärden att utan dröjsmål uppgiva på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller ock av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Underlåter hyresvärden det eller uppställer han för hyresförhållandets förlängning villkor, som är otillbörligt, eller vägrar han att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden, äge hyresgästen, där han lämnat meddelande som nyss sagts, erhålla *ersättning för skada, som genom flyttningen dsankats honom*. Försummar hyresgästen efter uppsägningen sina skyldigheter, vare han förlustig denna rätt.

Vid bedömandet om och i vad mån skada uppstått skall, där hyresförhållandet varat minst fem år, hänsyn tagas även till omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

I fråga — — — hava medfört.

Hade hyresgästen — — — hava åstadkommit.

4) av herrar *Linnér* och *Holmbäck*, vilka beträffande 3 kap. 47 § i förslaget anfört följande:

Det genom 47 § föreslagna ingreppet i regeln, att slutna avtal skola äga gällande kraft enligt sitt innehåll, har sitt upphov i byggnadsindustrisakkunnigas betänkande och har motiverats med en önskan att befrämja byggnadsverksamheten under vintern. Någon utredning om i vilken omfattning paragrafen skulle kunna väntas stimulera dylik byggnadsverksamhet har emellertid icke kunnat förebringas, och för vår del tro vi icke, att paragrafen skulle få någon inverkan av betydelse i denna riktning. Paragrafen skulle medföra ett främjande av byggnadsverksamheten under vinterhalvåret endast om den skulle föranleda ett större antal hyresgäster, vilkas kontrakt eljest skulle utlöpa den 1 oktober, att uppsäga sina lägenheter till den 1 april för att då flytta över till något nybyggt hus. Vid tre månaders uppsägningstid måste denna uppsägning äga rum före den 1 januari; vid sex månaders uppsägningstid före den 1 oktober — i förevarande sammanhang gör nämligen icke lagförslaget någon inskränkning i den avtalade uppsägningstiden. Det förefaller osannolikt att uppsägningar skulle i större antal komma att äga rum av nu nämnd anledning. Att märka är f. ö., att bygg-

nadsindustrisakkunniga hävdad, att för att den föreslagna lagstiftningen om uppsägningsrätt »skall bliva effektiv och motsvara sitt syfte, fordras att den genomföres likformigt över landet, så att flyttningar mellan olika orter å bägge de lagstadgade fardagarna underlättas». Då emellertid propositionen inskränkt 47 § till att gälla endast å de orter, i fråga om vilka Kungl. Maj:t giver ett särskilt förordnande om att paragrafen skall vara tillämplig — en inskränkning, som vi, med vår allmänna uppfattning, anse vara i sig en förtjänst hos propositionen — föreligger icke ens ett omdöme från paragrafens upphovsmän, att de nu föreslagna reglerna bliva effektiva.

Däremot synes paragrafen, som i motsats mot vad byggnads-sakkunniga föreslagit är avsedd att gälla även det fall, att en bostadsrättslägenhet hyres ut av sin ägare, komma att medföra bestämda olägenheter beträffande rättsförhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster. I tider med riklig bostadstillgång och nedgående hyror torde paragrafen leda till att hyresgäster säga upp sina kontrakt till den 1 april, ehuru de eljest skulle vara bundna till den 1 oktober. Vid ringa bostadstillgång och stigande hyror torde åter hyresvärdarna komma att begagna paragrafen till att säga upp hyreskontrakt till den 1 april i och för hyresreglering. För risken att behöva välja mellan att få sluta kontrakt om större hyra och att vid den oförmånliga tidpunkt, som den 1 april väl även för framtiden torde komma att utgöra, få söka sig ny bostad, kan hyresgästen icke skyddas av 38 §; det kan t. ex. icke sägas strida mot god sed i hyresförhållanden, att värden säger upp hyresgästen till den 1 april för hyresreglering, då lagen själv i 47 § ger anvisning till uppsägning till detta datum. Både hyresvärdar och hyresgäster torde vid en tvist eller av annat dylikt skäl komma att använda 47 § för att befria sig från ett hyresavtal vid en tidigare tidpunkt än som bestämts genom avtal. Paragrafen skulle alltså komma att minska stadgan på hyresmarknaden. Sett från fastighetsägarnas synpunkt, skulle detta kunna i viss mån inverka på inteckningskrediten och byggnadsverksamheten, och för hyresgästernas del komme det att stå i bestämd motsättning till den strävan att bereda hemskydd, som är ett av de bärande dragen i den nu föreslagna hyreslagstiftningen. Paragrafen skulle vidare främja det nomadiserande mellan olika bostäder, som stundom äger rum i vissa städer. Lagbestämmelser i den riktning, paragrafen anger, äro även bestämt avstyrkta av bl. a. hyreslagstiftningskommittén, vilken avgivit förslag till övriga delar av den lagstiftning, som nu skall genomföras, av 17 länsstyrelser, svenska stadsförbundet, samtliga handelskamrar, konungariket Sveriges stadshypotekskassa och svenska bostadskreditkassan samt av majoriteten av riksbanksfullmäktige.

På grund av vad nu anförts ha vi ansett oss böra yrka avslag på 47 §.

B. Beträffande förslaget till lag om medling i hyrestvister:

1) av herrar *Hagman*, *Linnér* och *Holmbäck*, vilka anför:

Hyresavtalet med dess komplicerade och personliga karaktär framkallar icke sällan individuella tvister mellan hyresvärd och hyresgäst. Däremot hava

kollektiva stridigheter på hyresmarknaden hittills ej varit så många även om vissa av dem varit rätt elakartade. Vissa materiella bestämmelser i förslaget om ändringar i lagen om nyttjanderätt, framför allt dess tvingande bestämmelser, synas vara ägnade att minska anledningarna till tvister. Under sådana förhållanden torde icke för närvarande tillräcklig anledning föreligga att införa en särskild medlingsinstitution för hyrestvister. Skulle strider uppstå av sådan omfattning eller eljest av sådan beskaffenhet, att det kan anses vara ett allmänt intresse att de skyndsamt biläggas, synes, såsom socialstyrelsen framhållit, den möjligheten böra finnas att tillsätta särskild förlikningsman eller förlikningskommission.

Den utformning, förslaget till lag om medling i hyrestvister erhållit, kan ej heller anses lycklig. Medlingsnämnden har att taga befattning med såväl rättstvister som intressetvister och skall i båda fallen söka åvägbringa förlikning mellan parterna eller, om ej parterna under förhandlingarna enats, själv framlägga förslag till lösning av tvisten. Huruvida nämndens huvuduppgift skall vara att åstadkomma förlikning eller att tjänstgöra såsom skiljenämnd är, såsom socialstyrelsen anmärkt, icke klart. Då nämndens två ledamöter skola representera hyresvärds- resp. hyresgästintresset torde den få svårt att, särskilt om kollektiva tvister uppstå, erhålla auktoritet såsom opartisk institution, kanske också att själv uppnå enighet. I rättstvister kan nämnden antingen då tvisten är anhängig vid domstol få sig ålagt att handlägga målet eller, om tvisten före rättegång handlagts av nämnden, att delgiva domstolen vad som förekommit hos nämnden. Det torde vara oundvikligt att nämndens sålunda föreslagna ställning till domstolen kommer att öka dess benägenhet att anlägga mera juridiska än förlikningssynpunkter på tvistefrågan. Risk att nämndens förslag på rättsliga grunder kan underkännas av domstolen kvarstår det oaktat. Även i sådana fall blir nämndens ställning försvagad.

Förslaget angående medling i hyrestvister synes således icke vara påkallat av föreliggande omständigheter. I de fall, då ett ingripande skulle behövas, synes förslaget ej heller vara ägnat att i nämnvärd mån bidra till hyresfreden.

På grund härav hemställa vi,

att förslaget till lag om medling i hyrestvister icke må av riksdagen bifallas.

2) av herrar *Tamm* och *Sandström* samt fröken *Andersson*, som ansett att tredje stycket första punkten av 2 § i förslaget i enlighet med yrkande i motionerna I: 285 och II: 439 bort erhålla följande ändrade lydelse:

De båda ledamöterna och deras suppleanter utses av *vederbörande länsstyrelse*, likaledes för två år i sänder.