

Nr 301.

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om
hyresreglering m. m.; given Stockholms slott den 22
maj 1942.*

Under återopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill
Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att an-
taga härvid fogade förslag till lag om hyresreglering m. m.

GUSTAF.

K. G. Westman.

F ö r s l a g
till
L a g
om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas som följer.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

Vad nedan i denna lag stadgas om kommun skall äga motsvarande tillämpning å municipalsamhälle.

Om reglering av hyran.

2 §.

För lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Samma lag vare beträffande lägenhet, som icke är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, såframt ej hyran den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga eller träffa avtal om högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omnämnda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyres-

värden höja grundhyran till det belopp, som därav föränledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av grundhyran medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes grundhyran, skall nedsättningen lända till efter rättelse, oavsett vad parterna avtalat.

4 §.

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.

Hyresnämnden äger, utan hinder av att andra grunder avtalats för beräkning av ersättning som i första stycket sägs, förordna, att de grunder, som finnas skäliga, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid prövning som i andra stycket sägs.

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid, som anges i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran.

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

6 §.

Är lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föränleda, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra och tredje styckena stadgas äga motsvarande tillämpning.

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§. Därvid skall såsom lägenhetens grundhyra gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

Om förlängning av hyresavtal.**7 §.**

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Hyresnämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen.

8 §.

Är hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, på framställning av hyresgästen förordna därom, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådan förlängning skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning.**9 §.**

Lägenhet, som den 1 januari 1942 eller vid den senare tidpunkt, då den blivit färdigställd, var avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras för väsentligen annat ändamål än det sålunda avsedda.

Hyresnämnden äger meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

Om bostadsförmedling m. m.**10 §.**

Konungen äger förordna, att i kommun, där denna lag äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad.

11 §.

Ej må någon mottaga eller träffa avtal om gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till

bostad och som är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan gottgörelse utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till lägenhet varom i första stycket sägs, må ej mottaga eller träffa avtal om gottgörelse för överlåtelsen utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Vad i denna paragraf stadgas skall gälla ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

12 §.

Konungen äger meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande hyresledighet och hyresavtal.

Om hyresnämnd.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

14 §.

Hyresnämnd utgöres av ordförande och två ledamöter.

Ordförande förordnas av Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer. Finnes lämplig lagfaren person, skall sådan förordnas.

Ledamöter väljas av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre, som ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skall hava kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärende rörande annan lägenhet än sådan, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden och var ledamot i nämnden utses minst en suppleant. I fråga om suppleant skall gälla vad ovan sagts om ordförande eller ledamot, som suppleanten skall ersätta.

Förordnande såsom ordförande, ledamot eller suppleant skall gälla för viss tid eller tills vidare.

15 §.

Ordförande, ledamot eller suppleant i hyresnämnd må ej den vara som icke uppnått tjugofem 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 tjänstgjort såsom ledamot i nämnden under två år samt om han uppnått sextio års ålder eller eljest uppgiver hinder, som av den väljande myndigheten godkännes.

16 §.

Ordförande och ledamöter i hyresnämnd skola åtnjuta skäligen arvoden av kommunen.

Kommunen skall anvisa erforderliga medel till bestridande av löner åt befattningshavare hos nämnden och övriga kostnader för nämndens verksamhet. I fråga om granskning av nämndens räkenskaper och förvaltning gäller vad i kommunallagarna finnes stadgat.

Beträffande kommunens förpliktelser enligt första och andra styckena skall tillämpas vad som föreskrivits om bestridandet av kostnaderna för kristidsnämnds verksamhet.

17 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd.

Om förfarandet inför nämnden m. m.

18 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Har kallelse till sammanträde avsånts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitat ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet. Nämnden äger för dylikt ändamål förelägga vite.

19 §.

Såsom hyresnämndens beslut gäller den mening varom flertalet i nämnden enar sig eller, om alla tre äro av olika mening, den som ordföranden omfattar.

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

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Skriftligt besked om nämndens beslut skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

20 §.

Part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom fjorton dagar från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, utan hinder av anförda besvär lända till efterrättelse från beslutets dag eller den senare dag, som nämnden bestämmer.

21 §.

Mot hyresrådets beslut med anledning av anförda besvär må talan ej föras.

22 §.

Finner hyresnämnden, att beslut, som nämnden meddelat, blivit påtagligt oriktigt till följd av nämndens förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning, skall nämnden förordna om rättelse.

Då väsentligt ändrade förhållanden inträtt, äger nämnden upptaga avgjort ärende till ny prövning.

Ansvarsbestämmelser m. m.

23 §.

Den som bryter mot vad i 3 § första stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med dagsböter eller fängelse.

24 §.

Den som mottagit högre hyra än som är medgiven enligt denna lag eller annan otillåten ersättning eller gottgörelse, varom i denna lag sägs, vare pliktig att återgälda vad han sålunda olovligen uppburit.

25 §.

Vad nämndens ordförande, ledamöter, befattningshavare eller ombud iakttagit vid besiktning av lägenhet eller inhämtat vid granskning av handling enligt 18 § sista stycket eller eljest erfarit vid behandling av ärende enligt denna lag, må icke yppas i vidare mån än som erfordras för nämndens verksamhet. Den som bryter häremot straffes med dagsböter eller fängelse, där ej brottet är att anse såsom tjänstefel.

Brott som i första stycket sägs må, där det ej innefattar tjänstefel, av allmän åklagare åtalas allenast efter angivelse av målsäganden.

Särskilda bestämmelser.**26 §.**

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst.

27 §.

Med hyra likställes i denna lag varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

28 §.

Det åligger polismyndighet att lämna den handräckning, som erfordras för utövningen av hyresnämnds befogenhet enligt denna lag.

29 §.

Vitesföreläggande som i 18 § andra eller tredje stycket sägs skall, utan kostnad för parterna, genom polismyndighets försorg delgivas på sätt om stämning är stadgat.

Talan om utdömande av försuttet vite anhängiggöres av allmän åklagare hos allmän domstol i orten.

30 §.

Böter och viten tillfalla kronan.

31 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av statens hyresråd.

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Med avseende å lagens ikraftträdande och giltighet skall vidare gälla:

1. Vad i 2—6 §§ stadgas skall ej äga tillämpning i fråga om hyra eller annan ersättning, som avser tiden före den 1 oktober 1942.

2. Har hyresvärden, utan att hyresrätten är förverkad, före denna lags ikraftträdande uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, till upphörande den 1 oktober 1942, må framställning som i 7 § sägs göras inom fjorton dagar från dagen för lagens ikraftträdande. Har lägenhet före lagens ikraftträdande uthyrts till annan och är avtalet ej ogiltigt enligt lagen den 21 mars 1942 om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter eller av annan grund, skall dock vad i 7 § stadgas ej äga tillämpning. Intill dess beslut om val av ledamöter i hyresnämnd är gällande, må framställning som nu sagts prövas av ordföranden.

3. Stadgandena i 11 § skola ej äga tillämpning, där anvisning å lägenhet eller överlåtelse av hyresrätt skett före lagens ikraftträdande.

4. Lagen skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal, som ingåtts före lagens ikraftträdande. Vad i 23 och 24 §§ stadgas om straff och återbäringskyldighet skall dock i sådant fall gälla allenast, där hyresvärden efter lagens ikraftträdande mottager hyra för tid efter den 30 september 1942, som överstiger den tillåtna grundhyran, eller annan otillåten ersättning eller gottgörelse.

5. Har i kommun tillsatts medlingsnämnd jämlikt lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, skall dess verksamhet upphöra, då hyresnämnd för kommunen blivit tillsatt enligt denna lag.

6. Där Konungen efter lagens ikraftträdande meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de tidpunkter, som angivas i 2, 3 och 9 §§ samt under 1—4 här ovan, skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

7. Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande. På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 25 §, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 30 april 1942.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Westman, fråga om *hyresreglering* och anför följande.

Med anledning av kristidens inverkan på byggnadsproduktionen och läget på hyresmarknaden har inom justitiedepartementet utarbetats en den 12 mars 1942 dagtecknad *promemoria angående hyresreglering* (statens offentl. utredn. 1942: 14).

Sedan yttranden över promemorian inhämtats från myndigheter och sammanslutningar samt frågan varit föremål för ytterligare överväganden inom justitiedepartementet, anhåller jag att få upptaga densamma till behandling. Som underlag för frågans bedömande skall först lämnas en översikt över utvecklingen på detta område efter krigsutbrottet i huvudsaklig anslutning till framställningen i promemorian.

Byggnadsproduktionen och läget på hyresmarknaden.

Till följd av stormaktskrigets utbrott hösten 1939 skedde en plötslig nedgång i den mest omfattande byggnadsverksamhet, som någonsin förekommit i vårt land. Bostadsbyggandet, som utgör inemot tre fjärdedelar av all byggnadsverksamhet i de tätare befolkade orterna, hade då nära dubbelt så stor omfattning som år 1930 och ungefär tre gånger så stor som depressionsåret 1933. I samtliga de 323 orter, för vilka det föreligger statistiska uppgifter om bostadsproduktionen, tillkommo under tioårsperioden 1931—1940 i genomsnitt 25,238 nya lägenheter årligen. År 1939 uppgick antalet till 40,730 men det sjönk år 1940 till 18,546.

För år 1941 föreligga ännu icke fullständiga uppgifter om bostadsproduktionen i samtliga de orter, som nyss berörts. Däremot har socialstyrelsen på grundval av uppgifter från byggnadsnämnderna utarbetat en preliminär statistik över bostadsproduktionen år 1941 i samtliga städer med över 30,000

invånare och de flesta städer, som ha mellan 10,000 och 30,000 invånare. Liknande uppgifter finnas även för tidigare år. En jämförelse mellan dessa uppgifter för åren 1939—1941 visar följande.

I 13 städer med över 30,000 invånare tillkommo under år 1940 13,135 nya lägenheter med 36,133 eldstäder (d. v. s. rum eller kök), vilket i förhållande till år 1939 innebar en minskning med 50.4 respektive 50.2 %. Nedgången fortsatte under år 1941. Nyproduktionen var då i nämnda städer 6,892 lägenheter med 17,374 eldstäder. Detta betydde en minskning med 47.5 respektive 51.9 % gentemot år 1940 och med 74.0 respektive 76.0 % gentemot år 1939. I 29 städer med 10,000—30,000 invånare tillkommo år 1941 2,022 lägenheter med 5,741 eldstäder, vilket innebar en minskning gentemot år 1940 med 6.9 respektive 11.8 %. Samtliga 42 redovisade städer utvisade år 1941 en minskning av antalet nytillkomna lägenheter i förhållande till år 1940 med 41.8 % och av antalet nya eldstäder med 45.8 %.

I samma statistik finnas även uppgifter om antalet byggnadslov i de redovisade städerna. Under år 1940 beviljades i de 13 största städerna byggnadslov för 3,381 lägenheter med 10,021 eldstäder, vilket endast utgjorde 13.5 respektive 14.7 % av motsvarande antal år 1939. År 1941 visade däremot en annan tendens. Antalet beviljade lägenheter och eldstäder uppgick då till 7,010 respektive 17,820. I förhållande till år 1940 innebar detta en ökning med 107.3 respektive 77.8 %, men gentemot år 1939 en minskning med 72.1 respektive 73.9 %. I de 29 städerna med 10,000—30,000 invånare ökades antalet beviljade lägenheter år 1941 i förhållande till närmast föregående år med 211.7 % och antalet beviljade eldstäder med 204.4 %. För samtliga 42 redovisade städer voro motsvarande stegringstal 128.3 respektive 103.4 %.

I likhet med statistiken över beviljade byggnadslov tyda uppgifterna om den pågående byggnadsverksamhetens omfattning på en under andra halvåret 1941 ökad bostadsproduktion. I 12 redovisade städer med över 30,000 invånare befunno sig den 1 januari 1942 2,923 lägenheter med 7,386 eldstäder under byggnad, mot 1,725 respektive 4,198 den 1 januari 1941 och 9,838 respektive 26,900 den 1 januari 1940.

Efter krigsutbrottet ha omfattande åtgärder vidtagits från det allmännas sida för att motverka nedgången i byggnadsproduktionen. Stora anslag av allmänna medel ha beviljats till lånefonder för att avhjälpa de kreditsvårigheter, som uppstått för byggnadsföretagarna. Den viktigaste formen här för utgöres för närvarande av statliga tertiärlån. Räntan på dessa skall hållas på samma nivå, som gällde före krigsutbrottet. Med sådant lån följer även statlig garanti för en bottenlåneränta å 3.5 % och en häremot svarande ränta på sekundärlån. Såsom villkor för erhållande av denna kredit stadgas en tioårig kontroll över hyrespriserna. I princip få dessa icke överstiga 1939 års hyresnivå. Tertiärlånefonden inrättades redan år 1937, men under de första tre åren tillfördes fonden förhållandevis små belopp, sammanlagt mindre än 2 millioner kronor. Med anledning av krisens inträde anslogos emellertid för budgetåret 1940/41 tillhopa 21 millioner kro-

nor, varav 5 millioner reserverades för sådana orter, där en särskilt stor knapphet på bostäder framträtt till följd av kristidsförhållandena. Intill nämnda budgetårs utgång den 1 juli 1941 beviljades av fondens medel sammanlagt något mer än 18 millioner kronor för uppförande av 5,974 lägenheter. För innevarande budgetår anslogos 60 millioner kronor till denna fond. Under tiden från den 1 juli 1941 till den 1 april 1942 beviljades tertiärlån om tillhoppa nära 24 millioner kronor för 7,066 lägenheter.

Utom tertiärlånefonden finnas flera andra statliga fonder, som avse att främja byggnadsverksamheten och egnahemsbildningen. Särskilt märkes en lånefond för bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer. Lån ur denna fond lämnas mot en viss låg ränta. Hyrorna i de fastigheter, som finansieras med hjälp av fonden, skola endast motsvara självkostnaderna. De familjer, vilka få bostäder i dessa fastigheter, erhålla dessutom av statsmedel direkta bidrag till hyresbetalningen. Till fonden anslogos 20 millioner kronor för budgetåret 1940/41 och samma belopp för innevarande budgetår. Av fondens medel utlämnades det sist förflutna budgetåret omkring 12 millioner kronor för uppförande av 1,032 lägenheter och under tiden från den 1 juli 1941 till den 1 april 1942 ungefär 16 millioner kronor för 1,150 lägenheter.

Flera kommuner ha även på olika sätt understött byggnadsverksamheten. Den nyss omnämnda produktionen av bostäder för barnrika familjer sker under ekonomisk medverkan även av de kommuner, där fastigheterna äro belägna. Ett betydande bidrag till byggnadsproduktionens främjande har nyligen lämnats av Stockholms stad, som anslagit 18 millioner kronor till sekundärlån för bostadsbyggen och 40 millioner kronor till byggnadskreditiv. Hyrorna i de fastigheter, som byggas med denna kredithjälp, skola stå under stadens kontroll under en tid av tio år.

Bostadsproduktionen har emellertid hindrats även av andra omständigheter än kreditsvårigheter. Krisen har medfört brist på byggnadsmaterial av olika slag, särskilt cement och vissa metaller. Emellertid synes en viss förbättring av läget ha inträtt, och möjligheter finnas att anpassa byggnadskonstruktionerna efter dessa svårigheter. Materialbristen torde därför icke behöva utgöra något avgörande hinder mot en erforderlig ökning av byggnadsproduktionen. Detsamma gäller om de transportsvårigheter, som under nuvarande förhållanden försvåra forslandet av material till olika byggnadsplatser.

Till följd av krisen ha vidare byggnadskostnaderna undergått en betydande stegring. Enligt verkställda indexberäkningar ha kostnaderna för uppförande av stadsfastigheter stigit med nära 30 % från tiden före krigsutbrottet. Utan särskilda hjälpåtgärder är det därför icke räntabelt att uppföra nya bostadsfastigheter, om hyrorna skola hållas vid 1939 års nivå. Såsom förut nämnts gäller detta villkor för erhållande av statliga tertiärlån, och de förmåner, som äro förbundna med dessa lån, ha också avsett att möjliggöra denna hyressättning. Då emellertid produktionskostnaderna stegrats avsevärt, sedan de nu gällande reglerna för tertiärlånen fastställts, har förslag

om ökad statlig hjälp framlagts i proposition nr 221 till innevarande riksdag. Denna hjälp skall enligt förslaget utgå i form av ett tilläggslån, placerat över tertiärlånet. Sådana tilläggslån skola löpa utan ränta och amortering. För denna långivning har föreslagits ett anslag om 10 millioner kronor på tilläggsstat för det löpande budgetåret.

Den byggnadsproduktion, som kommit till stånd efter krisens inträde, har säkerligen till mycket stor del tillkommit med hjälp av de förut angivna stödåtgärderna från det allmännas sida. Såsom redan framhållits har emellertid denna produktion varit mycket begränsad. Vid krisens början fanns det ej heller något stort överskott på lägenheter trots den mycket betydande omfattningen av byggnadsverksamheten under 1930-talet. Ändringarna i befolkningens sammansättning förorsakade vid denna tid en stark ökning av hushållsbildningen, och till följd härav kom efterfrågan på bostäder att hålla ganska jämna steg med den ökade tillgången. Vid början av det nya hyresåret i oktober 1939 uppgick antalet lediga lägenheter i stadssamhällena i genomsnitt till 2 % av hela lägenhetsbeståndet. En bostadsreserv av denna storlek kan icke anses vara onormal. Redan efter ett år framkommo följderna av den minskade byggnadsverksamheten. En undersökning, som verkställdes i flertalet städer och vissa andra samhällen efter oktoberflyttningarna 1940, utvisade en genomsnittlig bostadsreserv av 1.2 %. På grund av att denna undersökning var begränsad är detta procenttal dock icke direkt jämförbart med siffran för året därförut. År 1940 hade åtskilliga orter så liten reserv, att svår bostadsbrist hotade. Särskilt gällde detta i fråga om den ur sociala synpunkter mest betydelsefulla bostadskategorien, nämligen smålägenheter om t. o. m. två rum och kök. Knappheten på bostäder varierade emellertid ganska mycket. Bostadsbristen framträdde nämligen särskilt starkt på vissa orter, där kristidsförhållandena framkallat större folkanhopningar än tidigare, t. ex. genom militärförläggningar eller genom uppkomsten eller utökningen av krisbetonade industrier.

Någon motsvarande inventering av bostadstillgången har icke senare verkställts, men det är tydligt, att utvecklingen hittills fortsatt i samma riktning. Såsom förut nämnts har antalet färdigställda nya lägenheter alltjämt minskats, och fortfarande äro de åldersgrupper bland befolkningen, som huvudsakligen bidraga till hushållsbildningen, mycket talrika. De allmänna uttalanden om bostadstillgången, som med vissa mellanrum avgivas av städernas byggnadsnämnder till socialstyrelsen, utvisade i stort sett en stark försämring av läget även under år 1941. Särskilt gällde detta i fråga om tillgången på smålägenheter. Även enligt dessa uttalanden voro dock förhållandena mycket olika på olika orter.

De senast avgivna uttalandena från byggnadsnämnderna avse förhållandena den 1 april 1942. Hittills ha sådana uttalanden redovisats från 61 städer. I det stora flertalet fall uppgåvo byggnadsnämnderna, att tillgången på bostäder var knapp eller otillräcklig. Bostadstillgången vid nämnda tidpunkt uppgavs vara mindre än den 1 oktober 1941 i 17 städer, ungefär oförändrad

i 26 och större i 2 städer. Från 9 städer uppgavs, att tillgången minskats för vissa lägenhetskategorier men var oförändrad för andra kategorier, från en stad att den för vissa kategorier var större och för andra mindre än den 1 oktober 1941, från 2 städer att tillgången ökats för vissa kategorier och var oförändrad för andra; i 4 städer hade denna fråga ej besvarats. Vidare uppgåvo hyggnadsnämnderna i 39 städer, att det tillskott av bostadslägenheter, som kunde förväntas till oktoberflyttningen, var otillräckligt för att förebygga bostadsbrist; från 6 städer förklarades att tillskottet sannolikt var otillräckligt; från 9 städer uppgavs tillskottet vara tillräckligt för att förebygga bostadsbrist; för 7 städer hade frågan icke besvarats.

Vad däremot hyrespriserna angår ha dessa hittills i stort sett icke undergått någon mera avsevärd stegring, om man bortser från ersättningen för värme och varmvatten. Den betydande prisökning, som bränslekostnaderna undergått, har i många fall föranlett särskilda, rörliga tillägg till hyrespriserna. Enligt en statistisk undersökning, som verkställdes efter oktoberflyttningarna 1941, har grundhyran för lägenheter med sådana bränsletillägg i genomsnitt endast stigit något mer än 1 % sedan krigsutbrottet. Ungefär samma hyreshöjning har i stort sett ägt rum för lägenheter utan centralvärme. Betydligt större ökningar av grundhyran förekomma emellertid i de orter, där såsom förut angivits en mera utpräglad bostadsbrist inträtt till följd av särskilda krisförhållanden. Sålunda har ökningen av grundhyran för olika slag av lägenheter med bränsletillägg utgjort exempelvis i Linköping 3.6—6.2 %, i Karlskoga 4.4—5.1 % och i Boden 4.6—8.5 %. I stort sett ha smålägenheterna fått vidkännas något större hyresstegring än övriga lägenheter. En annan allmän tendens är, att nyinflyttade hyresgäster få betala högre hyror än de, som bott kvar i sina lägenheter från tiden före krigsutbrottet.

Förslag i ämnet och hittills vidtagna åtgärder.

Promemorian.

I promemorian har anförts, att en ogynnsam utveckling på hyresmarknaden kunde befaras, ehuru den allmänna hyresnivån ännu icke undergått någon avsevärd höjning. Tillgången på bostäder vore i stort sett mycket knapp, och trots de omfattande hjälpåtgärderna från det allmännas sida vore utsikterna till en avgörande förbättring av läget mycket ovissa. Man måste därför räkna med möjligheten av betydande hyreshöjningar, om prisbildningen finge förbliva fri på hyresmarknaden.

En omfattande höjning av hyresnivån skulle emellertid medföra mycket svåra sociala och ekonomiska missförhållanden. Särskilt för de mindre bemidlade skulle en sådan utveckling vålla allvarliga svårigheter. Även ur allmänt ekonomiska synpunkter vore det synnerligen angeläget att hindra en allmän hyreshöjning på grund av de omfattande inflatoriska verkningar, som skulle följa därav. Ändringar i hyresnivån kunde även befaras medföra ogynnsamma verkningar genom förändringar i fastighetsvärdena. Med

hänsyn till dessa omständigheter syntes det vara nödvändigt, att hyrespri-
serna nu bleve underkastade laglig reglering.

Med den närmare motivering, som angivits i promemorian, har utarbetats
ett vid densamma fogat *utkast till lag om hyresreglering m. m.*, vilket torde
få biläggas statsrådsprotokollet (*Bilaga A*). Enligt förslaget skulle lagstift-
ningen erhålla följande innehåll.

Hyresregleringens tillämpningsområde har bestämts sålunda, att
lagen direkt skall gälla i de städer, köpingar och municipalsambhällen, där
invånarantalet vid 1942 års ingång uppgick till minst 5,000. Genom särskilt
beslut av Kungl. Maj:t kan lagen bli tillämplig jämväl å annan ort med
sammanträngd befolkning.

Hyrespriserna för bostadslägenheter skola fixeras genom
anknytning till den hyra, som varje lägenhet betingade den 1 januari 1942.
Denna hyra betecknas såsom lägenhetens *grundhyra*. Om lägenheten ej var ut-
hyrd vid nämnda tidpunkt, fastställes dess grundhyra av den lokala hyres-
nämnden efter hyresläget vid samma tid. Såsom närmare angives i det föl-
jande skall sådan nämnd inrättas i varje kommun, där lagen äger tillämp-
ning.

Hyresvärden skall icke utan tillstånd få betinga sig eller mottaga högre
hyra än grundhyran. Detta gäller oavsett om samma hyresgäst bor kvar
i lägenheten eller om hyresavtal ingås med ny hyresgäst. Naturligtvis finns
det icke något hinder mot att överenskommelse träffas om en lägre hyra
än grundhyran. En hyresvärd, som överträder bestämmelsen om den högsta
tillåtna hyran, skall kunna ådömas straff och förpliktas att återbetala vad
han olovligen uppburit.

Om en viss lägenhet den 1 januari 1942 betingade en hyra, som i avse-
värd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, skall hyres-
nämnden kunna nedsätta dess grundhyra till skäligt belopp. Å andra sidan
skall nämnden också kunna höja grundhyran för en lägenhet, om dess hyra
den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter
eller om lägenhetens värde därefter avsevärt ökats genom förbättringsarbete
eller om annat skäl av synnerlig vikt föreligger i det särskilda fallet.

Utöver den tillåtna grundhyran skall hyresvärden ha rätt att betinga sig
och mottaga ersättning för värme och varmvatten eller, om dylik gottgö-
relse ingår i grundhyran, skälig ersättning för ökad kostnad härför.

Den genom reglerna om grundhyra maximerade hyresnivån skall kunna
höjas genom beslut av Kungl. Maj:t. Sådant beslut skall innehålla ett gene-
rellt medgivande till hyresvärdarna i en eller flera kommuner att betinga sig
och mottaga högre hyra än grundhyran för viss angiven tid. Hyreshöjningen
får högst uppgå till en i beslutet angiven procent av grundhyran eller, om
däri ingår ersättning för värme eller varmvatten, den återstående delen av
grundhyran. För olika slag av lägenheter skall Kungl. Maj:t kunna fastställa
skilda procenttal. Dylikt generellt medgivande skall endast kunna lämnas,
där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvalt-
ning i kommunen.

I motiven till sistnämnda bestämmelse har framhållits, att bränslekostnaderna icke böra beaktas vid beräkandet av omkostnadernas ökning, när värme- och varmvattensättningen skall regleras för sig. Beträffande kostnadsstegringen för olika slag av reparationsarbeten skola sådana reparationer, som medföra att en viss lägenhets värde avsevärt förbättrats, icke heller medräknas i detta sammanhang utan i stället, såsom nyss berörts, medföra rätt att hos hyresnämnden påkalla hyreshöjning i det enskilda fallet. Vid bedömande av övriga reparationskostnaders stegring bör även beaktas, att reparationer på grund av kristiden verkställas i betydligt mindre omfattning än vanligt. För närvarande torde icke någon hänsyn behöva tagas till fastigheternas kreditkostnader, när det nuvarande ränteläget är lågt. Medan skattekostnader i allmänhet icke böra få medräknas i sådant sammanhang som detta, bör en höjning av den kommunala fastighetsskatten i viss omfattning anses såsom kostnadsökning för fastigheterna. Prisstegringar på s. k. onera av olika slag skola beaktas vid överväganden rörande generellt medgivande till hyreshöjning.

De förut angivna bestämmelserna skola enligt förslaget avse lägenheter, som helt eller till väsentlig del uthyras till bostad. Dock inbegripas härunder icke de lägenheter, som uthyras i möblerat skick, och ej heller lägenheter i nybyggda fastigheter, d. v. s. sådana som färdigställt senare än den 1 januari 1942.

Närmast för att hindra ett kringgående av lagstiftningen stadgas förbud mot viss uthyrning. De lägenheter, som den 1 januari 1942 uppfyllde nyssnämnda förutsättningar för hyresreglering, skola ej få uthyras i möblerat skick eller för väsentligen annat ändamål än förut. Brott häremot skall medföra straffansvar. Dispens skall dock kunna meddelas av hyresnämnden.

Hyrespriserna för affärslokaler och andra lägenheter, som undantagits från den förut angivna regleringen, kunna bli föremål för prövning av hyresnämnden i varje särskilt fall. Om hyran för en sådan lägenhet uppenbarligen är högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, skall hyresnämnden äga nedsätta hyran till skäligt belopp.

För alla slag av lägenheter skall reglering kunna ske av ersättning för värme och varmvatten. Det skall ankomma på Kungl. Maj:t att fastställa grunder för beräkning av sådan ersättning och för bestämmande av huru stor del av överenskommet hyresbelopp, som skäligen skall anses belöpa härpå. Om dylika grunder fastställts, äger hyresnämnden utan hinder av vad som avtalats förordna om deras tillämpning.

På framställning av hyresgäst skall hyresnämnden kunna förordna om tvångsförlängning av hyresavtal. Förutsättning härför är till en början, att hyresgästen icke förverkat sin hyresrätt. Om så ej skett, kan en uppsägning från hyresvärdens sida av nämnden förklaras ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen. Denne har att göra framställning om ogiltigförklaring inom en vecka från uppsägningen.

För sådana fall, då hyresavtal icke innehåller förbehåll om uppsägning, kan hyresgästen få avtalet förlängt, om hyresrätten ej förverkats. Hyresgästen skall därvid först giva hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut. Om hyresvärden vägrar att förlänga avtalet och hans vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen, äger nämnden på framställning av denne förlänga avtalet på de villkor, som finnas skäligen. Hyresgästens framställning skall göras hos nämnden inom en vecka från det hyresvärden delgav honom sitt beslut att vägra förlängning.

Reglerna om ogiltigförklaring av uppsägning och annan tvångsförlängning av hyresavtal skola gälla i fråga om alla slags lägenheter utom sådana, som uthyras i möblerat skick.

I de kommuner, där lagstiftningen äger tillämpning, skall anordnas avgiftsfri bostadsförmedling under ledning av hyresnämnd eller annan kommunal myndighet. Kostnaderna härför skola bestridas av kommunala medel. Kungl. Maj:t kan medgiva viss kommun befrielse från att anordna bostadsförmedling. Det förutsättes, att Kungl. Maj:t i administrativ ordning skall meddela föreskrifter om skyldighet för hyresvärdar att lämna uppgifter om hyresledigheter och hyresavtal.

Såväl vid yrkesmässig förmedling som eljest skall det vara förbjudet att betinga sig eller mottaga gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad och som är belägen i kommun, där lagstiftningen äger tillämpning. Däremot har något förbud icke uppställts mot att taga förmedlingsprovision av dem som önska hyra ut lägenheter. En hyresgäst, som överlåter sin rätt till en bostadslägenhet, skall icke få betinga sig eller mottaga någon gottgörelse för överlåtelsen. Om han i förskott erlagt hyra för tiden efter den dag, då han avträder lägenheten, skall han dock naturligtvis kunna återfå den på nämnda tid belöpande hyran av sin efterträdare. Överträdelser av förbuden mot förmedlingsprovision och avträdesersättning skola medföra straffansvar och återbetalningsskyldighet.

Särskilda bestämmelser skola införas för att hindra, att lagen kringgås genom skenavtal. Med hyra, provision o. dyl. skall sålunda likställas gottgörelse, som måste antagas ha denna karaktär, även om den givits annan beteckning.

Såsom framgått av det föregående skall hyresregleringen handhas av lokala hyresnämnder. I varje kommun, där lagen äger tillämpning, skall utses hyresnämnd. Kungl. Maj:t kan förordna, att en kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i vart distrikt.

Varje hyresnämnd skall bestå av ordförande och två ledamöter. Ordföranden, som helst bör vara lagfaren, skall förordnas av socialstyrelsen. I motiven har framhållits, att socialstyrelsen torde böra inhämta länsstyrelsens mening om personvalet. Till ledamöter skall kommunens beslutande myndighet välja en representant för hyresvärdarna och en för hyresgäster-

na. Den sistnämnde bör ha särskild kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärenden, som röra affärslägenheter, skall denne ledamot ersättas av en affärsman. För ordföranden och envar av ledamöterna skola personliga suppleanter utses.

Beträffande förfarandet inför hyresnämnden skall bl. a. gälla, att parterna skola erhålla tillfälle att inför nämnden framlägga sina synpunkter. Nämnden skall kunna ålägga part vid vite att inställa sig. Vidare skall nämnden ha rätt att själv eller genom ombud besiktiga alla hyreslägenheter inom sitt verksamhetsområde och att taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållanden beträffande dessa lägenheter. Polismyndigheten skall lämna nämnden erforderlig handräckning. Diskretionsplikt med straffansvar skall stadgas för nämndens ledamöter, befattningshavare och ombud.

Vad som är stadgat om domarjäv skall i tillämpliga delar gälla beträffande nämndens ordförande och ledamöter. Inom nämnden skall majoritetens mening bestämma besluten. Om alla tre i nämnden ha olika åsikter, skall ordförandens mening bli avgörande.

Därest någon ledamot i hyresnämnd varit jävig eller annat formellt fel förelupit, som kan inverka på utgången, kunna besvär över nämndens beslut anföras hos länsstyrelsen, som skall äga undanröja beslutet. Däremot skola nämndens avgöranden icke få överklagas på materiella grunder. Om nämnden finner, att ett beslut blivit påtagligt oriktigt på grund av dess förbi-seende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning, skall emellertid nämnden själv förordna om rättelse. Dessutom skall nämnden kunna upptaga ett avgjort ärende till ny prövning, då väsentligt ändrade förhållanden inträtt.

Ordförande och ledamöter i hyresnämnd skola åtnjuta skäligen arvoden av kommunen, som även skall anvisa erforderliga medel till löner åt nämndens befattningshavare och övriga kostnader för nämndens verksamhet.

Tillämpningsföreskrifter till lagen skola utfärdas av Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, av socialstyrelsen.

Lagstiftningens ikraftträdande skall enligt förslaget ske utan dröjsmål, och hyresnämnderna skola börja sin verksamhet så snart som möjligt. Dock skall regleringen av hyrespriserna icke avse sådan hyra, som belöper på tiden före den 1 oktober 1942. Det är avsett, att hyresregleringen skall kunna tillämpas även på avtal, som ingåtts före lagens ikraftträdande. Lagens giltighetstid har i förslaget begränsats till den 30 september 1943.

Värmekostnadssakkunniga.

Frågan om beräkningen av ersättning för värme och varmvatten har varit föremål för särskild utredning. Genom beslut den 12 september 1941 bemyndigade Kungl. Maj:t chefen för socialdepartementet att tillkalla sakkunniga för att inom departementet biträda med en allsidig utredning av den reella bränsleförbrukningen och kostnaden härför inom olika fastigheter. De i an-

ledning härav tillkallade sakkunniga¹, som antogo benämningen värmekostnadssakkunniga, ha den 7 mars 1942 avgivit en utredning angående värmekostnaden i hyreshus (statens offentl. utredn. 1942: 20).

De sakkunniga ha dels utarbetat vissa formler för en byggnadsteknisk värmeberäkning av bränsleförbrukningen för uppvärmning av olika fastigheter, dels ock låtit verkställa en statistisk undersökning av den faktiska bränsleförbrukningen under ett antal förkrigsår. De sakkunniga förorda, att man som normalförbrukning av bränsle i en fastighet skall taga medeltalet av den faktiska bränsleförbrukningen under bränsleåren 1937—38 och 1938—39. För de fall, då förbrukningssiffror saknas för dessa bränsleår, bör enligt de sakkunnigas förslag den byggnadstekniska värmeberäkningen användas för att fastställa husets normala bränslebehov. Beträffande bränsleåtgången för varmvattenförsörjningen ha de sakkunniga ej kunnat draga några slutsatser av den statistiska undersökningen utan ha måst åtnöja sig med att redogöra för resultatet av tidigare undersökningar. Med stöd av förut vunna erfarenheter förorda de sakkunniga, att man som genomsnittsvärde för den årliga bränsleåtgången vid full varmvattenförsörjning skall taga en förbrukning av 0.3 hl koks per kvadratmeter lägenhetsyta.

De sakkunniga ha ej blott undersökt bränsleförbrukningen inom olika fastigheter utan ha även upptagit till behandling frågan om fördelningen av kostnaden för bränslet mellan hyresvärd och hyresgäster samt mellan de olika hyresgästerna. De sakkunniga ha i sådant hänseende utarbetat två särskilda bränsleklausuler, en enligt det s. k. exklusivesystemet och en enligt inklusivesystemet.

Bränsleklausulen enligt exklusivesystemet förutsätter, att parterna överenskomma om en viss hyra och att hyresgästen förutom denna hyra betalar de verkliga kostnaderna för bränsle till uppvärmning och varmvatten. Vad som skall gäldas enligt klausulen angives vara kostnaden för bränslet i eldningsbart skick intaget i fastighetens förrådsrum. De under ett bränsleår uppkomna verkliga kostnaderna härför fördelas mellan hyresgästerna efter lägenheternas ytinnehåll i förhållande till husets totala uthyrbara lägenhetsyta. För lägenheter med bränslebehov, avvikande från det för bostadslägenheter normala, ha de sakkunniga angivit särskilda förhållandetal. Klausulen kan sålunda användas även för kontors- och affärslägenheter av olika slag, garage etc. Exklusiveklausulen upptager två olika alternativ, nämligen ett för de fall, då varmvattenförsörjningen är likartad i samtliga lägenheter i ett hus, och ett för de fall, då avvikelser i varmvattenförsörjningen föreligga mellan olika lägenheter.

För övergång till exklusivesystemet från en inklusivehyra angivas i betänkandet särskilda normer för utbrytning av bränsleandelen ur hyran, så att någon förtäckt hyreshöjning icke skall kunna uppkomma i samband därmed. Utgångspunkten för beräkning av bränsleandelen i hyran är fastig-

¹ Byråchefen Ernst Bexelius, ordförande, c. o. byråchefen Nils Telander, t. f. byråchefen Cäsar Kinander, arkitekten Axel Eriksson, generalkonsuln Isidor Fagréus och ombudsmannen Oskar Bengtsson med notarien Bernt Erics som sekreterare.

hetens normala bränsleförbrukning, beräknad på sätt nyss sagts. Denna förbrukning utslås på de särskilda lägenheterna efter deras yttinnehåll i förhållande till fastighetens totala uthyrbara lägenhetsyta med användande av de förhållandetal, som angivits för särskilda fall. Som pris på det använda bränslet bör enligt de sakkunniga användas priset i augusti 1939. Undantag bör göras i de fall, då hyran innefattar ett pris till en annan nivå än denna. Dessa undantag ha närmare specificerats i betänkandet.

Hittills använda bränsleklausuler av inklusivtyp ha varit grundade på en genomsnittsberäkning av bränsleåtgången antingen, som i socialstyrelsens klausul, per eldstad eller, som i den av Stockholms fastighetsägareförening utarbetade klausulen, i förhållande till hyran. De sakkunniga ha bland annat genom den verkställda statistiska undersökningen funnit, att avvikelserna från medeltalen äro allt för stora för att en klausul, grundad på genomsnittsberäkning, skall kunna anses vara tillförlitlig för olika fall. De sakkunniga ha därför utarbetat en inklusiveklausul, som utgår från den normala bränsleåtgången per lägenhet, beräknad på sätt nyss angivits. I inklusiveklausulen har hänsyn tagits till prisstegring å bränslet, övergång till annat bränsle än det förut använda, olika ransoneringsåtgärder och inskränkning i varmvattenförsörjningen.

De sakkunniga förorda, att inklusiveklausulen skall användas under normala tider, men förklara exklusiveklausulen vara att föredraga under nuvarande krisartade förhållanden på bränslemarknaden.

De sakkunniga anse, att en reglering av ersättningen för värme och varmvatten bör komma till stånd i samband med att en hyresregleringslag införes. I betänkandet föreslås, att Kungl. Maj:t skall bemyndigas godkänna de båda av de sakkunniga utarbetade bränsleklausulerna samt därjämte även normerna för utbrytning ur inklusivehyra av den del, som skall anses motsvara kostnaderna för värme och varmvatten. De sakkunniga förutsätta, att någon av Kungl. Maj:t godkänd klausul skall tillämpas i alla de fall, då ett hyreskontrakt uppsagts för reglering av hyran eller ändring beträffande bränsleklausulen. Ett generellt medgivande av Kungl. Maj:t om höjning av hyresnivån med visst procenttal bör enligt de sakkunniga alltså icke få tillämpas i något fall utan att övergång samtidigt sker till godkänd bränsleklausul.

Provisorisk lag.

I avbidan på hyresregleringens genomförande har den 21 mars 1942 utfärdats en provisorisk lag (nr 97) om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter. Däri föreskrives, att om hyresvärd, utan att hyresgästen förverkat sin rätt, uppsagt hyresavtal till upphörande den 1 oktober 1942, så skall hyresvärdens likväl, om lägenheten helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad, ej vara berättigad att före den 1 juli 1942 eller den tidigare dag Konungen bestämmer sluta avtal om uthyrning av lägenheten till annan hyresgäst. Den som innehar lägenheten skall ej heller vara plik-

tig att därförinnan låta den förevisas för annan. Avtal, som slutits i strid mot sådant förbud som nu sagts, skall vara ogiltigt. Om den, med vilken hyresvärden ingått dylikt avtal, var i god tro, skall han njuta skadestånd.

Remissyttranden.

Över promemorian ha yttranden inforrats från socialstyrelsen, byggnadsstyrelsen, kommerskollegium, statens priskontrollnämnd, statens byggnadslånebyrå, statens arbetsmarknadskommission, 1940 års civila byggnadsutredning, 1940 års militära byggnadsutredning, 1941 års befolkningsutredning, överståthållarämbetet och samtliga länsstyrelser. Flera av länsstyrelserna ha inhämtat utlåtanden från lokala myndigheter och sammanslutningar.

Därjämte ha yttranden över promemorian efter remiss avgivits av svenska stadsförbundet, svenska landskommunernas förbund, Sveriges fastighetsägarreförbund, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, Sveriges köpmannaförbund, svenska arbetsgivareföreningen, landsorganisationen i Sverige, kooperativa förbundet, stadskollegierna i Stockholm och Göteborg, drätselkamrarna i Malmö, Borås, Linköping, Jönköping, Karlskoga och Luleå ävensom samtliga handelskammare utom Västernorrlands och Jämtlands läns handelskammare. Stadskollegierna i Stockholm och Göteborg ha bifogat utlåtanden från andra kommunala organ. Yttranden ha även inkommit från privata hyresförmedlingsföretag samt enskilda personer och sammanslutningar.

Över värmekostnadssakkunnigas betänkande ha yttranden avgivits av nyss angivna myndigheter och sammanslutningar samt dessutom av bland andra statens bränslekommission, svenska värme- och sanitetstekniska föreningen, svenska teknologföreningen och svenska arkitekters riksförbund.

Yttranden över promemorian.

Den i promemorian uttalade åsikten om behovet av hyresreglering har biträts eller lämnats utan erinran i samtliga remissyttranden utom det som avgivits av fastighetsägareförbundet.

Sålunda har *socialstyrelsen* förklarat, att styrelsen helt kunde ansluta sig till de allmänna synpunkter på denna fråga, som kommit till uttryck i motiveeringen, varjämte styrelsen närmare utvecklat sin uppfattning av läget på följande sätt:

När man sammanställer den omständigheten, att fastighetsägarna otvivelaktigt fått vissa omkostnadsposter kraftigt ökade, med det förhållandet, att vi på allt flera orter — däribland de största städerna — gå mot en utpräglad nedskärning av bostadsreserven, på sina håll ledande till verklig bostadsbrist, står det klart, att det nu är hög tid att verkställa en statlig reglering av hyresmarknaden. Som varnande exempel vill styrelsen peka på den utpräglade knapphetsprisstegring av hyrorna, som under år 1941 satte in på vissa orter med kraftigt expanderande näringsliv. Socialstyrelsen gör sitt uttalande om nödvändigheten av en statlig reglering av hyresmarknaden, trots att det på

detta område likaväl som i fråga om exempelvis arbetsmarknaden står som en ledande princip för styrelsen, att statliga ingrepp i avtalsförhållandena så länge som möjligt skola undvikas.

Den ökning av bostadsproduktionen från ett utpräglat bottenläge, som kan utläsas av hittills inkomna uppgifter om beviljade byggnadslov och pågående byggnadsverksamhet, synes i flertalet fall vara för liten för att häva den rådande knappheten på bostadsmarknaden.

Priskontrollnämnden har understrukt nödvändigheten av att en allmän hyresreglering nu genomföres, och *byggnadslånebyrån* har förklarat, att behovet av hyresreglering ej längre behövde ifrågasättas efter de senaste månadernas utveckling på bostadsmarknaden.

Arbetsgivareföreningen har tillstyrkt, att även hyresmarknaden lades under priskontroll bl. a. med hänsyn till hyreskostnadernas inverkan på levnads-kostnadsindex. Trygghet för en lugn prisutveckling på detta viktiga område vore enligt föreningens mening ägnad att underlätta de kollektiva uppgörelserna på arbetsmarknaden.

Å andra sidan har *fastighetsägareförbundet*, som avstyrkt införandet av hyresreglering, till utveckling av sin ståndpunkt anfört följande:

I åtskilliga sammanhang har på senare tider och på ledande håll inom samhället betänkligheter uttalats mot en lagstiftning om hyresreglering. Den dominerande åsikten har därvid varit, att någon hyresreglering icke borde tillgripas, därest en kris på hyresmarknaden kunde avväjas med andra medel.

Ett av de lämpligaste medlen i dylikt hänseende synes vara en förtroende-full samverkan mellan statsmakterna och hyresmarknadens partsorganisationer.

Med hänsyn till att sådan stegring i kostnaderna för förvaltning av fastigheter ovedersägligen inträtt, som motiverade en anpassning av hyresläget i syfte att ernå täckning för dessa kostnader, upptog förbundet under förra året till ingående prövning frågan i vad mån och efter vilka riktlinjer en höjning av hyrorna i det inträdda läget kunde anses försvarlig och påkallad. Bland annat uppdrog förbundet åt amanuensen Conrad Ankarcrona att verkställa den i promemorian omförmälda statistiska utredningen, som utmynnat i vissa indextal. På grundval bland annat av denna utredning utfärdade förbundsstyrelsen sin i promemorian jämväl omförmälda cirkulärskrivelse till lokalföreningarna den 23 februari 1942, däri styrelsen, under uppmaning till ett ansvarsmedvetet och måttfullt bedömande, såsom vägledande synpunkter framhöll, att en hyreshöjning, som vore motiverad enbart av bristande tillgång på lägenheter, icke borde äga rum, att en hyreshöjning till kompensation för penningvärdeförsämringen icke heller borde ifrågasättas under för tillfället rådande förhållanden, ehuru stora grupper av andra medborgare än fastighetsägare ansetts berättigade till dylik i form av dyrtidstillägg, samt att allenast de stegrade förvaltningskostnaderna kunde få anses utgöra skäl för en höjning av hyran. De av förbundet angivna riktlinjerna för hyressättningen ha godtagits i promemorian, där uttryck gives åt precis samma principer för avgörande om och i vad mån höjningar av hyrorna skola anses berättigade.

Den genomsnittliga allmänna hyresstegringen har hittills varit minimal, omkring 1 %, och på ansvarigt håll har icke ifrågasatts annan höjning av hyrorna än den som svarar mot den faktiska ökningen av förvaltningskostnaderna eller sålunda en tillämpning på hyresområdet av priskontrollens pris-sättningsprinciper. Det vill synas, att redan dessa förhållanden äro ägnade att mildra uppkomna farhågor.

En hyreshöjning som svarar mot de faktiskt ökade förvaltningskostnaderna medför överhuvud icke ett tillstånd som med fog kan betecknas såsom en kris. Den innebär blott, att på hyresområdet kommer att tillämpas samma ekonomiska principer som i affärslivet i övrigt.

En invändning att fastighetsägare vid en oreglerad marknad kunna med hänsyn till bostadsknappheten betinga sig oskäligt höga hyror utgör i och för sig icke något skäl att tillgripa en regleringslagstiftning.

Mot nödvändigheten av en sådan lagstiftning talar till en början det förhållandet att organisationerna — på hyresområdet liksom på alla andra ekonomiska områden — under senare år fått ett allt större inflytande. Det kan på grund därav antagas, att uttalanden och anvisningar från fastighetsägarnas sammanslutningar skulle komma att i en helt annan omfattning än under förra världskriget efterföljas av det stora flertalet fastighetsägare. I detta hänseende må jämväl framhållas, att de fastighetsägare, som icke skulle finna sig böra lojalt följa fastighetsägareorganisationens allmänna riktlinjer, icke blott skulle komma att sakna stöd från sin egen organisation, utan dessutom lätt komma att utsättas för stridsåtgärder från motsidans organisationer.

Oavsett organisationernas inflytande skulle mot illojala element kunna riktas en lagstiftning mot oskäliga hyressättningar. En anvisning om ett rimligt och lämpligt tillvägagångssätt i sådant hänseende innebära bestämmelserna i 6 § i förslaget, där det, i fråga om lägenheter som icke äro underkastade hyresreglering, stadgas, att hyran kan nedsättas till skäligt belopp, om den uppenbarligen är högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda. Under trycket av en dylik lagstiftning, förstärkt med det utvidgade straff för ocker, som i Kungl. Maj:ts proposition nr 4 till innevarande års riksdag föreslagits till införande, skulle det säkerligen visa sig vara förenat med betydande svårigheter för de fastighetsägare, som sökte begagna knapphetsläget på hyresmarknaden till oskäliga hyreshöjningar, att uppnå sina syften.

I detta sammanhang torde böra framhållas, att de inflatoriska verkningar av en hyreshöjning ha överdrivits högst betydligt. En allmän höjning av hyrorna med exempelvis 10 % skulle nämligen icke föranleda en större ökning av socialstyrelsens levnadskostnadsindex än med $1\frac{1}{2}$ enheter. Denna ökning bör jämväl ses mot bakgrund av att hyrorna under åren 1930 till 1935 i allmänhet undergått en sänkning, som kan uppskattas till mellan 15 och 20 %. Med hänsyn härtill måste vid en jämförelse med prisstegringen på de flesta andra områden den uppfattningen betecknas såsom obefogad att en hyreshöjning med 5 à 10 % skulle vara oroväckande såsom inflationsimpuls. I detta sammanhang må uppmärksamheten fästas därå att vid den senast företagna höjningen av levnadskostnadsindex hyran haft ett mycket obetydligt inflytande i jämförelse med de väsentligt ökade kostnaderna för livsmedel, kläder, bränsle och lyse samt övriga utgifter.

Med fullt fog framhålles i promemorian, att en hyresreglering kan medföra mindre önskvärda konsekvenser. Särskilt anföres, att en allmän reglering av hyrespriserna är ett så långt gående ingrepp i det ekonomiska livet att dess verkningar, särskilt på längre sikt, kunna bli vanskliga att överblicka och bemästra.

Den regleringslagstiftning som förekom under förra världskriget visade också på ett otvetydigt sätt hurusom allvarliga sociala vådor följa en regleringslagstiftning i spåren.

På olika sätt sökte statsmakterna att under den dåvarande krisen motverka nedgången av bostadsproduktionen. Jämväl under åren 1917—1922 bedrevs sålunda en viss subventionspolitik. Vidare voro lägenheter i nyuppförda hus

icke underkastade den statliga hyresregleringen och sedan man i 1919 års lag vågat experimentet att indraga även dem under regleringen, måste man frigiva dem redan ett år därefter. År 1920 beslöts en viss utsträckning av den fria hyreslatituden i fråga om bostadslägenheter och från och med den 1 oktober 1921 frigåvos affärslägenheterna.

Trots allt detta stannade dock byggnadsproduktionen till sin omfattning långt under nivån för sista förkrigsåret, något som är särskilt märkligt i fråga om tiden efter 1920, enär i slutet av nämnda år priskurvan började gå hastigt nedåt, vilket ju innebar, att tiden var ute för de lukrativa korta affärer, som utmärkte krigs- och efterkrigsåren, och att kapital därigenom blev ledigt för andra ändamål.

Om man med indexsiffran 100 betecknar nyproduktionen av eldstäder under 1913, så finner man följande (se exempelvis 2:a lagutskottets utlåtande nr 29 vid 1930 års riksdag): Under åren 1919 och 1920 sjönk produktionen till respektive 46 och 36 eller således till avsevärt mindre än hälften av det normala. Under år 1921 uppgick produktionen visserligen till 68 men dock således icke till mycket mer än $\frac{2}{3}$ av det normala. Under år 1922 sjönk den till 59. Först året 1923, d. v. s. först då tvångslagstiftningen i sin helhet upphörde, utvisade en produktion som översteg det normala. Indextalet var nämligen för nämnda år 116. Produktionen stegrades därefter hastigt och oavbrutet t. o. m. 1928, nämligen på följande sätt: 149, 167, 177, 181 och 192.

Orsakssammanhanget mellan regleringslagstiftningen och de katastrofala förhållandena på hyresmarknaden låg sålunda i öppen dag. Det lider heller icke tvivel att en allmän lättnad förspordes, då lagstiftningen upphörde.

De allmänna grunder för lagstiftningen, som innehållas i promemorian, ha ävenledes tillstyrkts eller lämnats utan erinran av samtliga hörda myndigheter och sammanslutningar med undantag av fastighetsägareförbundet.

Sålunda har *socialstyrelsen* anfört, att styrelsen icke hade något att erinra mot vad som föreslagits i promemorian i fråga om den allmänna läggningen av lagstiftningen. Likaså har *priskontrollnämnden* förklarat de i promemorian uppdragna linjerna för en hyresreglering i allt väsentligt väl lämpade att läggas till grund för utformningen av en sådan.

I vissa hänseenden ha emellertid påyrkats olika ändringar i det framlagda förslaget, såsom närmare skall angivas i det följande.

Förslaget att i stort sett reglera hyresnivån för bostadslägenheter genom generella medgivanden till hyreshöjning på grund av ökade omkostnader har tillstyrkts av *socialstyrelsen*, som därvid anfört:

Med hänsyn till de i promemorian anförda skälen synes det nödvändigt att beträda vägen med generella beslut av Kungl. Maj:t om höjning av hyresnivån intill viss procent. Det är givet, att man härigenom icke kan undvika, att vissa orättvisor komma att uppstå. Detta blir emellertid fallet redan genom att man godkänner principen om att som utgångspunkt för hyresregleringen taga den utgående hyran visst angivet datum. Det enda tänkbara alternativet till den föreslagna lösningen är att låta hyresnämnderna verkställa en undersökning i varje särskilt fall och med hänsyn till resultatet av denna medgiva viss hyreshöjning. Denna väg skulle medföra en sådan arbetsbelastning för hyresnämnderna, att det förefaller uteslutet, att man skulle kunna acceptera densamma.

Socialstyrelsen kan likaledes ansluta sig till det i promemorian gjorda uttalandet om att minskningen i tillgången på bostäder eller det minskade realvärdet av hyresinkomsterna icke borde få motivera hyresstegringar, utan att en höjning av hyresnivån borde medgivas endast i den mån detta betingades av direkta ökningar av de löpande kostnaderna för fastigheternas förvaltning. Beträffande frågan om kompensation för det minskade realvärdet av hyresinkomsterna vill styrelsen dock göra den reservationen, att den anförda principen väl nu synes böra tillämpas men att den dock på lång sikt kan komma att medföra svåra rubbningar, därest den strängt vidhållles. Fastighetsmarknaden har alltid varit och är fortfarande mycket känslig för ingripanden utifrån. Bortsett från att det i längden skulle innebära en mycket stor orättvisa mot fastighetsägarna att förvägra dem någon ersättning för en förändring av penningvärdet, skulle det i hög grad försvåra en återgång till fri hyresmarknad, om man konsekvent vägrade hyreshöjning med hänsyn till sänkt penningvärde. I detta avseende finnas goda erfarenheter från utvecklingen av hyresregleringen under förra världskriget. Statsmakterna medgåvo då successivt en stegring av hyresnivån på grund av penningvärdets förändring. Till följd härav kunde vi i Sverige avveckla statsingripandet på hyresmarknaden tidigare än i något annat land, och avvecklingen kunde ske utan några större svårigheter. Redan vid genomförandet av en statlig reglering av hyresmarknaden bör det för statsmakterna stå fullt klart, att regleringen måste bedrivas med den riktlinjen, att den bör avvecklas så fort som detta kan ske.

I nuvarande läge synes det emellertid vara riktigt, att en höjning av hyresnivån bör få ske blott som kompensation för stegrade omkostnader för fastighetsförvaltningen.

Priskontrollnämnden, som även biträtt förslaget om generellt medgivande till hyreshöjning på grund av ökade omkostnader, har förutsatt, att särskilda undersökningar skulle bli vidtagna, innan dylikt medgivande lämnades, samt att nämnden skulle beredas tillfälle att taga ställning till resultatet av undersökningarna, innan något avgörande träffades.

Stockholms handelskammare har erinrat om att hyresregleringen under förra världskriget var byggd på andra principer. Där hade avtalsfriheten i hyresförhållanden bibehållits, ehuru hyresreglering kunde ske efter framställning av någon av parterna eller på initiativ av hyresnämnd. Syftet med regleringen, att stävja missbruk av avtalsfriheten, hade sålunda kommit till uttryck redan i lagstiftningens principiella utformning. I den nu föreslagna lagstiftningen hade man emellertid gått längre och helt eliminerat avtalsfriheten ifråga om bostadslägenheter. Principiellt finge enligt förslaget en hyreshöjning beträffande dylik lägenhet icke ske utan att skäligheten därav blivit på förhand prövad. Avsikten härmed vore givetvis densamma som enligt 1917 års lag, men för att nå samma mål föresloges nu en hårdare bindning av hyresmarknaden. Även om detta kunde medföra risker för att hyrespri- serna komme att fastlåsas på en nivå, som vore lägre än vad som motiverades av ekonomiska skäl, torde det å andra sidan vara svårt att vinna ett tillräckligt fast grepp å hyresutvecklingen utan att välja denna väg. I förhoppning att vid prövningen av begärda hyreshöjningar tillbörligt beaktande skulle skänkas även åt fastighetsägarnas befogade intressen finge handelskammaren därför i princip tillstyrka den föreslagna lagstiftningen.

Fastighetsägareförbundet har gjort gällande, att avtalad hyra alltid borde gälla, om ej hyresnämnden bestämde annat. Förbundet uttalar härom:

Den närmare innebörden av förslaget är att avtal om högre hyra än grundhyran är ogiltigt och t. o. m. föranleder straff för hyresvärden. Det synes förbundet uppenbart, att man här överskridit gränsen för vad som är rimligt. Det kan självfallet icke vara påkallat att göra större inskränkningar i avtalsfriheten än som erfordras för vinnande av det med lagen avsedda syftet, d. v. s. att få till stånd en hyresreglering. För detta ändamål kräves icke mera än att man håller möjligheten öppen för parterna att påkalla prövning av det avtalade hyresbeloppet.

Det enda naturliga är att en mellan parterna avtalad högre hyra skall gälla, intill dess på parts hemställan hyresnämnden förordnar annorlunda. En dylik konstruktion av hyresgästskyddet utmärkte också lagstiftningen under förra kriget.

Enligt förbundets mening finnes det icke något som helst bärande skäl för att icke låta parterna fritt avtala om hyran och göra regleringen beroende av att någon av dem påkallar prövning. Sedan normerna för regleringen blivit stadgade, komma parterna helt visst att i flertalet fall låta sig angeläget vara att träffa överenskommelser i godo i enlighet med normerna. Uppenbarligen bör en dylik utveckling icke av lagstiftaren motverkas. Eventuella farhågor för att hyresgäster under rådande förhållanden hellre utfästa sig att betala en oskäligt hög hyra än att riskera friktioner med hyresvärden kunna, i den mån farhågorna överhuvud ha något berättigande, icke tillmätas någon betydelse vid det förhållandet att hyresgästen i allt fall har rätt att påkalla reglering.

Förbundet hemställer på grund av vad sålunda framhållits, att lagen gives sådant innehåll, att hyresnämnd icke må reglera hyran under annan förutsättning än att part hos hyresnämnden hemställt därom.

Det torde jämväl böra fordras, att dylik hemställan skall ske inom viss kortare tid efter det avtalet träffats, förslagsvis samma tid som enligt förslaget skall gälla beträffande hyresgästs framställning om uppsägnings ogiltigförklaring, d. v. s. en vecka. Uppenbarligen behöver någon dylik tidsfrist dock icke stadgas ifråga om avtal, som givits den innebörden att hyran respektive värmeersättningen skall beräknas på sätt vederbörande myndigheter fastställa eller medgiva.

Förbundet har även framställt erinran mot principerna för prissättningen. I detta hänseende anför förbundet:

Den föreslagna regleringen skiljer sig väsentligt från den som rådde under förra världskriget. Enligt 1917 års lagstiftning ägde nämnden med hänsyn till alla på saken inverkan förhållanden bestämma den hyra som finge anses skälig. Nämnden ägde också med hänsyn till förhållandena inom dess verksamhetsområde förordna, att viss förhöjning utöver den som föranledes av den i lagen medgivna marginalen finge gälla utan att särskilt underställas nämndens prövning. Enligt det föreliggande förslaget blir nämnden på ett helt annat och strängare sätt bunden vid vissa i lagen närmare angivna omständigheter.

Enighet synes råda därom, att hyreshöjningar må komma till stånd till täckande av ökade omkostnader för fastighetsförvaltningen. Att fränkänna fastighetsägarna rätt hårtill skulle ju också i själva verket innebära ett anspråk på en hyressänkning.

I fråga om hänsynstagandet till prisstegringar på olika omkostnadsposter vid generella medgivanden till hyreshöjning har *pris-kontrollnämnden* instämt i de synpunkter, som framlagts i promemorian, och därvid anfört följande:

Ökade reparationskostnader böra i allmänhet accepteras som skäl till en allmän hyreshöjning endast i den mån reparationernas omfattning icke kan inskränkas med hänsyn till bl. a. den minskade flyttningsfrekvens, som är att påräkna under en tid av skärpt bostadsknapphet. I likhet med vad i promemorian anföres finner nämnden det lämpligt, att därvid icke medräknas sådana större reparationskostnader, som medföra att en viss lägenhets värde avsevärt förhöjes. Sådana kostnader skola i stället efter särskild prövning kunna medföra hyresstegring för denna lägenhet. — Ifråga om fastigheternas kreditkostnader finner nämnden det rimligt, att skäl till hyresstegring endast må anses föreligga, därest någon mera påtaglig allmän höjning av räntenivån för fastighetsbelåningen skulle inträda; såvitt nämnden kan finna är detta ännu icke fallet. — I likhet med promemorians författare finner nämnden ingen annan skattehöjning än en förändring av den kommunala fastighetsskatten böra accepteras som skäl för en hyresstegring. — Slutligen vill nämnden i detta sammanhang framhålla, att på grund av hyresmarknadens speciella förhållanden viss hänsyn till den minskade ledighetsprocenten bör kunna tagas vid bedömningen av krav på generella hyresstegringar. Nämnden är medveten om att detta i viss mån avviker från nämndens principer ifråga om behandlingen av företagets fasta kostnader vid variationer i omsättningen. Ett annat förfaringssätt än det nämnda ifråga om hänsynstagandet till den minskade ledighetsprocenten skulle emellertid bereda fastighetsägarna speciella förmåner på grund av en aktuell bostadsbrist, vilka knappast kunna anses rimligen böra tillkomma dem.

Socialstyrelsen har instämt i förslaget att undantaga bränslekostnaderna från den allmänna regleringen och göra dem till föremål för särskild behandling. I fråga om kostnaderna för reparationer och räntor har styrelsen däremot anfört följande avvikande synpunkter:

En hyresreglering bör såvitt möjligt ansluta sig till vad som är god sed i förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Till god sed på hyresmarknaden hör, att lägenheterna i en fastighet undergå reparation efter viss tid. I ett välskött hus ske reparationerna kontinuerligt, så att en viss del av lägenheterna ingående repareras varje år. Om man utgår från att så sker beträffande en sjundedel av lägenheterna varje år och att en genomgripande reparation av en lägenhet står sig omkring fem år, skulle i ett givet ögonblick ständigt fem sjundedelar av lägenheterna befinna sig i relativt gott stånd. Övriga lägenheter skulle ligga under fastighetens allmänna standard och vara i behov av reparation inom de närmaste åren. Hyresregleringen skulle då, vid bifall till det i promemorian framlagda förslaget i denna del, ställa i utsikt för värden att påkalla hyreshöjning i det enskilda fallet, om han låte reparera någon av de lägenheter, som stode i tur. Följden skulle bli en splittring av hyresnivån i fastigheten, vilket skulle kännas som en stor orättvisa för de hyresgäster, som drabbades därav.

Det viktigaste skälet mot en uppdelning av reparationsposten i värdeförbättrande inre reparationer och löpande småreparationer i lägenheterna är emellertid, att det icke är möjligt att vid en statistisk undersökning draga en klar gräns mellan dessa båda kostnadsposter. Man kan icke utgå från

att fastighetsägarna, som i denna egenskap ej äro skyldiga att föra handelsböcker, i allmänhet ha sina räkenskaper så noggrant förda, att de vid förfrågan kunna lämna uppgifter om vad de verkställda reparationerna i detalj avse.

Det är styrelsens bestämda uppfattning, att alla reparationskostnader böra få inverka på frågan om en generell höjning av hyresnivån. Däremot är det givet, att man bör söka få fram ett belägg för i vad mån de samlade reparationerna med hänsyn till minskningen i omfattningen hava medfört en total kostnadsökning för fastighetsägarna.

Beträffande kreditkostnaderna vill socialstyrelsen framhålla, att räntorna höjts, och detta till och med i ganska kraftig utsträckning för en del fastighetsägare, sedan tiden närmast före krigsutbrottet. Sålunda låg räntan för obundna kassalån hos Stockholms stads sparbank under icke mindre än tre år närmast före krigsutbrottet vid $2\frac{1}{2}$ %, medan denna ränta för närvarande utgör $3\frac{1}{2}$ %. En stegring av räntan på kassalånen med 1 % kan vara av väsentlig betydelse för en fastighets ekonomi. I varje fall är den så stor, att promemorieförfattarens uttalande om att någon ökning av omkostnaderna på denna punkt för närvarande icke torde behöva tagas i beräkning icke kan vara riktigt.

Räntesatserna för bundna lån hava visat samma utveckling som beträffande de obundna lånen. Då det gäller att bedöma räntesatsen för bundna lån har man att observera, att det föreligger mycket stora skillnader mellan olika fastigheter. Man kan faktiskt tala om att en fastighetsägare, som har sina lån bundna, kan ha tur eller otur vid omläggningen av lånet. Beroende på den tidpunkt, då lånen senast bundos, och den tidrymd, för vilket detta skedde, kan en fastighetsägare nu ha fått stegrade räntekostnader, medan en annan fastighetsägare fått se denna del av förvaltningskostnaderna minskad.

Om man i likhet med promemorieförfattaren godkänner principen, att fastighetsägarna böra erhålla kompensation för stegrade ränteomkostnader, har man att taga ställning till frågan, om kompensationen bör givas genom ett medgivande till generell höjning av hyresnivån eller om den bör ske individuellt genom beslut av hyresnämnden för varje särskild fastighet.

Det viktigaste skälet för en individuell behandling av kreditkostnaderna är, att denna omkostnadspost företer mycket skiljaktig utveckling för olika fastigheter. Det måste vara orimligt, att vid en genomsnittlig höjning av räntnivån även den fastighetsägare skall få öka sina hyror, som faktiskt fått se sina räntekostnader minskade. Ett sådant förhållande kan näppeligen förekomma med avseende å andra poster i omkostnaderna än räntan.

Om man väljer linjen med individuella avgöranden, måste man taga hänsyn till skillnaden i varje fastighets lånebelastning. Att en minskning i räntebördan genom amortering i sådant fall skall tagas med i beräkningen är i och för sig självfallet. Man måste emellertid också i motsatt riktning borträkna den ökade lånebelastningen av fastigheten i de fall, då valutan för lånet ej använts för fastighetens bästa utan kanske för en aktieaffär. Icke ens om de upplånade medlen helt använts för fastigheten är det alltid säkert, att man får ett rättvist avgörande, om den höjda räntebelastningen föranleder höjda hyror, åtminstone om icke reglerande åtgärder vidtagas med avseende å bränsleersättningen.

Av vad socialstyrelsen nu anfört framgår, att alternativet med ett avgörande av hyresnämnden för varje särskild fastighet i fråga om inverkan av räntebelastningen på hyresnivån ställer mycket stora krav på det beslutande organet. Hyresnämnden skulle också, om denna linje väljes, troligen få se sina arbetsuppgifter växa i stor utsträckning.

I fråga om enkelheten vid tillämpningen är linjen med generellt avgörande av kompensationsgraden otvivelaktigt att föredraga. I detta fall måste man dock stödja sig på resultaten från en statistisk undersökning av ränteförhållandena i olika fastigheter. En sådan undersökning, där man förutom direkta uppgifter från fastighetsägarna skulle utnyttja deklarationsmaterialet, kan väl ske utan större svårigheter, men det måste sägas vara tvivelaktigt om man skulle kunna få fram ett sådant material, att man därav skulle kunna draga tillförlitliga slutsatser om en skäligenomsnittlig kompensation.

Trots de olägenheter, som onekligen äro förenade med beslut om en individuell höjning av hyrorna med hänsyn till räntekostnadernas stegring, anser sig socialstyrelsen vid vägande av skälen för och mot böra stanna vid att giva sitt förord för en sådan linje, då detta är den enda som kan giva ett rättvist resultat.

Även *stadskollegiet i Stockholm* har ansett, att alla slag av reparationskostnader borde behandlas på samma sätt.

Fastighetsägareförbundet har förklarat, att vissa kostnadselement undervärderats eller helt utelämnats i promemorian, och har därom anfört:

Såsom exempel härpå vill förbundet anföra den synnerligen betydande post i förvaltningskostnaderna som inteckningsräntorna utgöra. Det anföres i promemorian, att räntan för närvarande är låg, varför någon ökning av omkostnaderna för närvarande icke skulle behöva tagas i beräkning på denna punkt. Härvid måste emellertid observeras, att fastighetsägarna i betydande utsträckning hava sina lån bundna till högre ränta än den nu gällande. I varje fall är det ofrånkomligt, att medan primärlånen för närvarande betinga en ränta av omkring 3.5 %, så kunde dylika lån år 1938 erhållas mot en ränta ned till 2.5 %. Här föreligger således, allmänt sett, en kostnadsökning med icke mindre än omkring 40 %. Det synes uppenbart, att jämväl ett dylikt förhållande måste beaktas vid hyressättningen, allra helst som ränteutgifterna ofta och i icke ringa grad stigit jämväl på grund av att kapitalskulden ökat. Inrättandet av skyddsrum har exempelvis många gånger måst bekostas genom nya lån, varå ränta och amortering skall bestridas med hyrorna. Någon ökning av fastighetsvärdet ha dylika anordningar icke medfört utan hyresinkomsten tvärtom i allmänhet minskats på grund av att det uthyrningsbara utrymmet undergått inskränkning. Nödvändiga reparationer och omändringar av värmeanläggningar ävensom isoleringsåtgärder ha likaså ofta på grund av de höjda priserna måst bestridas genom ökad skuldsättning.

I anslutning till offentliggörandet av förbundets förenämnda cirkulärskrivelse och den av amanuensen Ankarcrona företagna utredningen har i den offentliga debatten gjorts gällande att vissa reparationer under nuvarande förhållanden icke komma till utförande och att detta medför en besparing, som förmenas uppväga merkostnaderna för övriga reparationer. Detta överensstämmer emellertid icke med verkliga förhållandet. Det är tvärtom en allmän erfarenhet, att kostnaderna för sådana reparationer, som icke kunna eftersättas — oaktat minskningen i fråga om tapetsering och inre målningsarbeten — under år 1941 väsentligt överstigit reparationskostnaderna för tidigare år. Rörledningar och sanitetsutrustning, värmeledningspannor, fönsterbågar, tak, fasader och fönster m. m. kräva reparationer, som även under nuvarande förhållanden måste utföras. Särskilt för värmeledningssystemet ha, såsom ovan nämnts, fastighetsägarna under det senaste året förorsakats avsevärda utgifter. Även om reparationer för närvarande kunna i någon mån eftersättas, har man att räkna med att de under alla förhållanden måste någon gång framdeles företagas. Reparationsbehovet har då blivit ackumulerat och gör sig gällande med så mycket större tyngd.

I detta sammanhang bör icke heller förbises, att utförandet inom hyresfastigheter av reparationer — vilka t. ex. i Stockholm torde uppgå till en årlig kostnad av 20 à 30 miljoner kronor — bereder arbete åt ett stort antal samhällsmedlemmar. Vid fastställande av de procentsatser, med vilka höjning av hyrorna må ske, bör därför även beaktas betydelsen av att fastighetsägarna icke genom restriktiva åtgärder betagas ekonomisk möjlighet att låta utföra reparationer och sålunda motverka arbetslösheten inom byggnadsindustrien.

Beträffande grunderna för en förhöjning av hyrorna har *hyresgästernas riksförbund* med instämmande av *landsorganisationen* anfört:

Det synes som om promemorian alltför ensidigt tager fasta på möjligheten av omkostnadsökningar och allt för mycket lämnar ur räkningen de minskade utgifter för eller besparingar på fastighetsförvaltningen som av olika anledningar uppstå under nuvarande kristider och vilka otvivelaktigt kraftigt bidragit till att under avsevärd tid efter krigsutbrottet avhålla fastighetsägarna från mera allmänna och omfattande hyresstegringskrav. Ännu i dag torde fastighetsförvaltning genomsnittligt sett icke vara en så dålig affär som från åtskilliga hyresvärdars sida göres gällande. Den på Sveriges fastighetsägareförbunds initiativ av amanuensen Ankarcrona verkställda utredningen angående variationerna av omkostnadsindex vill förbundet icke tillmäta vitsord. Utan att äga tillgång till primärmaterialet kan förbundet givetvis icke ingå på någon detaljgranskning av utredningen, men vissa indextal, t. ex. det för reparationskostnaderna, äro så höga att de falla på sin egen orimlighet. Det kan i detta sammanhang icke anses olämpligt att såsom motivikt mot den av Ankarcrona verkställda utredningen framhålla, hurusom Fastighetsaktiebolaget Drott i Stockholm enligt årsberättelse för 1941, publicerad i Nya Dagligt Allehanda den 9 mars 1942 för 1941 redovisar en vinst på 325,783 kr. mot 295,416 kr. för år 1940, trots oförändrad hyresnivå, trots oförändrat fastighetsbestånd och trots förlust på värmeklausulerna. Ett dyligt driftresultat torde kunna påvisas för ett stort antal fastigheter. Förbundet vill med det nu sagda framhålla, att fastighetsägarna på olika sätt erhållit och erhålla kompensation för de löpande förvaltningskostnadernas stegring. Reparationskontot blir under nuvarande kristider avsevärt mindre, såväl genom minskat antal flyttningar som genom en faktisk minskning av reparationerna för kvarboende hyresgäster. Några hyresförluster på grund av lediga lägenheter behöva ej heller befaras. Redan de nu nämnda faktorerna torde i regel tillsammans motsvara de ökade utgifter till följd av omkostnadsstegring som hittills inträtt. Det synes förbundet uteslutet, att man vid bedömandet av tillåtligheten av en hyreshöjning skall bortse från sist angivna förhållande. Detta är av så fundamental betydelse, att det enligt förbundets mening bör komma till direkt uttryck i lagtexten.

Förbundet förutsätter, att Konungen skall iakttaga stark restriktivitet vid meddelande av tillstånd som här avses. I promemorian fälles icke någonstades något omdöme om graden av den kompensation som skall beredas fastighetsägarna. Förbundet är medvetet om att detta är ett spörsmål, angående vilket det är svårt att meddela fixa bestämmelser. Det skulle emellertid strida mot på andra områden under nuvarande kristid gällande principer, om stadgandet skulle användas för att bereda fastighetsägarna full kompensation för den minskade behållning av fastighetsförvaltningen, som tidsläget kan medföra. I detta sammanhang må endast hänvisas till vad som gäller i fråga om dyrtidstillägg vid tjänste- och arbetsavtal. Det är rimligt att hyresvärdarna själva bära en del av den faktiska omkostnadsökningen, som kan uppkomma. Även om detta icke kan komma till direkt uttryck i lagtexten, är det för-

bundets förhoppning att dessa principer skola komma att av Kungl. Maj:t tillämpas vid lagstiftningens handhavande.

De exempel, som i motiveringen lämnas på fall, där lägenhetens värde avsevärt ökats genom förbättringsarbete, synas icke vara väl valda. En 'mera genomgripande målning eller omtapetsering' torde hittills i regel icke hava ansetts utgöra en omständighet, som medfört hyreshöjning, då dessa arbeten i allmänhet innefattats under hyresvärdens underhållsskyldighet. Det skulle f. ö. vara obilligt mot en hyresgäst, som måhända lång tid innehaft en lägenhet, att en höjning av grundhyran skulle tillåtas av den anledningen, att hyresvärdens måst företaga omfattande målnings- och omtapetseringsarbeten på den grund att underhållsskyldigheten tidigare eftersatts. Enligt förbundets mening torde med förbättringsarbeten böra förstås inledande av värmeledning, varmvatteninstallation, hiss och liknande arbeten.

I fråga om tidpunkten för hyresprisernas fixering har priskontrollnämnden yttrat:

I överensstämmelse med vad i promemorian anföres finner nämnden det uppenbart, att en reglering av hyresmarknaden knappast kan äga rum annat än genom en fixering av hyrespriserna i anknytning till de hyror, som gällde vid en viss tidpunkt. I promemorian förklaras det lämpligt att för detta ändamål välja den 1 januari 1942 och i författningsutkastet har grundhyra definierats som den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. På denna punkt föreligger sålunda en olikhet mot principerna för den priskontroll, som nämnden utövar. I denna tages nämligen som regel läget under åren närmast före krigsutbrottet som utgångspunkt för den aktuella prissättningen. Jämväl i andra sammanhang, t. ex. då det gäller krigskonjunkturbeskattningens utformning, utgör förkrigssituationen det led, varmed de aktuella förhållandena jämföras. Ur allmänna synpunkter skulle det givetvis vara önskvärt, om en liknande utgångspunkt även kunde tagas för hyresregleringens vidkommande. Visserligen synes hyresprisstegringen sedan krigsutbrottet — bortsett från bränsletilläggen — på flertalet orter enligt verkställda undersökningar genomsnittligen ha varit ganska ringa. Bakom sådana genomsnittssiffror ligga emellertid oförändrade hyror för det stora flertalet lägenheter samt hyresstegringar väsentligt över genomsnittet för ett mindre antal lägenheter. Det torde höra till bostadsmarknadens normala sätt att fungera, att hyresstegringar först sätta in för lägenheter, som byta innehavare, medan hyrorna för de hyresgäster, som bo kvar i sina lägenheter, först på ett senare stadium mera allmänt förändras. Det kan enligt nämndens uppfattning icke undgå att verka stötande för rättskänslan, om fastighetsägare, som under den hittills gångna krigstiden utnyttjat den på vissa orter rätt snabbt uppkomna bostadsknappheten till hyresstegringar, därmed också skulle få rätt att nu uttaga högre hyror i förhållande till förkrigsläget än mera lojala hyresvärdar. Enligt föreliggande förslag skall en justering dock i sådana fall kunna ske, men nämnden finner denna möjlighet till reduktion av hyran icke tillräcklig. Klart är å andra sidan, att det ur praktiska synpunkter är förenat med vissa fördelar att som utgångspunkt för hyresregleringen välja en tidpunkt så nära dagens situation som möjligt. Särskilt för lägenheter som bytt innehavare eller kanske t. o. m. flera gånger, kan det eljest föreligga vissa svårigheter att fastställa hyrans höjd vid utgångstillfället. Nämnden vill emellertid i detta sammanhang peka på att en allmän bostadsräkning verkställdes på hösten 1939, avseende hyrorna för hyresåret 1939/40. Ur det i detta sammanhang insamlade materialet torde erforderliga uppgifter kunna framskaffas för att bedöma grundhyran, därest denna definieras som hyran den 1 ja-

nuari 1940 i stället för som hyran den 1 januari 1942. Nämnden vill förorda att en sådan modifikation av de i promemorian föreslagna reglerna verkställs. För efter den 1 januari 1940 tillkomna lägenheter torde hyresnämnderna få fastställa skälig hyra i varje särskilt fall på samma sätt som för vid sagda tidpunkt outhyrda lägenheter.

Liknande synpunkter ha anförts bl. a. av *byggnadslånebyrån*, varvid dock dess ordförande, *byråchefen Kurt Bergström*, reserverat sig med hänsyn till de svårigheter, som retroaktiva bestämmelser skulle medföra, särskilt med hänsyn till fleråriga kontrakt.

Socialstyrelsen har utgått från att man skulle fastställa kostnadsökningen från tiden omedelbart före krigsutbrottet och alltså icke hänföra densamma till den tidpunkt, som vore avgörande för grundhyrans bestämmande, eller den 1 januari 1942. Härom anför styrelsen vidare:

Skälet för denna ståndpunkt är givetvis, att en fastighetsägare, som undvikit att höja hyrorna efter krigsutbrottet, icke bör förmenas kompensation för en bestående kostnadsstegring, som inträtt efter krigsutbrottet men före den för grundhyrans bestämmande avgörande dagen. Det måste emellertid konstateras, att förslagets bestämmelser i fråga om medgivande till höjning av den per den 1 januari 1942 utgående grundhyran på grundval av en kostnadsstegring från år 1939 icke äro fullständiga. I en fastighet kunna hyrorna hava höjts under tiden mellan krigsutbrottet och den 1 januari 1942 i sådan utsträckning, att fastighetsägaren mer än kompenserats för den inträdda ökningen av omkostnaderna. Trots att fastighetsägaren alltså i ett sådant fall fått full kompensation för varje kostnadsstegring, skulle han ändock erhålla rätt till höjning av hyresnivån genom generellt beslut av Kungl. Maj:t. Detta kan icke vara vare sig riktigt eller skäligt. För undvikande härav torde ett tillägg till lagtexten böra göras av innehåll, att en hyreshöjning, som Kungl. Maj:t förklarat skola få äga rum, likväl icke skall, utan medgivande av hyresnämnd, få genomföras i en fastighet, där hyrorna höjts efter krigsutbrottet men före den 1 januari 1942.

Styrelsen för kooperativa förbundet, som närmare övervägt förslaget att fixera hyrespriserna med utgångspunkt från den 1 januari 1942, har funnit denna tidpunkt ur olika synpunkter lämplig.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har yttrat härom:

Från hyresgästhall har påyrkats, att till utgångspunkt vid grundhyrans bestämmande skulle läggas den 1 oktober 1939. Då emellertid, bortsett från värmekostnaderna, hyresstegring sedan dess torde hava ägt rum i endast obetydlig utsträckning, synes behov av sådan ändring knappast förefinnas. Skulle hyrorna återföras till 1939 års nivå, komme hyresnämnderna sannolikt att få pröva samtliga de fall, i vilka en hyreshöjning ägt rum, vilket ytterligare komme att öka deras — därförutan — säkerligen stora arbete. Det synes även kunna ifrågasättas, huruvida en sådan reform verkligen skulle medföra en fördel för hyresgästerna med hänsyn till de betydande kostnader, fastighetsägarna efter år 1939 t. ex. genom anordnande av skyddsrum och eljest betydande utgifter i förvaltningshänseende fått vidkännas.

Hyresgästernas riksförbund, i vars yttrande *landsorganisationen* instämt, har ifrågasatt, huruvida icke den 1 oktober 1941 lämpligen borde vara bestämmande av grundhyran. Förbundet anför:

Enligt lagutkastet skall med lägenhetens grundhyra förstås den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Redan vid nämnda tidpunkt hade emellertid en viss hyresstegring ägt rum, särskilt i fråga om de hyresavtal, som började löpa den 1 oktober 1941. I åtskilliga fall har denna hyresstegring varit av omfattande natur, särskilt i orter med akut bostadsbrist, och den torde i regel ha överskridit de gränser, som i princip upptagas av den nu föreslagna lagstiftningen, d. v. s. vad som motiveras av de ökade omkostnaderna för fastighetsförvaltning, definierade och begränsade på sätt i promemorian skett. Det skulle därför kunna ifrågasättas att såsom utgångspunkt för bestämmandet av grundhyrans belopp välja en tidigare tidpunkt. Frågan om tidpunkten för grundhyrans bestämmande sammanhänger emellertid med en annan fråga, nämligen frågan om tidpunkten för bestämmandet av huruvida en omkostnadsökning ägt rum av beskaffenhet att böra medföra hyresstegring. Såvitt förbundet kan finna är det principiellt riktigt att dessa tidpunkter i möjligaste mån sammanfalla. Därest man skulle välja en alltför tidig tidpunkt, skulle man emellertid vara nödsakad att rubba ett stort antal kontraktsförhållanden ävensom utsträcka undersökningarna angående omkostnadsvariationerna bakåt till motsvarande tidpunkt. Förbundet vill därför icke motsätta sig att en jämförelsevis sen tidpunkt väljes för grundhyrans bestämmande, men ifrågasätter, om ej den 1 oktober 1941 vore lämpligare än den 1 januari 1942. Men detta bör enligt förbundets mening gälla allenast såvitt såsom utgångspunkt för bedömandet av frågan, huruvida omkostnadsstegring ägt rum, en motsvarande tidpunkt väljes. I den mån en hyresvärd ansett sig behöva kompensation för den stegring av förvaltningskostnaderna, som inträffade före den 1 oktober 1941 (alternativt den 1 januari 1942) har han i det övervägande antalet fall ägt möjlighet att uppsäga hyresavtal senast den 30 juni 1941 och därvid påfordra den högre hyra, som motiverats av omkostnadsstegringar som ägt rum vid sistnämnda tidpunkt. Om uppsägning icke skett, måste det enligt förbundets mening rimligtvis innebära, att hans behållna inkomst av fastigheten trots allt blivit ograverad eller åtminstone allenast i ringa mån beskuren. Förbundet vill alltså såsom sin bestämda mening uttala, att såsom utgångspunkt för grundhyrans bestämmande bör tagas den 1 oktober 1941 (alternativt den 1 januari 1942), allenast under förutsättning, att samma tidpunkter eller åtminstone den 30 juni 1941 skall gälla som utgångspunkt för bestämmandet av frågan om och i vad mån omkostnadsstegring ägt rum. Det finnes så mycket starkare anledning att framhålla detta som Sveriges fastighetsägareförbund såsom basår för bedömandet av frågan om omkostnadsindexets variationer valt år 1935.

Den av förbundet här förut hävdade meningen kan komma att erhålla för hyresvärdarna obilliga resultat i frågan om vissa långtidsavtal, som ej genom uppsägning kunnat bringas till upphörande före den 1 oktober (den 1 januari) 1942. För dessa fall torde en undantagsbestämmelse kunna införas. En dylik bestämmelse torde med hänsyn till den relativa fåtaligheten av sådana avtal icke behöva bli administrativt tyngande.

Därest de av förbundet nu hävdade principerna icke kunna vinna godkännande, synes det under alla förhållanden angeläget, att tillfälle beredes till justering av de hyror, som före den 1 januari 1942 undergått höjning. Det är därför enligt förbundets mening oundgängligen nödvändigt att hyresgästerna i dylika fall beredas tillfälle att hos hyresnämnd pröva redan företagna hyresstegringar.

I yttrandena ha framkommit olika uppfattningar beträffande promemorian förslag, att hyrespriserna för affärslokaler och andra dy-

lika lägenheter icke skulle fixeras på det sätt, som föreslagits för vanliga bostadslägenheter, utan endast regleras därigenom, att hyresnämnden skulle äga att till skäligt belopp nedsätta en hyra, som uppenbarligen vore högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranledde.

Detta förslag har tillstyrkts av *Skånes handelskammare*, som ansett möjligheten till nedsättning av oskäligen hyror innefatta ett tillfredsställande skydd.

Kommerskollegium, som åberopat utlåtanden från nio andra *handelskammare*, har tillstyrkt förslaget med den ändringen, att ordet 'uppenbarligen' skulle utgå. Kollegiet anför härom:

Handelskamrarnas yttranden yppa en viss tveksamhet, huruvida det för affärslägenheterna avsedda hyresskyddet vore tillräckligt och huruvida icke mera preciserade bestämmelser vore erforderliga. Kollegium delar i viss mån denna tveksamhet. Särskilt synes ordet 'uppenbarligen' vara ägnat att inrymma en något vid marginal för tillåtna hyreshöjningar för affärslägenheter. Om detta ord uteslutes, synas i sak de av handelskamrarna uttalade önskemålen komma att vinna beaktande. Under lagens avsedda giltighetstid torde vissa erfarenheter vinnas om utvecklingen på hyresmarknaden för affärslägenheter. Först därefter torde mera tillförlitligt kunna bedömas, huruvida mera preciserade bestämmelser bliva erforderliga.

Liknande synpunkter ha anförts av *länsstyrelsen i Kalmar län*.

Av *priskontrollnämnden* har anförts, att situationen beträffande butikslokaler o. dyl. under nuvarande förhållanden väl knappast kunde förväntas bli präglad av samma spänning mellan tillgång och efterfrågan, som uppkommit eller kunde förväntas uppkomma på bostadsmarknaden. Hyrorna för sådana lokaler sammanhänge normalt med ett flertal speciella omständigheter, som försvårade en generell reglering. En reglering av bostadshyrorna kunde emellertid tänkas medföra en strävan från fastighetsägare att för affärslägenheter uttaga högre ersättning. Nämnden funne det därför önskvärt, att affärsmännen tillförsäkrades fullt betryggande garantier gentemot omotiverade hyresstegringskrav i fråga om affärslägenheter m. m. Till sin innebörd borde hyresregleringen beträffande affärslägenheter icke vara mindre sträng än beträffande bostadslägenheter.

Styrelsen för kooperativa förbundet, som icke påyrkat någon ändring i denna del av förslaget, har anfört följande:

Styrelsen är medveten om att med den relativt vaga utformning av grunderna för ett ingripande, som stadgats i förslaget, vissa svårigheter kunna komma att möta att i praktiken utnyttja dessa bestämmelser i andra fall än dem, då ett alldeles uppenbart oskäligt hyrespris föreligger. Styrelsen delar emellertid den i promemorian uttalade uppfattningen, att blotta möjligheten till dylika ingripanden torde kunna utöva ett så starkt inflytande på hyresmarknaden, att de icke behöva vidtagas alltför ofta. Styrelsen vill emellertid betona, att denna slutsats enligt styrelsens mening har avseende på den nu rådande situationen på ifrågavarande del av hyresmarknaden. Såvitt styrelsen kan bedöma, torde denna uppfattning även bibehålla sin giltighet, åtminstone för den närmaste framtid, som nu kan överblickas. Styrelsen vill emellertid betona, att läget på denna del av hyresmarknaden kan tänkas un-

dergå en relativt snabb försämring under vissa betingelser. Vid ett ytterligare skärpt krisläge och i samband därmed eventuellt inträdande ökade påfrestningar i penningpolitiskt hänseende låter sig en situation väl tänkas, som kan göra det nödvändigt att utsträcka den nu för bostadslägenheter föreslagna hyresregleringen till att, möjligen i något avvikande former, innefatta även affärslägenheterna. Å andra sidan bör det icke förbises, att varuknappheten i en sådan situation kan åstadkomma så stora svårigheter för detaljhandeln, att en del affärslägenheter stå outnyttjade. En sådan utveckling skulle i och för sig tala för att en justering nedåt av hyresnivån för affärslägenheter bleve ofrånkomlig. Under en sådan period vore det orimligt, om samtidigt en hyreshöjning skulle inträda för sådana lokaler, som kunde utnyttjas. Styrelsen utgår från att Kungl. Maj:t och vederbörande regleringsorgan komma att följa utvecklingen även på denna del av hyresmarknaden med uppmärksamhet och i rätt tid föranstalta om ingripanden för att bryta eventuellt framträdande osunda utvecklingstendenser.

Vad som anförts i promemorian om att hyrespriserna för affärslägenheter icke kunde regleras på samma sätt som hyrorna för vanliga bostadslägenheter vore enligt *socialstyrelsen* så till vida avgörande, att man icke kunde tänka sig, att för affärslägenheter medgiva höjning av hyresnivån genom generella beslut av Kungl. Maj:t. Däremot föreläge icke något principiellt hinder mot en reglering, som skulle innebära, att varje hyreshöjning för affärslägenheter skulle godkännas av hyresnämnden. Möjligen kunde man däremot befara en stark påfrestning av den reglerande apparaten vid en dylik anordning. Socialstyrelsen förmodade emellertid, att antalet utlåtan- den om tillämnade hyreshöjningar samt beslut om giltigheten av uppsägning bleve så stort, att någon större skillnad ej komme att inträda, om man föreskreve, att medgivande till höjning av hyran för butiks- och affärslägenheter alltid skulle inhämtas av hyresnämnd. Som grund för hyresnämndens prövning borde läggas en undersökning av den andel av den faktiska kostnadsstegringen för vederbörande fastighets förvaltning, som belöpte på den lokal, varom fråga vore. Skillnaden mot regleringen för bostadslägenheter bleve alltså den, att man i enkelhetens intresse för bostadslägenheterna ginge på en genomsnittlig beräkning av kostnadsstegringen inom olika fastigheter och medgåve hyreshöjning genom generellt beslut av Kungl. Maj:t, medan man för butikslokaler och affärslägenheter skulle få individuella beslut av hyresnämnd, grundade på förhållandena i den särskilda fastigheten. En reglering i sådant avseende av hyresnivån för butiks- och affärslägenheter måste även sägas vara av behovet påkallad.

Länsstyrelserna i Jönköpings och Västmanlands län ha ansett, att den i promemorian föreslagna bestämmelsen om nedsättning av oskälighyra ej vore tillfyllest i fråga om affärslokaler.

Denna uppfattning har även delats av *stadskollegiet i Stockholm*, som an- fört följande:

Stadskollegiet finner skäl förorda, att affärslägenheter underkastas principiellt samma hyresreglering som bostäder. De sociala behov, som tala för en dylik reglering vad affärslägenheter angår, äro jämförbara med dem, som framtvinga en hyresreglering beträffande bostäder. De flesta affärsidkare be- finna sig i tämligen små ekonomiska omständigheter, vartill kommer, att

många av dem blivit i olika hänseenden hårt drabbade av nuvarande krisen med åtföljande varuknapphet och ökade omkostnader. Affärsinnehavare ha därför i allmänhet mycket svårt att bära en höjning av hyran för sina affärslokaler. Å andra sidan riskera de i händelse de flytta att gå miste om en större eller mindre del av den kundkrets, de lyckats inarbeta. Hyresvärdarna få härigenom ofta ett otillbörligt ekonomiskt övertag över affärsinnehavarna, som hellre än att flytta och taga därmed sammanhörande förlustrisker, nödgas finna sig i även avsevärda hyreshöjningar. Om hyresnivån nu fixeras för bostadslägenheternas del men icke för affärslägenheternas, ligger det nära till hands för hyresvärdarna att genom höjning av hyran för affärslägenheter söka erhålla kompensation för utebliven hyreshöjning beträffande bostadslägenheter.

Icke endast sociala billighetsskäl tala för en i princip likartad hyresreglering för affärs- och bostadslägenheter. Alltför stora hyresstegringar i fråga om affärslägenheter skulle nämligen, såsom i utredningsförslaget framhållas, kunna medföra vittgående inflationsverkningar. Då den blivande hyresregleringslagen är avsedd att förhindra de inflatoriska verkningar, som skulle följa av en omfattande hyresökning bör därför denna lag innefatta bestämmelser, som möjliggöra en prövning av hyresbeloppet även för affärslokaler och andra dylika lägenheter.

Stockholms detaljistförbund har framhållit, att affärsinnehavarna vore i starkt behov av hyresreglering. Förbundet anför:

Visserligen är självklart det sociala behovet, då det gäller hyresreglering för affärslägenheter, icke lika stort som i fråga om bostadslägenheter på grund av de senares kolossalt mycket större antal, men antalet små affärslägenheter är, såsom framgår av arbetstids- och butikstängningssakkunnigas utredning rörande antalet detaljhandlare med högst en anställd, synnerligen stort. Då detaljhandels omkostnader — icke blott i procent av omsättningen utan också absolut — på grund av de med kristiden sammanhängande statliga åtgärderna visa en betydande stegring och denna genom likaledes statliga ingripanden — priskontrollen — icke kunnat avlastas på konsumenterna utan reducerat avkastningen å den bedrivna rörelsen, har detaljisternas levnadsstandard sänkts icke blott på grund av levnadskostnadernas ökning utan även genom inkomstminskning. Redan tidigare hörde stora grupper av detaljhandlarna till samhällets mindre inkomsttagare och den ovan angivna utvecklingen har ytterligare försämrat deras läge. Det är sålunda otvivelaktigt, att även ur rent social synpunkt föreligger ett behov av en hyresreglering för affärslägenheter av samma effektivitetsgrad, som den för bostadslägenheter föreslagna kan väntas få. Den i utkastet föreslagna formen för reglering av hyrorna för affärslägenheter torde icke kunna lämna ett tillfredsställande skydd för oskäligen hyresstegring; ännu mindre hålla vi för sannolikt, att bestämmelsernas blotta existens skulle få det inflytande på hyresmarknaden för affärslägenheter, som göres gällande i promemorian. Då fastighetsägarna genom hyresregleringen hindras att få någon kompensation för den minskning i realvärde, som deras inkomst från bostadslägenheter otvivelaktigt undergått och kan förväntas ytterligare undergå, komma de med säkerhet att söka i möjligaste mån erhålla kompensation genom höjning av hyrorna för affärslägenheter. Det kan näppeligen råda någon tvekan om att betydande hyresstegringar kunna komma att äga rum för affärslägenheter utan att de föreslagna nämnderna skulle kunna fastslå att hyresbeloppet uppenbarligen är högre, än som kan anses skäligt vid ifrågavarande tidpunkt. Det finnes för butikslägenheter icke en på samma sätt som för bostadslägenheter enhetlig hyresnivå i olika samhällen eller delar av dylika. Inom en viss lokal rayon

finns det av avsättningstekniska skäl utrymme för ett visst antal butiker inom skilda branscher. Med hänsyn till de olika räntabilitetsförhållandena inom de olika branscherna och hos de olika företagen inom dessa ha hyresvärdarna lyckats att genom successiva höjningar av hyran anpassa hyresbeloppens storlek efter dessa räntabilitetsförhållanden — att, om man så vill uttrycka det, taga ut olika stora delar av detaljisternas vinster i form av hyror. Detta möjliggöres av detaljisternas stora bundenhet till ett inarbetat läge och de stora kostnaderna med hänsyn till inredning m. m. för en flyttning. Butiker som med hänsyn till lokalernas beskaffenhet och läge borde betinga samma hyra kunna sålunda i själva verket på grund av nämnda förhållanden ge hyror, som icke äro av samma storleksordning. Skiftningarna äro mycket stora med hänsyn till hyresgästens rörelses räntabilitet. Det är uppenbart att dessa förhållanden måste komma att medföra utomordentligt stora svårigheter att fastställa, när uppenbart oskäligt krav på hyra är för handen.

Såvitt vi kunna finna föreligger icke någon verklig grund för att i fråga om affärslägenheter tillämpa andra principer än i fråga om bostadslägenheter. Detaljisterna äro i behov av samma starka skydd för sin affärslägenhet som för sin bostadslägenhet och detta vinnes ej med utkastets bestämmelser. Vi få därför hemställa att stadgandena om bostadslägenheter göras tillämpliga även på affärslägenheter.

Hyresgästernas riksförbund har med instämmande av *landsorganisationen* även förordat en hyresreglering för affärslägenheter av i huvudsak samma slag som för bostadslägenheter. Förbundet anför:

Det synes förbundet som om promemorian, för att undvika vissa svårigheter, föreslår ett system, som erbjuder mångfalt större svårigheter men som samtidigt är ur allmän synpunkt ytterst otillfredsställande. Vad först angår behovet av en hyresreglering för affärslokaler o. dyl. vill förbundet framhålla att majoriteten av de affärs- och hantverksutövande hyresgästerna ingalunda befinner sig i någon speciellt god ekonomisk ställning. Om det nu skall föreligga någon skillnad mellan den 'privata' och den affärsdrivande hyresgästens ställning till motparten i hyresavtalet, torde det i flertalet fall vara så, att den affärsdrivande hyresgästen är mera beroende av sin lokal än hyresgästen av sin lägenhet. Behovet av skydd är ingalunda mindre. Från olika orter i landet har också till förbundet ingått meddelande, att hyresvärdarna synas vilja i fråga om affärslägenheter taga igen vad de anse sig förlora å bostadslägenheter genom en hyresreglering. Om en dylik utveckling icke hejdas, mister hyresregleringen en stor del av sin inflationshämmande betydelse.

När hyresnämnden enligt utkastet skall pröva, huruvida viss hyra för affärslokal uppenbarligen är högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, har den en synnerligen svår uppgift att fylla. Den skall sålunda enligt motiven taga hänsyn till fastighetens läge, affärsverksamhetens omfattning, kostnader, som hyresgästen kan ha nedlagt på lägenheten o. s. v. Av dessa indikationer synes 'affärsverksamhetens omfattning' förbundet vara särskilt diskutabel. Den giver närmast uttryck åt den enligt förbundets mening felaktiga men tyvärr alltför ofta i praktiken tillämpade uppfattningen, att beträffande hyror för affärslägenheter ingen annan maxigräns finnes än affärsmannens ekonomiska bärkraft. Följden härav har också blivit en spekulation i affärslägenheter, som bringat upp dessas hyresnivå i ett orimligt läge och som icke kunnat undgå att utöva skadliga verkningar å prisbildningen i allmänhet.

Såsom av det nu sagda torde framgå vill förbundet såsom sin bestämda mening uttala, att hyresregleringen för affärslokaler bör vila å samma principer som den för bostadslägenheter. Såsom grundhyra bör alltså betraktas

den hyra som gällde den 1 januari 1942, med de möjligheter till individuella variationer som angivas i förslaget.

I de sällsynta fall då hyran den 1 januari 1942 ej utgick med fixt belopp, utan t. ex. efter rörelsens omsättning, torde grundhyran lämpligen kunna till beloppet fastställas av hyresnämnden.

Sveriges köpmannaförbund har ansett, att även affärslägenheter böra inbegripas under den strängare regleringen. Förbundet anför:

Förbundet kan icke acceptera det betraktelsesätt, som kommit till uttryck i promemorian, och anser det föreslagna systemet synnerligen otillfredsställande. Sålunda måste förbundet bestrida, att det i fråga om affärslägenheterna icke skulle föreligga ett lika starkt socialt behov av reglering som då det gäller bostadslägenheter. Det måste framhållas, att det övervägande flertalet affärsidkare utgöres av mindre företagare, som långt ifrån befinna sig i någon speciellt god ekonomisk ställning, utan tvärtom under nu rådande kristid ha att brottas med stora ekonomiska svårigheter till följd av bl. a. varuknapphet och ransoneringar. Därtill kommer, att en affärsinnehavare, som upparbetat en affärsrörelse och erhållit en relativt fast kundkrets, blir mer beroende av sin lokal än en vanlig hyresgäst av sin bostadslägenhet. Han blir därigenom också mycket känsligare för påtryckningar från husägarens sida, varför behovet av skydd ingalunda kan sägas vara mindre.

Utkastet medger hyresnämnden rätt att nedsätta en affärshyra, som uppenbarligen är högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda. När det här gäller att avgöra huruvida hyresbeloppet uppenbarligen är högre än som kan anses skäligt vid ifrågavarande tidpunkt, skall nämnden enligt promemorian taga hänsyn till alla föreliggande omständigheter, såsom lägenhetens beskaffenhet, fastighetens läge, affärsverksamhetens omfattning, kostnader som hyresgästen kan ha nedlagt på lägenheten o. s. v. Frånsett att en dylik prövning ställer stora krav på nämndens kompetens och omdöme, synes det förbundet vara principiellt förkastligt att vid bedömandet av hyrans skälighet hänsyn skall tagas till affärsverksamhetens omfattning. Det kan icke vara riktigt, att affärshyrornas storlek skall göras direkt beroende av vinsten på den bedrivna rörelsen och att hyresvärden därigenom skall få tillgodoföra sig resultatet av affärsmannens duglighet och arbete. Ett konsekvent genomförande av en sådan princip borde i så fall också föranleda att den affärsdrivande hyresgästen komme i åtnjutande av hyressänkning, därest affärsverksamheten skulle visa underskott eller resultera i lägre nettovinst än vad som finge anses normalt.

Därest den föreslagna hyresregleringen skall erhålla den betydelse och den effektivitet som avsetts, synes det förbundet nödvändigt att låta densamma i samma utsträckning och enligt samma principer gälla affärslägenheter och bostadslägenheter. I annat fall måste det nämligen befaras, att hyresvärdarna på affärsinnehavarnas bekostnad söka kompensera sig för vad de icke kunna uttaga av bostadshyresgästerna. Redan nu ha icke saknats exempel, som klart tyda på en sådan inställning hos fastighetsägaren. Därigenom skulle affärshyresnivån utsättas för en höjning, som måste få en menlig inverkan på prisbildningen i allmänhet och som det måste vara ett allmänt intresse att förhindra.

Byggnadsstyrelsen har ifrågasatt, huruvida icke anledning föreläge att tillämpa den snävare regleringen på sådana lägenheter, som äro förhyrda av det allmänna till tjänstelokaler för ämbetsverk, kristidsinstitutioner och dylikt.

Förslaget att undantaga bostadslägenheter i nya fastigheter från den snävare regleringen har tillstyrkts av *socialstyrelsen*. Man finge enligt styrelsens mening icke göra en reglering på sådant sätt, att den utöver vad som nödvändigtvis låge i dess natur motverkade tillkomsten av nya fastigheter.

Arbetsgivareföreningen, som även tillstyrkt undantaget för nyuppförda fastigheter, har därvid yttrat:

Sedan krigsutbrottet har byggnadsproduktionen undergått en så avsevärd fördyring, att privat bostadsbyggnadsverksamhet är helt betingad av möjligheten att erhålla väsentligt högre hyresavkastning än den för närvarande normala. Även om byggnadskostnaderna skulle sjunka i sådan grad, att en privat bostadsbyggnadsverksamhet bleve möjlig till hyror, som ej i alltför hög grad överstege de normala, skulle en allmän hyresreglering verka starkt hämmande på nyproduktionen av bostäder. Föreningen vill därför understryka lämpligheten av det i lagförslaget förutsatta undantaget från hyresregleringen av lägenheter inrymda i hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942. Föreningen vill särskilt varna för ett sådant tillvägagångssätt, som tillämpades under föregående hyresregleringsperiod, då nyproducerade lägenheter, som i 1917 och 1918 års hyresregleringslagar voro undantagna från lagens bestämmelser, i 1919 års lag underkastades reglering. Dennas utsträckning även till nya fastigheter medförde en stark sammankrympning av det privata bostadsbyggandet, varför regleringsförfarandet för nyssnämnda fastigheters del upphävdes redan år 1920 och ersattes med bestämmelser om hyresocker. Föreningen anser det nödvändigt, att i motiven till en blivande hyresregleringslag göres ett auktoritativt uttalande att avsikten är, att under krisen nyproducerade fastigheter ej heller senare skola underkastas hyreskontroll, då i annat fall produktionshämningen kan bli så stark, att endast subventionerad statlig eller kommunal byggnadsverksamhet kommer att bedrivas och bostadsbrist uppstå.

Även *Stockholms handelskammare* och *Skånes handelskammare* ha understrukit vikten av att produktion av nya bostäder icke förhindrades och med hänsyn härtill tillstyrkt förslaget.

I denna fråga har däremot *priskontrollnämnden* varit av motsatt åsikt:

Undantaget för nybyggda lägenheter finner nämnden vara mindre lämpligt. Motivet till den föreslagna utformningen synes vara det, att hyresregleringen därigenom icke skulle hämma önskvärd nyproduktion av bostäder. Såvitt nämnden kan finna innebär emellertid det icke ovanliga påståendet, att hyresregleringen under och omedelbart efter förra kriget skulle haft sådana verkningar, en betydande överdrift. Under nuvarande förhållanden måste tillfredsställandet av det mest trängande bostadsbehovet betraktas som en samhällelig uppgift. Förslag ha även framförts om långtgående stödåtgärder för behövt bostadsbyggande. Bland villkoren för erhållandet av sådant stöd ingå även vissa bestämmelser rörande hyreskontroll för de på sådant sätt uppförda fastigheterna. För dessa är alltså en hyresreglering redan genomförd. Sannolikheten talar för att annan bostadsbyggnadsverksamhet än den för vilken detta stöd tages i anspråk, även om hyressättningen begränsas allenast enligt stadgandet om nedsättning av oskäligen hyror, torde komma att ha starkt begränsad omfattning. Anledning synes emellertid enligt nämndens mening icke föreligga, att från den snävare hyresregleringen undantaga den byggnadsverksamhet, som undandrager sig den i samband med stödåtgärder-

na stipulerade kontrollen. Det torde få ankomma på hyresnämnderna, att i varje särskilt fall fastställa skälig hyra för nytillkomna lägenheter.

Även *militära byggnadsutredningen* har ifrågasatt lämpligheten av att göra undantag för nybyggda fastigheter.

Byggnadslånebyrån har förklarat, att det icke syntes välmotiverat att undantaga de nytillkomna husen från regleringen. Den i promemorian anförda synpunkten, att en regel av dylikt innehåll skulle vara ägnad att stimulera produktionen av bostäder torde, enligt vad erfarenheterna från den under förra världskriget gällande hyresregleringen giva vid handen, vara något överdriven. Däremot har byrån föreslagit, att hus, som äro eller kunna bliwa underkastade byråns kontroll eller därmed jämförlig reglering, skulle undantagas från lagens tillämpning. Som skäl härför anför byrån följande:

De för tertiärlånehusen en gång fastställda hyrorna få icke höjas utan byggnadslånebyråns medgivande. Vid sin prövning härutinnan har byrån att tillämpa den principen, att allenast verkliga höjningar av utgifterna för fastigheternas förvaltning kunna föranleda en hyreshöjning. Denna princip är tydligen densamma som kommit till uttryck i förslaget angående allmän hyresreglering. Ur nu anförda synpunkter synes sålunda icke något hinder möta för att hyreskontrollen i tertiärlånehus, sedan byrån en gång lämnat sina direktiv för hyressättningen, uppgår i den allmänna hyresregleringen. Hyreskontrollen i tertiärlånehus har emellertid icke allenast ett hyresmarknadspolitiskt syfte utan avser också att förhindra, att statliga lån och subventioner kunna komma att tjäna ovidkommande enskilda vinstintressen. Byrån anser därför, att även om det ur administrativa synpunkter kunde te sig naturligt att kontrollen av hyrorna i de genom tertiärlån finansierade fastigheterna uppgick i den allmänna hyresregleringen, sist anförda omständigheter göra det nödvändigt, att byråns kontroll över hyressättningen i dessa fastigheter bevaras.

Vad nu sagts har tillämpning jämväl å sådana med kommunalt stöd uppförda hus, som underkastas hyreskontroll enligt samma regler som tertiärlånehusen.

Beträffande förhållandet till redan stadgade former av hyreskontroll vill byrån ytterligare anmärka, att den nu föreslagna allmänna regleringen icke bör få rubba den byråns hyreskontroll, vilken avser hus som uppförts eller kunna komma att uppföras med stöd av den statliga långivningen för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade, barnrika familjer, s. k. barnrikehus. Ifrågavarande hus äro av typisk subventionskaraktär och intaga därför en särställning som hör gälla jämväl i förevarande avseende.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har framhållit, att undantaget för nybyggda fastigheter kunde föranleda en osund spekulation och i händelse av nedgående fastighetsvärden medföra mindre önskvärda ekonomiska konsekvenser. Hyresbelopp för lägenheter i dylika hus måste givetvis ställa sig betydligt högre än i sådana hus, som färdigställts före nyssnämnda dag, men fråga vore om icke en sådan okontrollerad hyressättning kunde befaras öva ett otillfredsställande inflytande på hyresnivån i allmänhet. Länsstyrelsen ansåge därför att hyresnämnden borde lämnas möjlighet att pröva hyresbelopp i alla hus, oavsett tiden för deras färdigställande, beträffande de hus som helt tillkommit eller ombyggt efter den 1 januari 1942

givetvis under helt andra betingelser än i fråga om andra äldre fastigheter.

Frågan om reglering av ersättning för värme och varmvatten har *socialstyrelsen* upptagit till närmare behandling i sitt yttrande över de värmekostnadssakkunnigas betänkande. Styrelsen hade icke någon anmärkning att framställa mot innehållet i de båda bränsleklausuler, som de sakkunniga utarbetat, eller mot de i betänkandet angivna normerna för beräkning av bränsleandelen i en inklusivehyra. Styrelsen förordade emellertid, att vid en laglig reglering av hyran endast exklusiveklausulen skulle få tillämpas. Därjämte föreslog styrelsen, att det författningsenligt skulle förordnas, att denna klausul automatiskt skulle tillämpas, oberoende av om hyreskontraktet förut varit försett med någon bränsleklausul och även oberoende av om kontraktet uppsagts för reglering av hyresvillkoren, samt att detta skulle gälla på de orter där hyresreglering infördes beträffande alla hyreskontrakt, som kunnat uppsägas efter den 1 januari 1942. Denna gränsdragning avsåge, att långtidskontrakten icke skulle brytas. De av värmekostnadssakkunniga angivna normerna för beräkning av bränsleandelen i olika fall borde komma till användning vid denna tillämpning av exklusiveklausulen.

Till motivering av dessa förslag anför styrelsen:

Det blir för hyresnämnderna ett mycket delikat avgörande att i det enskilda fallet bestämma, om bränsleklausulen skall vara av exklusive- eller inklusivtyp. I vart fall lär man icke kunna åtnöja sig med att hyresnämnd endast skulle förklara, att en av de av Kungl. Maj:t godkända klausulerna skulle tillämpas, antingen för viss grupp av fastigheter eller för särskild fastighet, utan att nämnden i samband därmed även skulle yttra sig om villkendera av dessa klausuler, som skulle användas. Styrelsen vill påpeka, att det endast kan bli i rena undantagsfall som inklusive- och exklusiveklausulen skulle lämna samma resultat vid beräkningen av hyresgästernas förpliktelser. Under nu rådande krisartade förhållanden på hyresmarknaden skulle ett allmänt genomförande av en enda bränsleklausul medföra en obestriddlig praktisk fördel. Styrelsen anser, att de med exklusiveklausulen obestriddligen förenade olägenheterna i avsevärd grad försvinna under nuvarande ransonering av bränslet. Samtidigt blir denna klausuls avsevärda fördelar desto mera framträdande.

Att en av Kungl. Maj:t godkänd klausul sålunda med en gång skall fogas vid praktiskt taget samtliga hyreskontrakt, innebär förmodligen icke någon så revolutionerande nyhet, som man kanske i första ögonblicket vore benägen att anse. Enligt värmekostnadssakkunnigas förslag, vilket styrelsen i andra hand förordar, skulle nämligen någon höjning av hyresnivån även efter medgivande av Kungl. Maj:t icke få genomföras i något fall utan att en godkänd klausul samtidigt fogades vid kontraktet. Då det förefaller troligt, att undersökningen av fastighetsomkostnaderna kommer att giva vid handen, att en genomsnittlig stegring av dessa föreligger i förhållande till förkrigstiden, vid vilket förhållande förutsättningen för ett medgivande om hyreshöjning föreligger, och då man vidare måste utgå från att flertalet fastighetsägare ämnat begagna sig av ett dylikt medgivande, torde en godkänd bränsleklausul ändock komma att tillämpas i mycket stor utsträckning. För-

delen av enhetliga villkor i fråga om bränslekostnadernas beräkning är emellertid så stor, att styrelsen icke tvekar att förorda bestämmelser om tvångsvis genomförande med en gång av den nya ordningen. Någon kriminalisering av en dylik bestämmelse torde likväl icke erfordras, utan det torde vara tillräckligt med den i förslaget upptagna bestämmelsen, att hyresvärd, som icke ställt sig till efterrättelse meddelat beslut om att viss bränsleklausul skall tillämpas, blir skyldig att återbära vad han uppburit för mycket.

Slutligen har socialstyrelsen förklarat sig utgå från att promemorian byggde på den uppfattningen, att en av Kungl. Maj:t godkänd bränsleklausul skulle tillämpas i alla de fall, då ett hyreskontrakt uppsagts för reglering av hyran eller ändring beträffande bränsleersättningen.

Enligt *Stockholms handelskammare* borde samma förutsättning gälla för ingripande mot bränsleklausul som för ingripande mot grundhyra. Handelskammaren finge i detta sammanhang hänvisa till ett uttalande av värmekostnadssakkunniga, enligt vilket hyresnämnd, om den vid hyreskontrakt fogade bränsleklausulen icke kunde anses lämna ett missvisande resultat, icke borde kunna föreskriva, att klausulen skulle ersättas med en av Kungl. Maj:t godkänd klausul i andra fall än då kontraktet uppsagts för reglering i ett eller annat avseende.

Fastighetsägareförbundet har bland annat uttalat sig för att parterna i första hand böra få fritt avtala om lämplig värmeklausul. Förbundet framhåller i detta hänseende:

Det synes tveksamt, huruvida förslagets mening är att rätt till ersättning för värme och varmvatten skall föreligga utan att hyresnämnden i det särskilda fallet givit tillstånd därtill.

I anslutning härtill bör även klargöras, huruvida och under vilka förhållanden hyresvärden i allt fall skall äga utan hyresnämndens medgivande betinga sig den ersättning för värme och varmvatten som föranledes av att Kungl. Maj:t eventuellt fastställer vissa ersättningsklausuler.

Överhuvud anser förbundet, att det bör stå parterna fritt att träffa avtal om vilken värmeklausul som skall tillämpas. Därmed sammanhänger att om ett hyresavtal, som innehåller värmeklausul, icke blivit uppsagt, så bör den avtalade klausulen få tillämpas. Sistnämnda förhållande har en utomordentlig betydelse bland annat på flera orter i södra Sverige, där kontrakten innehålla en sedvanligen förekommande s. k. exklusiveklausul och vilka kontrakt nu i mycket stor utsträckning förlängts på grund av underlåten uppsägning. Om i sådana fall kontraktens värmeklausul skulle tvångsvis ersättas med någon annan, skulle detta förorsaka synnerlig irritation och även lätt kunna leda till orättvisor, nämligen med hänsyn till att grundhyrorna beräknats med hänsyn till innehållet i den speciella värmeklausul som där kommit till användning och som icke överensstämmer med den av värmekostnads-sakkunniga föreslagna exklusiveklausulen. De sakkunnigas klausul innebär allenast en reglering av ersättningen för bränslet, under det att den nämnda speciella klausulen jämväl innefattar en reglering av kostnaderna för skötsel, reparationer och sotning, vilka kostnader enligt de sakkunnigas förslag skola ersättas genom hyran i övrigt.

Förslaget att låta hyresnämnd förklara uppsägning ogiltig eller eljest tvångsvis förlänga hyresavtal har i princip biträttas av *socialsty-*

relsen, som särskilt framhållit, att man därigenom effektivt torde förhindra försök att kringgå lagstiftningen genom bildande av bostadsrättsföreningar. En tendens i sådan riktning hade framträtt omedelbart, då det blivit bekant, att en hyresreglering skulle komma att genomföras. I och för sig medförde lagstiftningen enligt förslaget visserligen icke något hinder mot att bilda nya bostadsrättsföreningar, men en hyresgäst kunde icke tvingas bort från den av honom förhyrda lägenheten på den grund, att han erbjödes inköpa lägenheten men vägrade göra detta. Sålles lägenheten till annan person, visste köparen alltid, att han ej mot den hyresgästs önskan, som för tillfället förhyrde lägenheten, kunde tvinga sig till att få bebo lägenheten. Givet vore, att hyresnämnderna vid prövning av dessa otvivelaktigt ofta mycket känsliga ärenden måste taga hänsyn till alla omständigheter av ömmande natur i det särskilda fallet. Styrelsen ville tillägga, att någon skillnad i detta avseende icke borde göras mellan nybildade och äldre bostadsrättsföreningar. Lagstiftningen avsåge att skydda hyresgästerna, och därför borde principiellt någon skillnad icke göras i fråga om en hyresgäst, som förhyrde en lägenhet i ett bostadsföreningshus, och en hyresgäst, som förhyrde sin lägenhet av en annan hyresvärd. I fråga om den närmare utformningen av förslaget om ogiltigförklaring av uppsägning har socialstyrelsen framställt följande anmärkning:

Styrelsen kan icke finna annat än att hyresnämnd omöjligen kan stanna vid en prövning av om uppsägningen är ogiltig. Resultatet av ett beslut om att en uppsägning är ogiltig skulle, om beslutet, som väl troligen praktiskt taget alltid komme att bli fallet, fattas efter uppsägningstidens utgång, bli, att hyresvärden förhindrades att förrän i samband med nästföljande uppsägningsperiod genomföra en hyreshöjning, som väl icke vore så stor, som den han nu begärt, men som kunde betecknas såsom skäligen. Nämnden måste därför även angiva, vilken hyra som hyresvärden skäligen får taga. Detta gäller i varje fall, om promemorians förslag till reglering av hyran för affärlägenheter genomföres. Ordet ogiltig synes vid en sådan reglering vara felaktigt och bör i stället beträffande affärlägenheter utbytas mot en bestämmelse, att hyresnämnden skall kunna föreskriva om förlängning av avtalet på skäligen villkor. Genomföres däremot socialstyrelsens förslag till reglering av hyresnivån för affärlägenheter, kan ordet ogiltig bibehållas. För bostadslägenheter, som uthyras i möblerat skick eller äro belägna i nya fastigheter, måste dock i varje fall bestämmelsen utbytas mot en föreskrift om att hyresnämnd äger medgiva förlängning av hyresavtalet på skäligen villkor.

Byggnadslånebyrån har framställt anmärkning mot förslaget, att initiativet till tvångsförlängning av hyresavtal skulle ligga hos hyresgästen. Byrån föreställde sig, att en dylik regel skulle visa sig tämligen värdelös i praktiken därigenom att många hyresgäster av ovilja mot att ställa till bråk eller rent av oförmåga att bevaka sina rättigheter komme att underlåta att påkalla hyresnämndens prövning. En regel liknande den, som funnits upptagen i 8 § i 1921 års lag med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., nämligen att en uppsägning mot hyresgästs vilja skulle vara ogiltig, därest icke hyresvärden erhöile hyresnämndens godkännande därtill, syntes mera ägnad att tillgodose kravet att hyresgästen skulle vara skyddad mot godtycke från hyresvärdens sida. Vad nu sagts borde mutatis mutandis äga

tillämpning jämväl på bestämmelsen i förslaget, att hyresavtal slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning skulle kunna förlängas mot hyresvärdens vilja.

Byggnadslånebyråns ordförande, *byråchefen Kurt Bergström*, har därjämte framhållit, att uttrycken 'strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen' vore skäligen vaga och sannolikt även ofta praktiskt oanvändbara. Såsom ett exempel härå kunde anföras det fall, där hyresvärden önskade övergå från hyresavtal till köpeavtal i enlighet med lagen om bostadsrättsföreningar.

Hyresgästernas riksförbund har ansett, att initiativet till ingripande från hyresnämndens sida borde utgå från hyresvärden.

Befolkningsutredningen har ifrågasatt, om icke reglerna rörande uppsägning borde preciseras och skärpas, då det gällde familjer med barn. I motiveringen till lagutkastet hade anförts, att en barnrik familjs bostadsbehov borde föranleda särskilt beaktande vid prövningen huruvida en uppsägning stode i strid mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vore obillig mot hyresgästen. Det förefölle lämpligt, att en föreskrift av denna innebörd finge uttryck i själva lagtexten.

Även *drätselkammaren i Linköping* har understrukit behovet av skydd mot uppsägning av barnrika familjer.

Stockholms handelskammare har funnit, att förslaget om tvångsförlängning av hyresavtal icke lämnade tillräckligt utrymme för hänsynstagande till hyresvärdens intressen. Härom anför handelskammaren följande:

Om exempelvis en fastighetsägare behöver för egen räkning disponera en lägenhet i sin fastighet, skulle han enligt formuleringen av stadgandet icke kunna med laga verkan uppsäga vederbörande hyresgäst, om uppsägningen vore obillig mot denne. I detta liksom i andra fall bör emellertid en avvägning ske av hyresvärdens och hyresgästens intressen. Ehuru detta, enligt vad som framgår av motiven, också varit avsikten, har denna mening dock icke kommit till uttryck i lagtexten, som därför på förevarande punkt bör givas en häremot svarande ändrad lydelse. För den händelse hyresavtal om bostadslägenhet slutits för viss tid utan förbehåll om uppsägning och hyresgästen givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger nämnden enligt förslaget på framställning av hyresgästen förlänga hyresavtalet. I hyresvärdens intresse bör emellertid en viss tidpunkt, före vilken hyresgästen har att meddela hyresvärden sin önskan att behålla lägenheten, i lagtexten fixeras.

Fastighetsägareförbundet har uttalat, att nu ifrågavarande bestämmelser skulle medföra ogynnsamma verkningar och har därom yttrat:

Förbundet har tidigare anført, att hela hyresregleringslagstiftningen är synnerligen betänkelig med hänsyn till de ogynnsamma verkningar den kan få i fråga om bostadsproduktionen. Följderna komma att bli ännu menligare, därest man sätter i kraft bestämmelser med den tendens, som här föreslås.

Klart är att gentemot den första ogiltighetsgrunden — att uppsägningen strider mot god sed — icke kan från fastighetsägarehåll invändas, att hyresvärden bör anses berättigad att förvalta sin fastighet i strid mot god sed. Mot den andra ogiltighetsgrunden — att uppsägningen är 'obillig' mot hyresgästen — måste emellertid en allvarlig gensaga göras.

I 1917 års regleringslagstiftning angavs såsom norm för bedömandet, huruvida samtycke till uppsägning kunde lämnas, att hyresvärdens och hyresgästens skäl skulle vägas mot varandra. Såvitt ordalagen i det nu föreliggande förslaget utvisar, synes en dylik avvägning icke ens vara åsyftad. Så snart uppsägningen medför obilliga verkningar för hyresgästen, skall den nämligen — enligt lagrummets ordalydelse — vara ogiltig. Frågan om ogiltigheten skall således bedömas uteslutande ur synpunkten av hyresgästens intresse att icke drabbas av någon obillighet. Detta innebär, att hur välgrundade och lojala skäl hyresvärden än kan anföra för sin uppsägning och hur obilligt det än skulle vara för honom att icke få disponera över lägenheten, så skola dessa skäl i och för sig aldrig få väga över hyresgästens. Att hyresvärden exempelvis kan vara i behov av lägenheten för någon anställd eller i övrigt för egen räkning eller för någon anhörig är således något som aldrig får givas företräde, om hyresgästen exempelvis har svårigheter att skaffa sig annan bostad.

Bestämmelserna om tvångsförlängning av hyresavtal komma att medföra sådan fastlåsning av lägenhetsmarknaden, som under förra världskriget ledde till det ohållbara tillstånd, som till slut sprängde hela lagstiftningen. Belysande härutinnan är vad jämväl i promemorian åberopats därom att den naturliga omflyttningen tillintetgjordes genom uppsägningsförbudet, något som bl. a. för Stockholms vidkommande hade den paradoxala verkningen, att ren bostadsnöd uppkom, ehuru antalet eldstäder i förhållande till folk-mängden ökades.

Vid bedömande huruvida en uppsägning skall ogiltigförklaras, synes det följaktligen icke böra komma ifråga annat än att parternas intressen alltid skola vägas mot varandra, och förbundet håller bestämt före, att den enda lösning i dylikt hänseende, som kan betecknas såsom åtminstone i någon mån rationell, är att uppsägningar, som icke stå i strid mot god sed i hyresförhållanden, alltid skola vara giltiga, såvida icke skäl av synnerlig vikt tala däremot. Under alla förhållanden måste det kravet upprätthållas, att uppsägning som verkställts för att bereda hyresvärden möjlighet att själv eller för anställda eller sina anhöriga taga lägenheten i besittning, skall gälla.

Även *drätselkammaren i Gävle* har uttalat, att bestämmelserna ifråga alltför ensidigt tillgodosåge hyresgästens intresse.

Yttranden över värmekostnadssakkunnigas betänkande.

I de yttranden, som avgivits över värmekostnadssakkunnigas betänkande, råder enighet därom, att hyresvärden bör vara berättigad att vid en hyresreglering betinga sig ersättning av hyresgästen för ökningen av bränslekostnaderna. I fråga om den lämpligaste metoden för bestämmande av denna ersättning råda emellertid delade meningar. I valet mellan exklusive- och inklusivekontrakt för normala tider råder så gott som undantagslöst den uppfattningen, att inklusivesystemet är att föredraga. Endast *drätselkammaren i Malmö* föredrager exklusivesystemet även under normala tider.

För nu rådande förhållanden har inklusivesystemet förordats av bland andra *byggnadsstyrelsen, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, bränslekommissionen, byggnadslånebyrån, Göteborgs stadskollegium, fastighetskontoret i Göteborg, drätselkammarna i Göteborg och Växjö, fastighetsägareförbundet, hyresgästernas riksförbund, Gävle hyresgästförening, fastighetsaktiebolaget Huvudstaden, Sveriges köpmannaförbund, byggnadstekniska*

föreningen i Göteborg, svenska värme- och sanitetstekniska föreningen, Sveriges rörledningsfirmors förening och ordföranden i Göteborgs nämnd för medling i hyrestvister.

Av de uttalanden, som gjorts till förmån för inklusivesystemet, må här anföras vad *byggnadsstyrelsen* anfört:

Av stor vikt är att bestående avtal och förhållanden icke utan verkligt skäl ändras. Det är därför välbetänkt, att nu gällande avtal få fortgå oförändrade, där parterna äro överens. Bestämmelsen härom bör emellertid kompletteras därmed att nu gällande klausuler få användas även i fortsättningen mot villkor att, då så påfordras, hyresvärd inför hyresnämnd eller annat forum kan visa, att den av honom tillämpade bränsleklausulen giver ungefär samma resultat som de nya klausulerna. Likaså att i de fall, då endast ett fåtal nya hyresavtal erfordras i en fastighet, dessa nya avtal få träffas med samma klausul som redan gäller för övriga hyresgäster, därest det icke befinnes, att densamma avviker från det värde, som skulle hava erhållits vid användande av den nya klausulen.

De sakkunniga hava lämnat en värdefull och klarläggande utredning över förhållandena med fastigheters uppvärmning och förseende med varmvatten. Begagnandet av de föreslagna klausulerna torde vara enklare än vad det vid första påseende kan synas, åtminstone när det gäller beräkning på grundval av 1937—1939 års medelförbrukning av bränsle. Ehuru i och för sig mycket redig torde dock värmebehovsberäkning av de flesta hyresvärdar och hyresgäster komma att anses alltför komplicerad.

Huruvida de rätt många bestämmelserna i praktiken komma att giva mer rättvisa än andra klausulers, torde icke kunna klarläggas, förrän de prövats under en vinter. Man bör därför icke brådstörtat föreskriva obligatorisk användning av desamma i de hus, där nuvarande klausuler visat sig rimliga. Det torde icke kunna undvikas, att ett avsevärt merarbete drabbar både fastighetsförvaltningarna och hyresgästerna, om exklusiveklausulen behöver tillgripas vid smalhus o. dyl. i stället för de sakkunnigas inklusiveklausul.

Hellre än exklusiveklausulen torde de flesta föredraga på förhand överskådliga ersättningar enligt en lättförståelig men kanske ej fullt så väl anpassad klausul. En hyresvärd måste ju nämligen arbeta med en hel mängd rörliga utgiftsfaktorer även i andra avseenden än bränslet.

Vid övervägande av nu anförda synpunkter framkommer frågan, huruvida icke en inklusiveklausul kunde utarbetas så beskaffad att man på grundval av blott tre faktorer kunde uträkna värme- eller bränsletillägget för varje kvartal. De tre faktorerna skulle vara justerade bränsleförbrukningstal pr m², lägenhetens golvyta samt det vid respektive tidpunkter beräknade verkliga medelpriset å bränslet (givetvis minskat med grundpriset på det i grundhyran ingående bränslet).

Med väl avvägda bränsleförbrukningstal skulle en 'golvyteklausul' kunna utarbetas och bliva i stort sett lika användbar som förut berörda inklusiveklausul.

Till slut må framhållas, att det vid definitivt fastställande av någon uppvärmnings- eller bränsleklausul har ofantligt liten betydelse, om några få hyresvärdar med goda hus och välskötta värmeanläggningar skulle få en mindre behållning av bränsletilläggen, mot det förhållandet att det stora flertalet av hyresgästerna sannolikt få rättvisare och ofta lägre ersättningar än enligt exklusivesystemet samt att sagda ersättningar bliva nära likformiga inom liknande hustyper.

Det väsentligaste önskemålet för de flesta hyresgäster torde vara att någorlunda kunna förutse här berörda 'tilläggshyra', vilket endast blir möj-

ligt med ett inklusivesystem. Detta har bland annat varit påtagligt under in-
nevarande vinter med sina hela tiden relativt fasta bränslepriser.

Enligt styrelsens mening måste inklusiveklausul anses lämpligast både un-
der nuvarande exceptionella förhållanden och under normala tider samt vid
ett fredsslut, men den av sakkunniga föreslagna exklusiveklausulen bör få an-
vändas, när parterna därom överenskomma eller hyresnämnd så finner nöd-
vändigt föreskriva för viss fastighet. Förslaget om återbäring bör ur förenk-
lingssynpunkt helst utgå.

Nuvarande klausuler böra få bibehållas av värdarna, när det icke visat sig,
att den gamla klausulen medför väsentlig merkostnad för hyresgäst i för-
hållande till av de sakkunniga föreslagna klausuler.

I andra yttranden åberopas i huvudsak vad de sakkunniga anfört om att
exklusivesystemet icke ger hyresvärden något direkt intresse av bränslebe-
sparing.

Sveriges köpmannaförbund har anfört:

De sakkunniga ha själva framhållit, att inklusivesystemet är det under
normala förhållanden naturligaste och enklaste för såväl hyresvärd som hy-
resgäst samt att det jämväl är möjligt att med tillämpning av detta system
på ett tillfredsställande sätt reglera bränsleersättningen under nuvarande
komplicerade ransoneringsförhållanden. Med hänsyn härtill synes det för-
bundet, att en allmän övergång till ett exklusivesystem icke kan anses till-
räddig, särskilt som mot detta system kan riktas allvarliga erinringar.

Enligt förbundets mening är nämligen exklusivesystemet, i varje fall med
den utformning som föreslagits av de sakkunniga, behäftat med avsevärda
nackdelar ur såväl nationalekonomiska som privatekonomiska synpunkter.
Genom att överflytta de faktiska bränslekostnaderna på hyresgästen får hy-
resvärden icke längre något intresse av att hålla dessa kostnader nere, åt-
minstone så länge det råder sådan brist på lägenheter, att han icke behöver
riskera att ej få lägenheterna uthyrda, även om bränslekostnaderna för fas-
tigheten skulle vara relativt höga. Genomförandet av ett exklusivesystem skul-
le därigenom medföra en allvarlig risk för en genomgående försämring med
hänsyn till bränslets effektiva utnyttjande. Även om en genomsnittlig försäm-
ring av värmeanordningarnas effektivitet skulle vara av tämligen begränsad
omfattning och för den enskilde hyresgästen icke medföra någon mera beak-
tansvärd kostnadsökning, skulle den emellertid innebära en nationalekono-
misk förlust av icke obetydlig storleksordning.

Att man icke får överskatta det resultat, som kan uppnås med en kollek-
tiv sparsamhet, som förutsättes blija följden av att intresset för god värme-
och varmvattenhushållning överflyttas från hyresvärden till hyresgästerna,
har av de sakkunniga uttryckligen framhållits. Dessutom synes det förbun-
det, att en viss betydelse måste tillmätas det förhållandet, att vid tillämpning
av exklusivesystemet en hyresgäst med hög förbrukning av värme och varm-
vatten kommer att gynnas på bekostnad av en hyresgäst med låg sådan för-
brukning, olikheterna må sedan bero på olika behov, slöseri eller sparsamhet.
Detta måste enligt förbundets mening anses vara synnerligen otillfredsstäl-
lande och kan befaras medföra misstroende och missämja mellan fastighe-
tens hyresgäster.

Vidare vill förbundet framhålla, att ett införande av exklusivesystemet med
hänsyn till eftersläpningen på hyresmarknaden torde komma att medföra
att systemet skulle blija bestående under en avsevärd tid efter det de nu-
varande krisförhållandena upphört. Det må erinras om att det i Malmö
under föregående världskrig införda exklusivesystemet fortfarande där till-
ämpas.

Inklusiveklausulen har enligt förbundets mening bl. a. den fördelen, att den anknyter till redan förefintliga och i stor utsträckning praktiskt tillämpade principer. Med de ändringar, som vid utarbetandet av den nya inklusiveklausulen företagits i jämförelse med tidigare tillämpade sådana klausuler, främst eldstadsberäkningens utbytande mot en fördelning efter lägenhetsytan samt införandet av särskilda förhållandetal, torde man också ha undanröjt de främsta orsakerna till det misstroende mellan parterna, varom talas i betänkandet.

Inklusivesystemets utan jämförelse största förtjänst anser förbundet emellertid vara, att hyresvärderna får ett direkt intresse av att nedbringa värmekostnaden.

Tillämpningen av inklusivesystemet medför dessutom, att hyresgästen befrias från ansvaret för de variationer i bränslekostnaderna, som förorsakas av stränga och milda vintrar.

I andra yttranden betonas starkt nödvändigheten av kontrollanordningar, om exklusiveklausulen skall tillämpas.

Göteborgs stadskollegium har anfört:

Det synes böra framhållas den skillnad i fråga om möjligheten att kontrollera den debiterade kostnadsökningens skälighet, som föreligger mellan inklusive- och exklusivesystemet. Vid inklusivesystemet fordras i stort sett endast kontroll av själva beräkningsförfarandet, vid exklusivesystemet måste även bränslemängderna kontrolleras, ja en effektiv kontroll måste även utsträckas till skötseln av eldningen och uppvärmningsanläggningen. Det är givet att behovet av en sådan detaljerad kontroll måste medföra risk för konflikter mellan hyresgäster och hyresvärdar och att anledningarna till sådana konflikter i hög grad måste ökas just under kristiden.

Ordföranden i Göteborgs nämnd för medling i hyrestvister har i huvudsak anfört:

Den kontroll, som de sakkunniga förutsätta skola ske av hyresvärdens bränsleutlägg från hyresgästernas sida, torde endast komma att äga rum i ett fåtal fall, åtminstone om ej hyresgästerna äro organiserade i hyresgästföreningar. Under den förflutna vintern ha sannolikt icke många hyresgäster kontrollerat, efter vilka grunder tilläggen utgått. De torde inte ens ha förstått, hur beräkningen skett. Hyresvärd, som genom hyresregleringslagen anser sig ha erhållit för låg hyra, kan lätt frestas att tillgodose sig genom manipulationer med de bränslekvantiteter, som uppgivas förbrukade. Kontrollsvårigheter kunna även uppstå därigenom att hyresvärderna för oordentliga räkenskaper. Förlikningskommissionen i Göteborg har sålunda konstaterat, att i åtskilliga fall räkenskaper antingen icke alls förts eller också förts på sådant sätt att undersökning varit omöjlig. Övergång till exklusivesystemet kommer att för ett stort antal människor förorsaka mycket bryderi och även skapa en kanske orättvis omvärdering av hyrorna. Även om fastighetsägaren iakttager rationalisering och god värmeekonomi, kommer vid exklusivesystemet misstanke alltid att föreligga från hyresgästernas sida, att fastighetsägaren icke iakttager nödig sparsamhet. Här finnes en rik källa till tvister, varav man haft erfarenheter i Göteborg. Exklusivesystemet har vidare den nackdelen, att det måste införas i samtliga lägenheter inom en fastighet samtidigt. Finnes både april- och oktoberkontrakt, uppstå alltid vissa svårigheter. Man kan överhuvud vid exklusivesystemet räkna med uppkomsten av en mängd individuella tvister. Organisationernas möjligheter att härvid medverka till utjämning och enhetlig praxis torde vara väsentligt mindre

än vid inklusivesystemet. De tvister, som kunna uppkomma vid inklusivesystemet, bliva mest av principiell art, varför organisationerna i sådant fall lättare kunna slita desamma.

Fastighetsägareförbundet har anfört de vanligen åberopade national-ekonomiska och privatekonomiska skälen för inklusivesystemet. Förbundet har vidare påpekat, att exklusivesystemet fordrade kontroll från hyresgästernas sida, vilket lätt kunde leda till tvistigheter mellan parterna. Enligt vad som ofta framhållits från fastighetsägarehåll föreläge icke alltid det förtroendefulla samförstånd mellan parterna, som de sakkunniga syntes förutsätta i fråga om värmehållningen. Förbundet har även erinrat om vissa svårigheter att erhålla lagsökning på grundval av de föreslagna klausulerna, särskilt exklusivklausulen.

Exklusivesystemet återigen har förordats av *socialstyrelsen*, *länsstyrelserna i Blekinge, Kristianstads, Älvsborgs, Kopparbergs och Västerbottens län*, *priskontrollnämnden, arbetsmarknadskommissionen, 1940 års militära byggnadsutredning, Stockholms handelskammare, drätselkamrarna i Malmö, Borås, Karlskoga, Luleå och Ljungby, svenska stadsförbundet, fastighetsägareföreningarna i Gävle, Härnösand och Visby, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, Östersunds hyresgästförening, länsarkitekterna i Örebro och Östergötlands län samt magistraten i Örebro.*

Socialstyrelsens synpunkter ha återgivits i det föregående.

Priskontrollnämnden har anfört:

Vid ett val mellan de båda systemen finner nämnden — som anser inklusivesystemet avgjort vara att föredraga under normala förhållanden — i likhet med de sakkunniga att under rådande extraordinära förhållanden exklusivesystemet bör givas företräde. Härmed skulle även vinnas den fördelen, att de väsentliga svårigheter vid bränsletilläggets uträknande, som vid inklusivesystemets tillämpning föreligga med hänsyn till bl. a. användningen av olika slags bränslen och inskränkningar i varmvattenförbrukningen, bortfalla.

I övrigt ha ett stort antal synpunkter och önskemål framkommit med avseende å bränsleklausulernas utformning. I åtskilliga fall ha klausulerna förklarats vara alltför invecklade. Uttalanden av denna innebörd ha gjorts av *byggnadsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Kristianstads och Skaraborgs län, Stockholms fastighetsnämnd, Stockholms byggnadsnämnd, fastighetsägareförbundet, fastighetsägareföreningarna i Gävle, Uppsala och Östersund, fastighetsaktiebolaget Huvudstaden, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, Göteborgs fastighetskontor, byggnadstekniska föreningen i Göteborg, Göteborgs handelskammare, Göteborgs stadskollegium och ordföranden i Göteborgs nämnd för medling i hyrestvister.*

I sitt yttrande härom har *överståthållarämbetet* anfört, att de föreslagna klausulerna näppeligen vore lämpade att oförändrade fastställas till uteslutande användning. På grund av sin svårbegriplighet för gemene man kunde de föranleda stora besvärigheter och medföra ökning av myndigheternas arbetsbelastning. Gemene man hade ett livligt intresse av att kunna sätta sig in i den verkliga innebörden av bestämmelserna. *Fastighetsägareförbun-*

det har yttrat, att det mot bakgrunden av erfarenheten av hittills tillämpade klausuler framstode som uppenbart, att endast ett ringa fåtal fastighetsägare och hyresgäster skulle kunna tillämpa de föreslagna klausulerna utan anlitande av sakkunskap.

Departementschefen.

Den inledningsvis lämnade redogörelsen för byggnadsproduktionens utveckling och läget på hyresmarknaden ger vid handen, att en allvarlig fara för hyreskris föreligger. Visserligen har hyresnivån i stort sett ännu icke undergått någon mera avsevärd höjning, men byggnadsproduktionen har efter krigsutbrottet minskat i sådan grad, att den är långt mindre än behovet, trots omfattande stödåtgärder från det allmännas sida. Under sådana omständigheter föreligger risk för att knappheten på lägenheter skall medföra avsevärda hyreshöjningar. Även om fastighetsägarnas organisationer söka motverka en sådan utveckling, finns det inga garantier för att detta blir möjligt.

Såsom framhållits i promemorian skulle en allmän höjning av hyresnivån medföra svårartade sociala och ekonomiska olägenheter. För stora befolkningsgrupper är bostadskostnaden en av de största utgiftsposterna. En mera avsevärd höjning av denna oundvikliga utgift skulle därför vålla stora ekonomiska svårigheter, särskilt för de mindre bemedlade. Dessa svårigheter skulle göra sig så mycket mera gällande, som befolkningens realinkomster redan i stor utsträckning blivit minskade på grund av kristidsförhållandena. Bostadsbristen har gjort sig särskilt kännbar i fråga om smålägenheter, vilket även bidrager till att trycket av en hyresstegring särskilt tungt skulle drabba de mindre bemedlade.

Ur allmänt ekonomiska synpunkter är det synnerligen angeläget att hindra en avsevärd hyresökning på grund av de inflatoriska verkningar, som skulle följa härav. Hyrespriserna ha stor betydelse för den allmänna prisnivån, dels direkt genom att de ingå i levnadskostnaderna dels också indirekt bland annat genom att affärernas hyresomkostnader inverka på varupriserna.

Hyresprisernas inverkan på fastighetsvärdena måste även beaktas. Ökade hyror utlösa snabbt höjda värden på fastigheterna. Härvid uppkomma risker för en senare krisartad utveckling, då bostadsproduktionen åter når en större omfattning eller då en allmän reduktion av prisnivån inträder till följd av en förbättring av varuförsörjningen. En höjning av fastighetsvärdena under angivna förutsättningar bör såvitt möjligt förebyggas.

Med hänsyn till de omständigheter som nu angivits har i promemorian gjorts gällande, att en laglig reglering av hyrespriserna är ofrånkomlig, även om en dylik åtgärd kan medföra vissa mindre önskvärda konsekvenser. I remissyttrandena har denna uppfattning icke mött invändningar från något annat håll än från fastighetsägarnas organisation. Jag finner också läget sådant, att en hyresreglering är nödvändig.

De allmänna riktlinjer för en dylik reglering, som uppdragits i promemorian, ha i stort sett tillstyrkts i yttrandena och synas i huvudsak ägnade att ligga till grund för lagstiftningen.

Den viktigaste av de olika frågor, som här uppkomma, nämligen regleringen av hyrespriserna för bostadslägenheter, har i promemorian lösts på det sättet, att hyresnivån fixerats på grundval av den hyra, som varje lägenhet betingade vid en viss tidpunkt, den s. k. grundhyran. Det skall vara förbjudet för hyresvärderna att betinga sig eller mottaga högre hyra än som motsvarar grundhyrans belopp. Detta skall gälla, oavsett om samma hyresgäst bor kvar i lägenheten eller om hyresavtal ingås med ny hyresgäst. Något hinder mot att sluta avtal om en lägre hyra än grundhyran skall naturligtvis ej finnas. Med denna anordning vinner man en fast övre gräns för hyrespriserna, vilket synes nödvändigt med hänsyn till de stora påfrestningar på dessa, som bostadsbristen kan medföra. Förslaget innebär visserligen en schematisk prissättning, men en noggrann skälighetsprövning av varje hyras storlek skulle uppenbarligen medföra en mycket stor arbetsbelastning för de beslutande organen utan att likväl någon säker garanti kunde vinnas för ett fullt rättvist resultat. I sådana fall, där den angivna bestämningen av grundhyran skulle medföra obilliga verkningar, skall enligt förslaget rättelse kunna vinnas genom dispenser.

Då det gäller att avgöra, om och i vad mån en allmän höjning bör medgivas av den hyresnivå, som sålunda fixerats genom grundhyrorna, har promemorian i stort sett anslutit sig till de riktlinjer som hittills följts vid den statliga priskontrollen. Den minskning i tillgången på bostäder, som för närvarande inträtt, förutsättes sålunda icke få motivera hyresstegring. Ej heller ha fastighetsägarna ansetts böra få kompensera det för närvarande minskade realvärdet av hyresinkomsterna genom ökade hyror. Den enda grund, som erkänts för en allmän höjning av hyresnivån, utgöres av stegring av de löpande omkostnaderna för fastighetsförvaltning.

Vad sålunda föreslagits torde för närvarande böra godtagas som norm för regleringen. En eventuell skärpning av den statliga prispolitiken måste tydligen medföra, att frågan om hyresnivåns reglering blir föremål för förnyad omprövning. Därvid måste naturligtvis även tagas hänsyn till de särskilda förhållanden, som då föreligga på bostadsmarknaden.

En höjning av hyresnivån till följd av stegrade omkostnader sker enligt promemorian icke genom prövning av varje särskilt fall utan genom generellt beslut för kommuner, som beröras av kostnadsstegringen. Detta förslag har tillstyrkts eller lämnats utan erinran i samtliga yttranden utom det som avgivits av fastighetsägareförbundet. Enligt förbundets mening borde ingripande få äga rum allenast då hyresvärderna betingat sig oskäligt hög hyra. Den föreslagna anordningen torde vara lämplig. Ett motsatt förfarande skulle medföra stora praktiska svårigheter utan motsvarande fördelar. Beslut som här avses torde i enlighet med förslaget böra erhålla formen av ett medgivande, att avtal må ingås om höjning av hyrorna inom den gräns, som angi-

ves av en viss procent på den för varje fall gällande grundhyran. Med hänsyn till omkostnadernas variationer böra särskilda procenttal kunna fastställas för olika slag av lägenheter. Skillnad kan sålunda behöva göras t. ex. mellan äldre och nyare fastigheter.

För att möjliggöra slutandet av hyresavtal för bestämd tid med fast hyrespris torde beslutet böra avse viss angiven tid, t. ex. ett hyresår.

Beslut om medgivande till generell höjning av hyrespriserna inom kommun skall enligt den remitterade promemorian meddelas av Kungl. Maj:t. Det torde emellertid av flera skäl vara lämpligt att inrätta ett särskilt organ för central prövning av frågor som avses i förslaget, främst för avgörande av klagomål mot hyresnämndernas beslut. Åt detta organ, som synes böra benämnas statens hyresråd, bör jämväl kunna uppdragas att pröva, huruvida medgivande till generell höjning av hyrespriserna inom en kommun bör givas. Frågan om sammansättningen av hyresrådet och den personal, som erfordras för dess verksamhet kommer att bli föremål för närmare övervägande i samband med begäran om anslag för ändamålet. I detta sammanhang må endast framhållas, att i rådet böra vara representerade juridisk, social och ekonomisk sakkunskap, varjämte samarbete bör äga rum bland annat med priskontrollnämnden. Givetvis böra även representanter för fastighetsägare och hyresgäster erhålla tillfälle att i rådet framföra sina synpunkter.

Prövningen av frågan, huruvida generellt tillstånd till hyreshöjning skall lämnas och vilka procenttal som därvid skola bestämmas, torde böra innefatta en uppskattning av de genomsnittliga kostnadsökningarna för fastighetsförvaltning. Vid denna uppskattning, vars utfall delvis blir beroende på de normer för den allmänna priskontrollen som tillämpas, måste åtskillnad göras mellan olika slag av omkostnader.

I promemorian har till en början framhållits, att bränslekostnaderna icke borde tagas i beräkning i detta sammanhang utan göras till föremål för särskild reglering. Om lämpligheten härav har ingen meningskiljaktighet rått i yttrandena. Jag återkommer senare till frågan om ersättningen för dessa kostnader.

Däremot ha skilda uppfattningar gjort sig gällande rörande reparationskostnaderna. I promemorian har föreslagits en uppdelning mellan olika slag av sådana kostnader för att undvika, att hela hyresnivån belastades med prisstegringen för de reparationer, som medföra avsevärd förbättring av enskilda lägenheter. Sådana reparationer som t. ex. mera genomgripande målning eller omtapetsering av en lägenhet skulle alltså enligt promemorian icke medräknas vid den generella prövningen utan i stället medföra rätt att påkalla hyreshöjning i det enskilda fallet. Däremot skulle kostnadsökningen för löpande småreparationer i lägenheterna beaktas vid avvägningen av den allmänna hyresnivån, och detsamma skulle gälla i fråga om prisstegringen på sådana reparationer, som icke beröra någon viss lägenhet, t. ex. utvändig målning. Gentemot en sådan uppdelning har socialstyrelsen anfört, att den skulle

medföra stora praktiska svårigheter vid de för dessa frågors bedömande erforderliga kostnadsberäkningarna och dessutom leda till obilliga resultat för hyresgästerna i enskilda fall. I en välskött fastighet brukade nämligen reparationer genomföras successivt i de olika lägenheterna, och det skulle innebära en orättvisa, om de hyresgäster, som stode i tur att få sin lägenhet reparerad efter hyresregleringens införande, skulle få högre hyrespriser än de, som erhållit reparationer dessförinnan. Med hänsyn till vad socialstyrelsen sålunda anförts synes det lämpligast att vid avgöranden om generell hyreshöjning icke göra skillnad mellan olika slag av reparationer. Däremot torde ombyggnads- och ändringsarbeten, som icke utgöra löpande underhåll utan medföra standardhöjning av en viss lägenhet, t. ex. inredande av badrum, icke böra medtagas i detta sammanhang utan medföra rätt till höjning av grundhyran i det enskilda fallet. I promemorian har vidare framhållits, att reparationer verkställas i betydligt mindre omfattning än vanligt under nuvarande kristidsförhållanden, även om fastigheternas löpande underhåll naturligtvis icke kunde eftersättas alltför mycket. Att hänsyn bör tagas till detta förhållande vid prövning av kostnadsstegringarnas inverkan på hyresnivån följer redan av en tillämpning på ifrågavarande område av de riktlinjer för den allmänna priskontrollen som hittills tillämpats.

I fråga om fastigheternas kreditkostnader har i promemorian anförts, att stegringen av dessa borde beaktas vid Kungl. Maj:ts generella avgöranden om hyreshöjning, men att man för närvarande icke behövde räkna med någon allmän kostnadsökning på denna punkt med hänsyn till det nuvarande låga ränteläget. Priskontrollnämnden har instämt häri. Socialstyrelsen och fastighetsägareförbundet ha däremot framhållit, att räntenivån undergått höjning sedan åren närmast före krigsutbrottet. Socialstyrelsen har vidare påyrkat, att stegrade ränteomkostnader icke skulle beaktas vid den generella prövningen utan i stället medföra rätt till hyreshöjning i det enskilda fallet. Till stöd härför har styrelsen i främsta rummet åberopat, att denna omkostnadspost företer mycket skiljaktig utveckling för olika fastigheter och att en generell prövning därför icke skulle verka rättvist. Detta förslag torde dock icke böra följas. Det synes ej vara rimligt att låta i övrigt lika lägenheter undergå olikartad prisutveckling på grund av skillnader i fastighetsägarnas ränteutgifter. Såsom socialstyrelsen själv framhållit skulle en individuell prövning av kreditkostnaderna även innebära en svår arbetsbelastning för de lokala organen. Ehuru dessa kostnader alltså i princip böra beaktas vid den generella prövningen, synes det nuvarande ränteläget icke aktualisera denna fråga.

Beträffande övriga omkostnadsposter har i promemorian bl. a. framhållits, att en höjning av den kommunala fastighetsskatten i viss omfattning borde betraktas såsom omkostnadsökning för fastigheterna och att prisstegringar på s. k. onera av olika slag borde beaktas vid prövning av hyresnivåns skälighet. I dessa punkter ha inga erinringar framställts i yttrandena.

Som underlag för bedömandet av frågan om omkostnadernas allmänna utveckling torde vissa statistiska undersökningar vara erforderliga. Dylåka undersökningar bedrivs för närvarande inom socialstyrelsen.

I nära samband med frågan om generellt medgivande till hyreshöjning står spörsmålet om tidpunkten för hyresprisernas fixering. I promemorian har föreslagits, att såsom grundhyra skall anses den hyra, som gällde den 1 januari 1942. Detta förslag har mött invändningar i vissa yttranden. Det har sålunda framhållits, att medan flertalet hyror undergått ringa eller ingen höjning sedan krigsutbrottet, en icke obetydlig hyresstegring ägt rum i ett mindre antal fall före den tidpunkt, som valts för grundhyrornas fixering. Det skulle då vara orättvist att medgiva en allmän hyreshöjning jämväl för de fastighetsägare, som redan utnyttjat möjligheten att öka hyrorna. Det finns uppenbarligen goda skäl för denna ståndpunkt. Å andra sidan skulle det emellertid medföra stora praktiska olägenheter att anknyta till förhållandena vid en alltför avlägsen tidpunkt. Under ett par års tid kunna stora förändringar ha inträffat i hyresförhållandena. Hyresgäster ha flyttat och lägenheter ha undergått omändringar. Därvid ha även hyrespriserna ofta blivit ändrade. Det synes därför icke lämpligt att fixera grundhyrorna vid en mera avlägsen tidpunkt än den, som föreslagits i promemorian. En sådan åtgärd skulle medföra, att hyresnämnderna under den första tiden skulle belastas med ett mycket stort antal ärenden om godkännande av de högre hyror, som på mer eller mindre goda skäl bestämts under de senaste åren. De praktiska olägenheterna härav få icke underskattas. Här må endast erinras om att antalet flyttningar även efter stormaktskrigets utbrott varit mycket stort och att jämkningar av hyran därvid antagligen ofta skett. Ur skälighetssynpunkt må tillika framhållas, att statsmakterna i samband med utfärdande av skyddsrumslagen år 1940 förutsatt, att hyresvärdarna skulle kunna i viss omfattning göra sig betäckta för skyddsrumskostnaden genom hyreshöjning. För att i görlig mån tillgodose rättvisekravet torde emellertid — i anslutning till ett förslag av socialstyrelsen — böra stadgas undantag från den generella rätten till hyreshöjning, i den mån hyran redan höjts utöver det belopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1940, alltså under det första hyresåret efter krigsutbrottet.

I enlighet med vad som föreslagits i promemorian bör därjämte ingripande mot tidigare hyreshöjningar kunna ske i individuella fall. Om sålunda grundhyran för en lägenhet blivit alltför hög därigenom att den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942, i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, bör grundhyran kunna nedsättas till skäligt belopp. Den individuella prövning, som härvid erfordras, bör såsom föreslagits i promemorian anförtrös åt den lokala hyresnämnden.

Det synes även vara påkallat att öppna möjlighet till korrigeringar i sådana fall, där den schematiska fixeringen av grundhyran medför en orättvisa i andra riktningen. I promemorian har framhållits, att den hyra, som gällde den 1 januari 1942, av någon anledning kan ha fastställts till ett särskilt lågt belopp. Lägenheten kan exempelvis ha varit uthyrd till en nära anförvant till fastighetsägaren. Om hyran sålunda vid nämnda tidpunkt var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, bör grundhyran kunna höjas till skäligt belopp. Ett annat fall, då höjning av en lägenhets grund-

hyra är påkallad, har berörts i ett tidigare sammanhang. Såsom där framhållits, bör en skälig höjning medgivas, om lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete. Även andra omständigheter än de nu angivna kunna stundom göra ett undantag från den fixerade maximigränsen motiverat. Sålunda kan en lägenhets värde ha ökats avsevärt t. ex. genom installerandet av kylanläggning. Det bör också medgivas rätt till hyreshöjning i sådana fall, då hyrorna bestämmas efter självkostnaderna i fastigheter, som uppförts med stöd av allmänna medel. För att en grundhyra skall få höjas måste emellertid alltid fordras ett skäl, som har avsevärd vikt. Även då det är fråga om höjning av en grundhyra bör den individuella prövningen ankomma på hyresnämnden.

Höjning eller sänkning av en viss grundhyra bör kunna ske, även om ett generellt tillägg till grundhyrorna med viss procent har medgivits. Procenten skall då naturligtvis beräknas på den nya grundhyran.

Beträffande innebörden av den föreslagna regleringen må vidare framhållas, att grundhyran är avsedd att verka som ett maximipris. Den utgör alltså den gräns, intill vilken hyresvärden är berättigad att betinga sig och mottaga hyra. Om gränsen höjes, antingen genom ett generellt beslut för kommunen eller för en viss lägenhet genom beslut av hyresnämnden, medför detta alltså icke en automatisk ökning av den utgående hyran. För att hyresvärden skall kunna utnyttja höjningen, måste han i vanlig ordning — eventuellt efter uppsägning — träffa ett nytt hyresavtal. I detta kan hyran bestämmas till högst det belopp, som motsvarar den nya grundhyran med procentuellt tillägg, om sådant medgivits. Har hyresnämnden däremot förordnat om sänkning av grundhyran, kan detta få omedelbara verkningar i hyresförhållandet. Oberoende av vad som avtalats, är ju hyresvärden icke berättigad att mottaga högre hyra än som motsvarar den nya grundhyran, med eventuellt procentuellt tillägg, för tiden från den dag, då hyresnämndens beslut blir gällande.

Den nu behandlade hyresregleringen var i promemorian endast avsedd för bostadslägenheter. I fråga om sådana lägenheter, som användas för olika slag av förvärfvsverksamhet — butikslokaler, kontor, verkstäder, restauranger, biografer m. fl. — skulle enligt förslaget en mindre sträng reglering genomföras. Om hyran för en sådan lägenhet uppenbarligen var högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranledde, skulle hyresnämnden kunna nedsätta hyran till skäligt belopp. Som motiv för att undantaga dessa lägenheter från systemet med grundhyror anfördes, att prisbildningen i dessa fall vore så beroende av de affärsrörelser, som bedrivs i lägenheterna, att en fixering av hyrespriserna icke låte sig genomföras. Stundom vore hyran för affärslokaler t. o. m. bestämd i direkt relation till omsättningens belopp. Dessutom föreläge enligt promemorian härvidlag icke samma sociala behov av en snäv reglering, som då det gällde bostäder.

I denna del har förslaget varit föremål för olika meningar i yttrandena. Önskemål om ett starkare skydd mot hyresstegring ha framförts från flera

håll. Jag finner även, att en snävare reglering erfordras i dessa fall. Även om det sociala behovet i stort sett icke är lika starkt som då det gäller bostäder, ha dock många affärsinnehavare en beträngd ekonomisk ställning, särskilt till följd av de nuvarande kristidsförhållandena. En mera omfattande höjning av hyresnivån för affärslägenheter skulle också kunna medföra svåra inflationsverkningar. Det har vidare yppats farhågor för att vissa hyresvärdar genom höjning av affärshyrorna skulle söka ersättning för den förlorade möjligheten att uttaga högre hyror för bostadslägenheter.

Visserligen kan den snävare hyresregleringen icke tillämpas på vissa affärslägenheter till följd av hyresavtalens särskilda karaktär, såsom framhållits i promemorian. Men i flertalet fall äro även hyrorna för affärslägenheter fastställda på det för bostadslägenheter brukliga sättet, nämligen till ett bestämt belopp utan några variationer. Detta gäller i synnerhet om mindre butiker, där det sociala skyddsbehovet är särskilt framträdande. För alla de fall, där hyran bestämts på sådant sätt, som nu angivits, böra hyrespriserna alltså regleras genom systemet med grundhyror. I övriga fall synes den i promemorian föreslagna regleringen böra bibehållas.

I promemorian ha vidare lägenheter i nybyggda fastigheter, d. v. s. sådana som färdigställt senare än den 1 januari 1942, undantagits från den snävare regleringen. Detta har skett för att söka undgå den ofta påtalade följden av en hyresreglering, att byggnadsproduktionen förhindras. Förslaget härom har föranlett gensagor i vissa yttranden, varvid bland annat framhållits, att de befarade ogynnsamma verkningarna av hyresregleringen skulle vara överdrivna. I andra yttranden har emellertid förslaget blivit livligt tillstyrkt.

Efter öfvervägande av skälen för och emot detta förslag har jag funnit lämpligast att icke göra något undantag för nybyggda fastigheter. Behovet av kontroll över hyrespriserna är så framträdande, att det även härvidlag bör få fälla utslaget. För lägenheterna i dessa fastigheter kunna grundhyrorna tydligen icke fastställas på samma sätt som eljest. Det får ankomma på hyresnämnden att efter prövning i varje särskilt fall bestämma grundhyrans storlek. Därvid bör hänsyn tagas till de under kristiden starkt ökade byggnadskostnaderna.

Byggnadslånebyrån har föreslagit, att undantag skulle göras för de hus, där hyrespriserna stå under byråns kontroll. Därav skulle emellertid följa bland annat, att överträdelse av priskontrollen i dessa fall icke skulle drabbas av straffansvar. Något sådant undantag torde därför icke böra göras, men det är tydligt, att hyresnämnderna icke böra frångå de hyrespriser, som byggnadslånebyrån fastställt.

Den hyresreglering, för vilken nu redogjorts, omfattar icke upplåtelse eller överlåtelse av bostadsrätt. Däremot blir hyresregleringen tillämplig, då bostadsrättshavare uthyr sin lägenhet till annan. Då det med hänsyn till bostadsrättsföreningarnas betydelse för bostadsmarknaden är angeläget att även upplåtelse eller överlåtelse av bostadsrätt blir föremål för kontroll, har inom justitiedepartementet upptagits till undersökning, i vad mån och på vad sätt detta låter sig göra.

En fråga, som tilldragit sig stort intresse, är regleringen av ersättning för värme och varmvatten. Såsom förut angivits bör denna fråga göras till föremål för särskild behandling. Ett mycket stort antal hyresavtal äro s. k. inklusivekontrakt, enligt vilka hyran innefattar ersättning för värme och varmvatten. I de övriga hyresavtalen, de s. k. exklusivekontrakten, inbegripes icke dylik ersättning i hyran, vare sig detta beror på att särskilt avtal träffats därom eller att varje hyresgäst själv ombesörjer eldningen i sin lägenhet. Om grundhyran för en lägenhet är bestämd genom ett inklusivekontrakt, och detta av särskild anledning skall ersättas med ett avtal av den motsatta typen, måste det fastställas, hur stor del av hyran, som skall anses belöpa på värme- och varmvattenersättningen. En dylik uppdelning kan även behöva göras för utnyttjandet av ett generellt tillstånd till hyreshöjning med viss procent. Denna procent bör nämligen icke beräknas på den del av grundhyran, som utgör ersättning för värme och varmvatten. Om så skedde, skulle ju större hyreshöjning kunna uttagas i detta fall än om exklusivekontrakt använts.

I promemorian har föreslagits att vid grundhyrans bestämmande anknyta till de hittills tillämpade hyreskontrakten. Såsom grundhyra skall alltså räknas den vid årsskiftet 1941/42 gällande hyran, även om däri ingår den normala ersättningen för värme och varmvatten. För de fall, då det erfordras en beräkning av värme- och varmvattenersättningen i en hyra av inklusivtyp, har i promemorian förutsatts, att detta skulle ske med tillämpning av allmänna normer, som Kungl. Maj:t skulle fastställa. Socialstyrelsen har däremot förordat en allmän övergång till exklusivekontrakt med tillämpning av en formel för utbrytningen, som värmekostnadssakkunniga föreslagit.

En obligatorisk övergång från en kontraktstyp till en annan skulle emellertid, även om den behövde ske först i samband med att nya avtal ingås, helt säkert vålla oro. Den förutsätter en uppdelning av alla de hyror, som nu äro reglerade genom inklusivekontrakt, i två delar. Detta innebär för parterna icke blott en formell nyhet. Generella regler för en dylik utbrytning måste med nödvändighet i de särskilda fallen slå fel till en viss grad. Fler-talet hyresgäster har säkerligen icke förmåga att kontrollera de beräkningar som erfordras eller att överhuvud taget kunna sätta sig in i grunderna för utbrytningen. Övergången till hyresreglering sker enligt min mening bäst, om gällande hyresavtal i största möjliga utsträckning få ligga till grund även i fortsättningen. Då kan envar lättare bedöma, hur läget kommer att gestalta sig för honom. I de fall, då det måste fastställas, hur stor del av ett hyresbelopp, som skall anses belöpa på värme- och varmvattenersättning, kan lämpligen uppdragas åt hyresnämnden att träffa ett skäligt avgörande. Till ledning för nämnden torde Kungl. Maj:t eller statens hyresråd böra äga att meddela närmare föreskrifter.

Beträffande regleringen av värme- och varmvattenersättningen har i promemorian framhållits, att det härvidlag icke blott gäller att skydda hyresgästen mot obilliga krav utan också att ersätta hyresvärden för sådana kostnadsökningar, som han icke rimligen bör bära. Stegrade bränslepriser

böra sålunda kunna föranleda ökad betalningsskyldighet från hyresgästens sida, medan sådana inskränkningar, som enligt myndigheternas påbud genomföras i fråga om värme- och varmvattenförsörjningen, skola kunna medföra minskning i hyresgästens betalningsplikt. Eftersom bränslepriserna och restriktionerna äro underkastade fortlöpande förändringar, bör ersättningen för värme och varmvatten utgå efter en rörlig skala.

Det finns redan olika bränsleklausuler, som i större eller mindre grad motsvara de sålunda angivna önskemålen. Värmekostnadssakkunniga ha givit anvisning på två nya typer för bränsleklausul, den ena avsedd för exklusivekontrakt, den andra för inklusivekontrakt. Dessa klausuler äro grundade på en ingående utredning och synas i hög grad ägnade att underlätta en riktig beräkning och fördelning av bränslekostnaderna. Vissa praktiska fördelar skulle otvivelaktigt vara förenade med att obligatoriskt införa dessa klausuler på hyresmarknaden, men betänkligheter kunna också anföras här emot. Det är nämligen tydligt, att mången hyresgäst helt saknar möjlighet att kontrollera de beräkningar, som enligt dessa klausuler skola utföras för fastställande av bränsleersättningen.

En strängt genomförd uniformering av sättet för bränsleersättningens beräkning synes icke vara erforderlig för att hyresregleringen skall nå sitt syftemål. Ur allmän synpunkt torde det icke vara påkallat att påbjuda användningen av särskilda normer, därest parterna äro ense om att använda andra beräkningsgrunder. En viss frihet för parterna att själva pröva, vilka normer som äro mest lämpade att användas i det särskilda fallet, torde böra stå till buds. Av vikt är emellertid, att hyresvärdarna icke ensidigt få bestämma dessa normer. Framgår det av omständigheterna, att hyresvärden på sådant sätt vill bereda sig en förtäckt hyreshöjning, skall han visserligen kunna drabbas av straff. Även om ett dylikt fall icke föreligger, torde emellertid möjlighet att ingripa böra finnas. Hyresnämnden bör därför äga rätt att, utan hinder av vad parterna avtalat, fastställa skäligen grunder för bränsleersättningens beräkning. Om en sådan möjlighet stadgas, torde de stridigheter, som eljest på denna punkt kunde uppstå mellan hyresvärd och hyresgäst, kunna biläggas.

Beträffande nämndens prövning kan man tänka sig åtminstone två alternativ. Det ena, som valts i promemorian, är att nämnden skall äga förordna om tillämpning allenast av sådan bränsleklausul, som blivit vederbörligen fastställd. Det andra alternativet är att nämnden skall få pröva frågan fritt. I första hand torde det senare böra gälla. Frågan om bränsleklausul bör nämligen kunna göras till föremål för förhandling mellan hyresvärden och hyresgästen eller — vid kollektiv reglering — mellan partsorganisationerna på platsen. Härigenom gives möjlighet att anpassa en klausul efter förhållandena i orten eller i det särskilda fallet. Emellertid synes härjämte böra bibehållas möjlighet för Kungl. Maj:t eller statens hyresråd att fastställa bränsleklausul, som då obligatoriskt — eventuellt med de förbehåll Kungl. Maj:t eller hyresrådet angiver — skall tillämpas av nämnden, när dess ingripande begäres.

Vid tillkomsten av den nu gällande, allmänna hyreslagstiftningen ägnades en ingående behandling åt frågan om hyresgästens rätt att behålla sin lägenhet. Någon sådan rätt blev emellertid icke införd, men hyresgästen tillerkändes ett visst skydd mot obefogad uppsägning eller ogrundad vägran att förlänga hyresavtalet. Detta skydd består i en skyldighet för hyresvärden att lämna hyresgästen ersättning för de kostnader som äro förenade med flyttningen samt, om det är fråga om en affärslägenhet, s. k. goodwill-ersättning.

Frågan ligger emellertid nu i vissa hänseenden i ett annat läge. Om en hyresreglering införes, får hyresvärden visserligen icke någon möjlighet att genom uppsägning av gällande hyresavtal betinga sig högre hyra, vare sig av den förutvarande hyresgästen eller av en ny spekulant. En av de orsaker, som främst brukat åberopas till stöd för att införa en kvarboenderätt under normala tider, har därför icke samma betydelse, då hyresreglering införs. Dock skulle en mindre nogräknad hyresvärd kunna använda ett uppsägningshot såsom påtryckningsmedel i olika avseenden. Han kan också tänkas falla för frestelsen att på otillåtna vägar bereda sig förmåner vid uthyrning till ny hyresgäst. Det band, som hyresregleringen lägger på hyresvärden, kan leda till att denne lättare kommer i konflikt med hyresgästen. t. ex. om behovet av reparationer. Då bostadsbrist råder, har ett hot om uppsägning långt allvarigare innebörd för hyresgästen än under vanliga förhållanden. En särskild utväg att undkomma den tillämnade hyresregleringen har redan i vissa fall kommit till användning. Därvid har tillgått så, att bostadsrättsföreningar bildats på grundval av förutvarande hyresfastigheter, och hyresgästerna ha blivit uppsagda under hot att få avflytta, om de ej ville övertaga bostadsrätten till lägenheterna mot höga avgifter.

På grund av vad nu anförts synes det nödvändigt, att hyresgästen tillerkännes ett starkare skydd mot att förlora sin lägenhet än det, som införs för normala förhållanden.

Å andra sidan finnas flera omständigheter, som tala emot en alltför långtgående rätt för hyresgästen att behålla lägenheten. Hyresvärden kan ha giltiga skäl till uppsägning, framför allt då hyresrätten förverkats, men under särskilda omständigheter även i andra fall. Enligt mångas uppfattning medförde det uppsägningsförbud, som gällde under den förra hyresregleringen, skadliga verkningar i flera hänseenden. Särskilt har påtalats, att den naturliga omflyttningen förhindrades, vilket ledde till en olämplig fördelning av lägenhetsbeståndet och en konstlad bostadsbrist.

Med hänsyn till de omständigheter som nu angivits har i promemorian föreslagits allenast en modifierad rätt för hyresgästen att behålla lägenheten. Enligt förslaget skall en uppsägning, som befinnes vara obefogad, kunna förklaras ogiltig av hyresnämnden. Härvid skall en prövning av omständigheterna äga rum i varje särskilt fall.

I yttrandena har detta förslag i allmänhet blivit tillstyrkt eller lämnat utan erinran, även om vissa önskemål framställts om såväl skärpning som mildring av de föreslagna bestämmelserna. Jag anser mig kunna i huvudsak godtaga det i promemorian framlagda förslaget.

I enlighet härmed bör alltså hyresnämnden på framställning av hyresgästen kunna förklara en uppsägning ogiltig. Förutsättning härför bör vara, att hyresgästen icke förverkat sin hyresrätt. Vid sin prövning bör nämnden mot varandra väga de berättigade intressen, som de båda parterna kunna åberopa. I enlighet med vad som framhållits i promemorian skall hänsyn alltid tagas till hyresgästens möjligheter att få en annan lägenhet och till hans förhållanden i övrigt, varvid en barnrik familjs bostadsbehov måste föranleda särskilt beaktande. Uppsägningen bör förklaras ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig.

Såsom socialstyrelsen påpekat synes det lämpligt, att hyresnämnden får befogenhet icke blott att förklara uppsägningen ogiltig utan även att förlänga hyresförhållandet med vissa ändringar i de tidigare hyresvillkoren. Till den närmare regleringen av dessa frågor och vissa andra hithörande problem får jag återkomma i det följande.

Specialmotivering.

I enlighet med de riktlinjer, som angivits i det föregående, har inom justitiedepartementet upprättats förslag till *lag om hyresreglering m. m.* Rörande den närmare innebörden i detta förslag må anföras följande i anslutning till de särskilda paragraferna i förslaget.

1 §.

I flertalet yttranden har icke någon erinran framställts mot förslaget, att hyresregleringen skall omfatta alla städer, köpingar och municipalsamhällen med minst 5,000 invånare samt att Kungl. Maj:t skall kunna förordna om tillämpning av lagen jämväl i annan ort med sammanträngd befolkning.

Socialstyrelsen, som biträtt detta förslag, har i fråga om förhållandena på mindre orter framhållit, att styrelsen bland annat genom den pågående undersökningen om de lokala levnadskostnaderna fått bestyrkt, att relativt få lägenheter på dessa orter kunde betecknas såsom hyreslägenheter. De flesta lägenheterna i mindre orter vore antingen egna hem eller upplåtna av arbetsgivare. Levnadskostnadsundersökningen hade givit vid handen, hur svårt det vore att erhålla tillförlitliga uppgifter om bostadsreservens storlek. En uppkommen brist på bostadslägenheter vore på en sådan ort ofta mycket liten och kunde kanske avhjälpas genom ett enda byggnadsföretag. Hänsyn till denna synpunkt borde givetvis tagas vid bedömande av fråga om utsträckning av lagstiftningens tillämpningsområde.

I flera yttranden ha förslag framställts om annan gränsdragning för de samhällen, som utan vidare skulle omfattas av lagstiftningen. Sålunda ha *civila byggnadsutredningen* och *militära byggnadsutredningen* föreslagit, att gränsen borde dragas vid ett invånarantal av 10,000, *länsstyrelsen i Värmlands län*, *Sveriges köpmannaförbund* samt *hyresgästföreningarna i Skövde* och

Säffle 3,000. Länsstyrelsen i Västmanlands län har ifrågasatt, huruvida icke siffran 5,000 vore för hög, utan att dock uppställa något annat förslag.

Styrelsen för kooperativa förbundet har anfört, att en invånaresiffra å förslagsvis 2,000 möjligen kunde betraktas som en lämplig gräns. Samtidigt ville styrelsen föreslå, att till de ifrågavarande samhällena skulle räknas angränsande tätbefolkade orter, även om dessa hade ett relativt litet invånarantal, men så att säga organiskt hörde samman med de åsyftade större samhällena.

Hyresgästernas riksförbund har förklarat, att lagen borde obligatoriskt tillämpas i samhällen med minst 3,000 invånare. Förbundet anför:

På åtskilliga håll, särskilt i närheten av storstäderna, finnas samhällen, vilkas invånarantal ofta icke uppgår till 5,000 (resp. 3,000) men där hyressättningen i större eller mindre grad är influerad av hyresnivån i de närbelägna städerna. Man kan befara, att den okontrollerade hyresstegringen i dessa orter skall taga stora proportioner, innan Kungl. Maj:t hinner meddela förordnande om lagens tillämpning. Förbundet vill redan i detta sammanhang fästa Kungl. Maj:ts uppmärksamhet på denna sak och hemställer att Kungl. Maj:t i samband med lagens promulgering utsträcker dess tillämpningsområde till dylika orter. Detta förutsätter möjligen en snabbinventering av hyresförhållandena på orterna ifråga, vilken dock torde kunna verkställas under den fortsatta behandlingen av lagstiftningsfrågan.

I promemorian beröres icke närmare proceduren vid meddelandet av förordnande enligt denna paragraf. Förbundet förutsätter, att initiativ till utvidgning av lagens tillämpningsområde skall kunna tagas av annan än vederbörande kommunala myndighet. Det bör sålunda icke uteslutas att t. ex. ortens hyresgästförening på grundval av gjorda erfarenheter hos Kungl. Maj:t hemställer om förordnande som här avses, trots att vederbörande kommunalfullmäktige icke behandlat ärendet. En annan sak är, att kommunens beslutande organ givetvis bör yttra sig över framställningar, som gjorts i nu nämnt syfte. Förbundet vill hemställa att i motiveringen göres ett uttalande angående denna fråga.

Även Sveriges köpmannaförbund har framhållit, att förorter till större städer redan från början borde inbegripas under lagstiftningen.

Beträffande lagens tillämpningsområde har fastighetsägareförbundet uttalat, att då en hyresreglering vore att betrakta såsom en nödfallsåtgärd, det borde ankomma på vederbörande kommun att i det särskilda fallet hemställa om Kungl. Maj:ts förordnande att lagen skulle tillämpas i kommunen. Svenska stadsförbundet har förutsatt, att vederbörande kommunala myndighet skulle höras, innan beslut meddelades om lagens tillämpning inom viss ort.

Länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus samt Älvsborgs län ha funnit det otydligt vad som borde förstås med uttrycket 'ort'. Förstnämnda länsstyrelse anför:

Mångenstädes, även i Göteborgs och Bohus län, finnas landskommuner, där betydande samhällsbildning förekommer i en begränsad del av kommunen, men där municipalsamhälle icke organiserats. Är ett dylikt samhälle eller eventuellt hela den kommun, där det är beläget, att betrakta såsom en sådan ort med sammanträngd befolkning där Konungen skall äga förordna om lagens tillämpning? Eller syftar ordet ort här endast å stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång icke hade minst 5,000 invå-

nare? Och skall, om den förra tolkningen är den rätta, hyresregleringen gälla hela kommunen även om behovet därav förekommer endast i den tätbebyggda delen? Att kommunen som sådan har att svara för de för hyresregleringen avsedda organen och deras avlöning, även om hyresregleringsområdet begränsas till den tätbebyggda delen, får ju visserligen anses självklart. Ett tydligt uttalande i de här berörda frågorna får dock anses önskvärt.

Av *länsstyrelsen i Örebro län* har påpekats, att på senare år flera stora landskommuner i sin helhet blivit städer, köpingar eller municipalsamhällen, ehuru allenast en mindre del hade sammanträngd befolkning. Så vore i Örebro län fallet med Karlskoga stad och Degerfors municipalsamhälle. 1 § av lagen borde därför så omformuleras, att lagen bleve tillämplig allenast på den del av sådan kommun, som Kungl. Maj:t med hänsyn till förekomsten av sammanträngd befolkning föreskrev.

*Departements-
chefen.*

I yttrandena ha framställts olika yrkanden angående det invånarantal i ett samhälle, som bör bestämmas såsom gräns för lagens obligatoriska tillämpning. Efter överbägande av denna fråga har jag funnit mig böra föreslå, att gränsen sättes vid ett invånarantal av 2,000. Till stöd härför vill jag särskilt framhålla önskemålet från det allmännas sida att kunna kontrollera en så viktig prisfråga som hyrans storlek i vidsträckt omfattning.

Uttrycket 'ort med sammanträngd befolkning' torde böra utbytas mot 'tätbebyggd ort'. Beträffande innebörden av sistnämnda uttryck vill jag framhålla, att därunder kan hänföras även del av en landskommun, t. ex. ett större brukssamhälle, som ej är egen kommun eller municipalbildning. Om i något fall förordnande meddelas, att lagen skall gälla allenast viss del av en kommun, bör Kungl. Maj:t givetvis noggrant bestämma området i fråga. Kostnaderna för hyresregleringen kommer enligt allmänna regler att falla på kommunen i dess helhet.

Redan i samband med lagens utfärdande torde böra överbägas bl. a., huruvida förordnande enligt 1 § bör av Kungl. Maj:t meddelas i fråga om förorter till större städer. Med hänsyn särskilt till förorterna torde det vara lämpligt att sådant förordnande må kunna meddelas även utan framställning från kommunen i fråga. Där initiativ till förordnande om lagens tillämpning undantagsvis tages av annan än den kommunala beslutande myndigheten, böra kommunens organ givetvis erhålla tillfälle att yttra sig.

2 §.

Byggnadslånebyrån har förutsatt, att regleringen även skulle omfatta sådan bostadsupplåtelse, som utövades av bostadsrättsföreningar och där hyran utginge i form av föreningsavgifter. Därest möjlighet härtill icke gäves, skulle en betydande kategori människor utlämnas åt godtycke. Byrån tänkte härvid icke på de egentliga kooperativa bostadsrättsföreningarna, som kunde anses väl tillvarataga medlemmarnas intressen, utan på bostadsrättsföreningar i enskild regi, vilka i många fall icke fyllde annan

funktion än att vara en riskfri form av fastighetsförvaltning, vari osunda spekulativa tendenser lätt kunde vinna insteg.

Byggnadslånebyråns ordförande, *byråchefen Kurt Bergström*, har förordat, att hyresregleringen enligt denna paragraf skulle omfatta samtliga lägenheter, som till någon del uthyrdes till bostad.

Civila byggnadsutredningen har framhållit, att från lagstiftningens tillämpning uttryckligen borde undantagas sådana statens fastigheter, beträffande vilka i avlöningsreglementen särskilda regler meddelats för slitande av tvist om hyresbeloppets storlek.

Även *militära byggnadsutredningen* har framställt detta yrkande och har därvid anfört följande:

Utredningen vill erinra om, att ersättningen för till statlig befattningshavare upplåten tjänstebostad skall bestämmas efter överenskommelse mellan befattningshavaren och vederbörande myndighet, samt att, om överenskommelse rörande ersättningens storlek icke kan träffas mellan parterna, frågan skall hänskjutas till statens bostadsnämnd. För de till statliga befattningshavare upplåtna tjänstebostäderna finnes alltså redan ett organ, som övervakar hyressättningen. För undvikande av ett föga rationellt dubbelarbete och för att i någon mån avlasta de blivande hyresnämndernas arbetsbörda får utredningen därför förordas, att till statliga befattningshavare upplåtna tjänstebostäder undantagas från hyresregleringen. Sådana stat eller kommun tillhöriga bostadslägenheter, som icke äro att hänföra till tjänstebostäder av nu angivet slag, böra däremot bliva underkastade hyresreglering enligt den föreslagna lagen.

Även *byggnadsstyrelsen* har ansett önskvärt, att tjänstebostäder uttryckligen undantagas från lagens tillämpning.

Länsstyrelserna i Kalmar och Göteborgs och Bohus län ha påpekat, att lägenheter, vilka uthyrdes endast såsom sommarbostäder, fölle under regleringen. Något behov av att sommarbostäder i badortssamhällen, där hyresreglering för det vanliga bostadsbeståndet skulle tillämpas, fölle under regleringen, syntes emellertid icke föreligga.

Enligt *länsstyrelsen i Uppsala län* vore den i paragrafen intagna tidsbestämmelsen svår att tillämpa, då ett hus kunde vara delvis uthyrt före den 1 januari 1942. *Drätselkammaren i Linköping* har ifrågasatt, huruvida ombyggda och tillbyggda hus enligt förslaget skulle jämföras med nya hus eller ej.

Även *fastighetsägareförbundet* har framställt vissa anmärkningar mot utformningen av denna paragraf. Förbundet har sålunda anfört:

Enligt 2 § skola från den egentliga hyresregleringen undantagas dels bostadslägenheter i hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942, dels ock lägenheter som uthyras i möblerat skick.

Beträffande den förstnämnda kategorien synes det, att uttrycket 'hus som färdigställts' ger anledning till tvekan. Man frågar sig exempelvis, huruvida därunder är hänförligt det fall, att en genomgripande modernisering av ett äldre hus utföres eller att större lägenheter uppdelas till mindre. Om vidare, för att taga ett annat exempel, ett äldre hus blivit påbyggt med en våning, frågar man sig, huruvida därigenom huset färdigställts eller huruvida blott den nya våningen färdigställts samt, i senare fallet, huruvida regle-

ringsbestämmelserna överhuvud skola tillämpas i huset eller tillämpas blott för den äldre delen av huset. Det rationellaste synes vara att icke anknyta lagens tillämpning till husets färdigställande utan till lägenhetens färdigställande.

Vad beträffar de möblerade lägenheterna, så inses lätt svårigheterna att genomföra en reglering för dessa, icke minst därför att tvekan alltid kan råda om hur stor del av hyran som avser själva lokalen och hur stor del som avser möblerna och den därmed icke sällan kombinerade förtäringen. Att hyresprisbildningen lämnas fri för hotell och pensionat ter sig därför naturligt på samma sätt som avtalsfriheten angående hyrans storlek principiellt anses böra upprätthållas för alla affärslokaler. Saken har emellertid en annan och socialt än mer betydelsefull sida.

Under nuvarande förhållanden är det självfallet av nöden att så rationellt som möjligt utnyttja det befintliga bostadsbeståndet. Det är emellertid socialt otillfredsställande, att detta liksom under förra kriget skall ske genom att hyresgästerna uppträda i skepnad av hyresvärdar och i denna sin ställning, till skillnad från de verkliga hyresvärdarna, få privilegiet att principiellt betinga sig vilka hyror som helst. Om en hyresreglering ur samhällelig synpunkt anses påkallad på bostadsmarknaden, så bör regleringen i princip omfatta alla som ställa bostäder till marknadens förfogande. Om man därvid, i likhet med förslaget, icke anser sig kunna göra någon åtskillnad mellan dem som driva sådan verksamhet yrkesmässigt och dem som allenast begagna den tillfälliga konjunkturen på bostadsmarknaden för att skaffa sig en extrainkomst på sina förhyrda lägenheter, så måste behovet av bostadsbeståndets ändamålsenliga fördelning beaktas i annat sammanhang, nämligen vid bedömande av frågan om rätt för hyresvärden att genom uppsägning bringa hyresavtalet till definitivt upphörande.

Uthyrning av lägenheter för drivande av hotell- eller pensionatrörelse synes erbjuda ytterligare ett exempel på att 2 § icke i allo kan sägas ha dragit en klar gräns mellan lägenheter, som äro underkastade hyresreglering, och övriga lägenheter. Uthyrningen sker i sådana fall väsentligen för bostadsändamål men för ett kommersiellt sådant. Den uthyrda lägenheten bör sålunda vara att betrakta såsom en affärslokal och följaktligen vara undandragen reglering. Detta framgår emellertid icke klart av den föreslagna texten. Ett uttryckligt stadgande bör därför införas av innehåll att regleringsbestämmelserna icke skola gälla, där lägenheten uthyres för bedrivande av hotell- eller pensionatrörelse.

*Departements-
chefen.*

Enligt vad jag förut framhållit torde under den snävare hyresregleringen böra inbegripas jämväl bostadslägenheter i nya hus och flertalet affärslägenheter. Jag har därvid även nämnt, att till särskild undersökning upptagits frågan om kontroll över upplåtelse och överlåtelse av bostadsrättslägenheter. Avtal, varigenom bostadsrättshavare uthyr lägenheten till annan, faller under den nu föreslagna lagen.

Till bostadslägenheter hänföras sådana, som helt eller till väsentlig del äro avsedda till bostad. Därmed åsyftas icke lägenhet, som uthyres till hotell- eller pensionatrörelse.

Enligt promemorian skola möblerade lägenheter undantagas från den snävare regleringen. I yttrandena har förslaget härom allmänt tillstyrkts eller lämnats utan erinran. Det torde också knappast vara möjligt att på sådant sätt reglera hyran för möblerade lägenheter, som ofta uthyras genom kortfristiga avtal. De falla emellertid under 6 § i förslaget, som ger möjlighet att nedsätta alltför höga hyror.

Något undantag för sommarbostäder torde icke vara behövt. De uthyras i allmänhet i möblerat skick och utgöras sannolikt i övrigt oftast av stugor eller villor, vilka icke äro belägna inom sådana samhällen som avses i förslaget.

Bostäder, som upplåtas på grund av allmän tjänst, torde böra uttryckligen undantagas från lagstiftningen. Beträffande annan upplåtelse av rätt till bostad i förening med anställning torde vara tydligt, att åtminstone så snart ersättning för bostaden är bestämd t. ex. till visst penningbelopp nu ifrågasvarande lag bör vara tillämplig. För övriga fall torde vara svårt att giva någon generell regel. Nyssnämnda stadgande om tjänstebostäder torde böra upptagas såsom 26 §.

I fråga om affärslägenheter skall den snävare hyresregleringen tillämpas, såframt ej hyran för lägenheten den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

Med affärslägenheter jämföras andra lägenheter, som ej äro att hänföra till bostadslägenheter. Med hänsyn till önskemålet om en allmän priskontroll i syfte att motverka inflation är det till fördel, ju större tillämpning den snävare hyresregleringen får.

Genom det föreslagna stadgandet ha uteslutits sådana fall, då hyran den 1 januari 1942 var bestämd att utgå efter hyresgästens omsättning i hans affärsrörelse. Den snävare hyresregleringen skall icke heller tillämpas, om hyran fastställts enligt en stigande skala. I sådana fall är hyresavtalet ofta tämligen långfristigt, och det kan ej vara lämpligt att schematiskt ingripa med ett prisstopp i ett hyresförhållande, som reglerats på lång sikt. Möjlighet att nedsätta oskäligen höga hyror finnes emellertid enligt 6 §.

3—5 §§.

Definierandet av grundhyran har i promemorian skett genom anknytning till de vid senaste årsskiftet gällande hyreskontrakten. Med grundhyra skall alltså förstås den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942, även om däri ingår den normala ersättningen för värme och varmvatten.

Socialstyrelsen har förklarat, att denna terminologi icke vore lämplig. Enligt styrelsens mening skulle bestämda fördelar vara förenade med att som grundhyra beteckna den överenskomna hyran i ett hyreskontrakt av exklusivtyp och den del av den överenskomna hyran, som ej vore bränsleandel, i ett kontrakt av inklusivtyp. Någon saklig skillnad vid tillämpningen av lagen uppstode icke härigenom. Spörsmålet vore rent terminologiskt. Styrelsen förmenade emellertid, att man underlättade tillämpningen av lagen, om man med ett enkelt och enhetligt uttryck — grundhyra — kunde beteckna den hyra, som icke innefattade ersättning för uppvärmning och varmvatten och som skulle under angivna förhållanden kunna, efter medgivande av Kungl. Maj:t, förhöjas med vissa procenttal. Även ur bostadsstatistisk synpunkt vore det lämpligt att få en entydig definition. Vid bifall till styrelsens förslag i den-

na del torde begreppet grundhyra även böra införas för andra lägenheter än bostadslägenheter.

Inom socialstyrelsen var *byråchefen Bertil Nyström* av skiljaktig mening i denna punkt. Han anförde, att enligt hans mening tillräckliga skäl icke anförts för att frånga den i promemorian föreslagna definitionen på grundhyra.

Även *civila byggnadsutredningen* och *militära byggnadsutredningen* ha ansett, att grundhyran borde renodlas att avse kostnaden för bostaden utan uppvärmning.

Hälsingborgs allmänna fastighetsägareförening har uttalat, att hyresläget i staden på grund av överproduktion av bostäder vore så onormalt lågt, att hyran den 1 januari 1942 icke vore lämplig utgångspunkt för grundhyran. Föreningen har hemställt, att möjlighet bereddes till rättelse i dylika fall.

Vad härefter angår förutsättningarna för höjning av en lägenhets grundhyra har *socialstyrelsen* anført, att därest en genomgripande reparation skulle få föranleda sådan höjning — vilket styrelsen avstyrkt såsom tidigare angivits — borde även en reparation, som skett på hösten 1941, alltså före den för grundhyrans fixering föreslagna dagen, få tagas i betraktande. Om hyran för en lägenhet föredde en mera märkbar skillnad mot hyran för motsvarande lägenheter i samma fastighet, borde grundhyran för förstnämnda lägenhet få höjas, även om den icke legat på en avsevärt lägre nivå än de hyror, med vilka den jämfördes. Sistnämnda förutsättning syntes däremot i enlighet med vad som föreslagits i promemorian böra stadgas, då det gällde höjning av hyran för en lägenhet i jämförelse med lägenheter i andra fastigheter.

Av *militära byggnadsutredningen* har föreslagits, att vid angivandet av grunderna för hyreshöjning ordet 'förbättringsarbete' skulle ersättas med uttrycket 'ombyggnads- eller ändringsarbeten', varigenom förutsattes, att en sådan ändring av lägenheten ägt rum, som gäve densamma ett högre uthyrningsvärde. Även *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har begärt förtydligande på denna punkt. Enligt vad *Stockholms handelskammare* anført vore det för jämkning av grundhyran uppställda kravet på en avsevärd avvikelse från hyresnivån alltför strängt och borde därför uppmjukas. Därjämte vore det önskvärt, att förutsättningarna för grundhyrans justering kunde i lagtexten närmare preciseras, desto hellre som de ömtåliga avväganden, varom här vore fråga, vore avsedda att ankomma icke på domstol utan på lokala nämnder, vilkas avgöranden vore utan appell. Med anledning av förslaget, att grundhyran skulle kunna höjas, där skäl av synnerlig vikt föreläge, har *hyresgästernas riksförbund* i avsikt att förhindra en tänkbar överbelastning av hyresnämndernas arbetsbörda ifrågasatt, om icke de omständigheter, som härvid avsåges, borde inryckas i lagtexten och orden 'skäl av synnerlig vikt' uteslutas. I allt fall ville förbundet hemställa, att motiven till det blivande lagförslaget starkt framhölle ifrågavarande bestämmelses begränsade användningsområde. *Gävle fastighetsägareförening* har förklarat, att frivillig överenskommelse om hyreshöjning med anledning av förbättringar alltid borde godkännas.

Fastighetsägareförbundet har framställt flera anmärkningar mot de nu ifrågavarande bestämmelserna:

Vad först beträffar grundhyrans höjning så är förslaget därutinnan utformat på sådant sätt, att det näppeligen kan anses ägnat att objektivt skapa rättvisa. För höjning godtagas enligt förslaget endast sådana skäl, som äro 'av synnerlig vikt'. I konsekvens härmed angives i exemplifieringen, att grundhyran skall vara 'avsevärt' lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller att lägenhetens värde efter den 1 januari 'avsevärt' ökats genom förbättringsarbete. Den reella innebörden av stadganden med dylikt innehåll är att hyresvärden är skyldig finna sig i en orättvis hyresprissättning ända till dess att orättvisan blir avsevärd och av synnerlig vikt.

Även om det i det särskilda fallet kan vara svårt att bedöma precis vilket hyresbelopp, som är det skäliga, så bör detta icke föranleda att lagen intar en ståndpunkt, som innebär att hyresvärden icke har rätt att vederfaras rättvisa, förrän orättvisan blir avsevärd. Höjning av grundhyran bör med andra ord få äga rum, så snart grundhyran är lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller så snart lägenhetens värde ökats genom förbättringsarbete eller så snart annat skäl av objektivt godtagbar natur föreligger.

Såsom förslaget utformats kan man dessvärre förutsätta, att det alltid kommer att vara förenat med betydande svårigheter att ernå en höjning av grundhyran. Och detta även i fall, där det måste anses överensstämma med billighet och rättvisa att en höjning kommer till stånd. Såsom ett exempel ur praktiken kan åberopas det fallet, att i ett helt samhälle på grund av byggnadskrascher, stagnation i näringslivet eller andra abnorma förhållanden och därmed följande onormalt lägenhetsöverskott hyrorna sjunkit till en låg nivå, som på intet vis motsvarar lägenheternas verkliga hyresvärde. Det synes tveksamt, huruvida det i ett sådant fall skall anses för höjning föreligga skäl av synnerlig vikt i förslagets mening.

Å andra sidan kan det väl tänkas, att grundhyran för jämförliga lägenheter i visst fall understiger grundhyran för viss annan lägenhet utan att detta bör medföra någon sänkning. Till belysande härav må följande framhållas. Inom ett samhälle har måhända för en viss kategori av fastigheter hyresnivån blivit nedpressad, till exempel genom en kollektiv aktion från de organiserade hyresgästernas sida. En del fastighetsägare inom det område, som berörts av nämnda aktion, hava emellertid genom någon tillfällighet icke drabbats av en dylik nedpressning. Likväl kanske hyresnivån i dessa senare fastigheter icke ligger högre än som är normalt beträffande likartade fastigheter inom samhället i övrigt. Det vore uppenbarligen orimligt, om i ett sådant fall den nedpressade hyresnivån i kringliggande fastigheter skulle vara normerande vid grundhyrans fastställande. Praktiska exempel på nu anförda förhållanden förekomma i stor utsträckning i Göteborg, där i vissa stadsdelar hyresnivån i flertalet fastigheter blivit abnormt nedpressad, medan en del fastigheter undgått sådan hyresnedpressning.

I fråga om å lägenhet företaget förbättringsarbete innebär förslaget, att dylikt arbete icke skall få åberopas såsom skäl för höjning av grundhyran, såvida icke arbetet företagits efter den 1 januari 1942. Detta kommer att leda till synnerligen otillfredsställande resultat. En mycket stor del av lägenhetsbeståndet har utan tvekel undergått förbättringar, utan att detta ens kunnat föranleda höjning av den hyra, som utgick vid ingången av år 1942. Man behöver i sådant hänseende blott erinra om alla de kontrakt, som på grund av underlåten uppsägning förlängdes på våren eller sommaren 1941, men där förbättringar i större eller mindre omfattning företogs, sedan förlängning kommit till stånd. Det vore högeligen orättvist, om icke dylika förbättringsarbeten skulle få föranleda en skälig höjning av grundhyran. Liknande är

fallet vid de långtidskontrakt, som utlöpa efter den 1 januari 1942 och där hyresvärden under hyrestiden företagit kanske mycket kostsamma förbättringsarbeten i medvetande om att hyresgästen önskar kontraktets förlängning och i förlitande på att kunna företaga en med hänsyn till förbättringarna skäligen justering av hyran.

Dessa exempel peka på att hyresnämnden bör vara berättigad att taga hänsyn jämväl till förbättringsarbeten, som utförts före den 1 januari 1942.

Lagen bör vidare, för att taga ytterligare ett par exempel, ha sådan smidighet, att en utjämning alltid kan företagas av olika hyror för likvärdiga lägenheter i samma fastighet samt att förekommande uthyrning till inneboende må få utgöra skäl för en högre hyra än som eljest skulle utgå för lägenheten.

Förbundet vill i förevarande sammanhang framställa ett tolkningsspörsmål. Regeln i 5 § är, att den av Konungen medgivna höjningen skall beräknas på grundhyran. Då 'grundhyran' emellertid är ett juridiskt tekniskt begrepp, fixerat till den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942, kan tvekan råda, huruvida den av Konungen generellt medgivna hyreshöjningen får ställas i relation allenast till hyran den 1 januari 1942 eller huruvida den får beräknas på det högre belopp, till vilket hyran på grund av bestämmelserna i 3 § tredje stycket kan ha blivit höjd. Det sista torde vara meningen men bör tydliggöras.

Överståthållarämbetet har ansett ett förtydligande av vissa bestämmelser önskvärt. Här om har ämbetet anfört:

Enligt bestämmelse under 3 § 2 st. skall med grundhyra förstås hyran den 1 januari 1942 för en omöblerad bostadslägenhet i en senast nämnda dag färdigställd byggnad. I följande stycke angivas förutsättningarna för sänkning och för höjning av grundhyran. Huruvida sådan åtgärd avses möjlig oberoende av träffat hyresavtal uttalas ej. Av värde vid tillämpningen av den tillärnade författningen skulle det emellertid vara, om ett klarläggande därutinnan skedde. Ämbetet vill för sin del hava uttalat, att åtminstone höjning av hyran ej bör kunna ske oberoende av träffad överenskomst. Även en sänkning av en avtalad hyra kan vara ägnad att väcka betänksamhet. En sänkning liksom en höjning av en avtalad hyra synes ej böra få tillämpas för annan hyra, än den som förfaller till betalning efter beslut i ämnet. Bestämmelse härom synes böra inflyta i lagen.

I fråga om ersättningen för värme och varmvatten har *fastighetsägareförbundet* yttrat:

I ofta förekommande fall har man haft anledning konstatera det otillfredsställande i att under nuvarande förhållanden icke kunna med bestämdhet avgöra, huruvida de hyresgäster äro skyldiga att utgiva bränslekostnadstillägg, som inneha lägenheter på grund av långtidskontrakt — oftast slutna före krigsutbrottet — och där ersättningen för tillhandahållande av värme och varmvatten är inbegripen i hyran utan uttrycklig skyldighet för hyresgästen att vid stigande bränslepriser utgiva något tillägg för de sålunda ökade kostnaderna. Visserligen innehåller 43 § nya hyreslagen ett stadgande av innehåll, att hyresvillkor, vilkas tillämpning skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, kunna åsidosättas eller jämkas. Men saken kräver då ett bedömande med hänsyn till en mängd olika omständigheter i det särskilda fallet; värre är kanske att, om icke överenskomst kan träffas, hyresvärden är ställd inför en långvarig och till utgången alltid oviss prövning vid domstol.

Med hänsyn till vad sålunda framhållits hemställas om stadgande, att

hyresvärden jämväl för här avsett fall skall äga betinga sig ersättning enligt de av Konungen fastställda allmänna beräkningsgrunderna. Icke heller i dylikt fall bör hyresnämndens medgivande erfordras.

Ytterligare ett spörsmål av utomordentligt stor betydelse som pochar på lösning är hyresgästens rätt till skäligen nedsättning i hyran i anledning av att till följd av förbud att tillhandahålla varmvatten hyresgästen icke får åtnjuta den förmån han betingat sig. Med hänsyn icke minst till den ståndpunkt i denna sak, som hyresgästföreningarna på vissa platser intagit, kan det befaras, att massor av tvister även i fortsättningen komma att uppstå, där varken hyresvärd eller hyresgäst har några fasta riktlinjer att följa. Den enda rationella lösningen av frågan är under nuvarande onormala förhållanden att hyresgästen icke skall äga rätt till gottgörelse i vidare mån än hyresvärden till äventyrs skulle göra en vinst på den minskade åtgången av bränsle.

Överståthållarämbetet har anfört:

Om Konungen fastställer grunder för beräkning av ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten utöver tillåtna grundhyran, skall det enligt 4 § 2 st. ankomma på hyresnämnden att utan hinder av vad som avtalats förordna om tillämpning av grunderna. Huruvida nämndens åtgärd skall vara beroende av framställning från fall till fall framgår icke. En prövning i sådan ordning, d. v. s. efter särskild framställning från varje rättsägare för sig, skulle givetvis vara ägnad att medföra en på många håll enorm arbetsbelastning för hyresnämnderna. Praktiska skäl tala för att hyresnämnden tilläggas befogenhet att förordna om generell tillämpning av de av Kungl. Maj:t fastställda grunderna för samtliga lägenheter, som äro i orten underkastade grundhyrebestämmelserna. Lagstadgandet bör emellertid vara klargörande i förevarande avseende.

Beträffande föreskrifterna om generell höjning av grundhyran har *hyresgästernas riksförbund* anfört:

Enligt uttalande i motiven bör det i regel icke anses obefogat av hyresvärden att vidtaga en uppsägning, som blott avser att höja hyran till den tillåtna grundhyrans belopp, om det gäller en lägenhet som är underkastad denna form av hyresreglering. Tyvärr saknas uttalande om under vilka förhållanden en dylik uppsägning undantagsvis skulle kunna undanröjas. Denna fråga torde vara en av kärnpunkterna i den bebadade lagstiftningen. Av dennas lösning beror enligt förbundets mening, huruvida lagstiftningen skall betyda en rent automatisk höjning av den allmänna hyresnivån, låt vara under Konungens kontroll, eller icke. Förbundet är medvetet om att en alltför omfattande individuell prövning av hyrespriserna skulle möta betydande administrativa olägenheter. Å andra sidan kan det enligt förbundets mening icke anses tillfredsställande, att man måste låta sig nöja med ett schematiskt avgörande även i sådana fall, där detta uppenbarligen slår fel. Man kan dock, utan att öppna slussarna för en omfattande individuell prövning, genom ett tillägg till 7 § i utkastet undanröja de väsentligaste nackdelarna av det föreslagna systemet.

Även *Sveriges köpmannaförbund* har förutsatt, att individuell prövning skulle kunna ske inom den av Kungl. Maj:t medgivna höjningen.

Det är av största betydelse ur praktisk synpunkt, att den nya lagstiftningen anknyter till det bestånd av hyreskontrakt, som finnes vid lagens ikraftträdande. Detta innebär icke, att avtalad hyra alltid skall gälla. I samband med övergångsbestämmelserna till förslaget återkommer jag till frågan om för-

*Departements-
chefen.*

slagets inverkan på redan ingångna avtal. För att icke onödig oro skall vållas, är det emellertid nödvändigt att icke framtvinga obehövliga ändringar i avtalsvillkor, med vilka kontrahenterna funnit sig till rätta. Den tidpunkt — den 1 januari 1942 — som enligt förslaget är avgörande för den tillåtna grundhyrans storlek för övervägande antalet lägenheter, har valts ur denna synpunkt.

Någon anledning att i orter, där hyresnivån på grund av bättre bostadstillgång eller eljest icke är fullt så hög som i andra delar av vårt land, stadga en annan utgångspunkt för bestämmandet av grundhyran än förslaget upptager synes icke föreligga.

Den tillåtna grundhyran kommer i den praktiska tillämpningen att i regel motsvara vad parterna i sitt hyresavtal betecknat såsom 'hyra', även om denna hyra innefattar den normala ersättningen för värme och varmvatten. Vissa fördelar skulle utan tvivel vinnas genom att i enlighet med socialstyrelsens förslag använda uttrycket grundhyra såsom beteckning för ett mera renodlat begrepp och låta det avse allenast den del av den avtalade hyran, som icke avser ersättning för värme och varmvatten. Enligt min mening skulle införande av ett dylikt teoretiskt begrepp i lagstiftningen kunna medföra förvirring och missförstånd samt därigenom försvåra övergången till hyresreglering. Då det s. k. exklusivesystemet, enligt vilket den avtalade hyran ej innefattar ersättning för värme och varmvatten, ostridigt är förenat med avsevärda nackdelar under normala förhållanden och måhända icke heller har bestämt företräde i nuvarande läge, synes det icke önskvärt att genom ändrad terminologi uppmuntra till större användning av nämnda system. För övrigt är att märka, att delade meningar kunna råda om vilka poster som böra inräknas i ersättning för värme och varmvatten.

I promemorian förutsättes, att den tillåtna grundhyran för viss lägenhet skall kunna höjas av särskild anledning. Det är tydligen förenat med stora svårigheter att mera detaljerat precisera förutsättningarna för ett medgivande därtill. I förslaget nämnes först, att hyran för lägenheten den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter. Det ligger i sakens natur, att prissättningen på lägenheter är tämligen ojämn. Lägenheterna äro mera sällan varandra helt lika och även två lägenheter av exakt samma typ äro av andra skäl mera sällan helt likvärdiga. Härtill kommer, att hyrornas storlek städse inom vissa gränser varierat allt efter den tidpunkt, då hyresgästen tillträdde lägenheten. Det är därför förenat med avsevärda svårigheter att exakt bestämma, vilken hyresnivå som i orten bör anses gälla som normal för viss lägenhet. Av detta skäl finner jag det välgrundat, att hyresnämnd skall äga att ändra den tillåtna grundhyran allenast vid avsevärd avvikelse från den allmänna hyresnivån. En viss försiktighet på denna punkt är även påkallad med hänsyn till hyresnämndernas arbetsbörda. Om hyresnämnderna överbelastas, kommer det att äventyra ett tillfredsställande resultat av hyresregleringen.

Har hyresnivån inom ett samhälle för en större grupp av lägenheter bestämts genom kollektiva åtgärder, bör det icke komma i fråga att höja grund-

hyran för en lägenhet inom denna grupp enbart därför att hyresnivån för andra lägenheter är högre. Lägenheten bör i sådant fall jämföras med lägenheter, som berörts av den kollektiva prisbildningen, bland annat därför att all anledning föreligger till antagande, att prisbildningen skulle fortgått på samma sätt om krisen ej inträtt. Omvänt bör ett hyrespris, som bestämts på vanligt sätt, icke jämföras med de hyror, som bestämts genom kollektiv prisbildning.

Om hyrorna äro något olika bestämda i ett och samma hus, torde detta i allmänhet bero på — förutom lägenheternas olika beskaffenhet — att hyresgästerna innehaft lägenheterna olika lång tid. Det torde icke föreligga tillräcklig anledning att medgiva individuell höjning av de lägre hyrorna i huset under andra förutsättningar än eljest. Jag vill emellertid erinra att, i den mån allmän höjning av hyresnivån kommer att medgivas, en viss utjämning kan komma till stånd genom att undantag göres för de fall, då hyran redan blivit höjd på senare tid.

Individuell höjning av grundhyran skall enligt det remitterade förslaget kunna äga rum även då lägenhetens värde avsevärt ökats genom förbättringsarbete. Såsom jag förut framhållit bör vid prövning av fråga om generell höjning enligt 5 § någon skillnad icke göras mellan olika slag av reparationskostnader. Reparationer böra icke få föranleda sådan individuell höjning av grundhyran, som avses i 3 §. Uttrycket 'förbättringsarbete' i denna paragraf har därför utbytt mot 'ombyggnads- eller ändringsarbete'. Vad i ett yttrande anförts om att frivillig överenskommelse angående höjning av hyran på grund av förbättringsarbete alltid bör godkännas, kan jag icke biträda. Hyresgästen lär ofta känna sig tvungen att ingå en sådan överenskommelse, utan att objektivt giltiga skäl till hyreshöjning föreligga.

I det remitterade förslaget stadgas, att höjning på grund av förbättringsarbete må äga rum allenast om arbetet utförts efter den 1 januari 1942. Om förutsättningarna i övrigt skärpas på denna punkt, så att det skall vara fråga om ombyggnads- eller ändringsarbete, synes man kunna tillmötesgå det av fastighetsägareförbundet framförda önskemålet, att jämväl arbete som utförts före den 1 januari 1942 må tillgodoräknas hyresvärden, där det medfört att hyresvärdet avsevärt ökats. Jämförelsen bör då ske med det värde som lägenheten representerade, då den hyra som gällde den 1 januari 1942 bestämdes.

Förslaget medger slutligen individuell höjning av den tillåtna grundhyran, om skäl av synnerlig vikt föreligger. I stället för denna bestämmelse torde böra stadgas, att det skall föreligga skäl, som till sin betydelse är jämförbart med något av förut angivna förhållanden. Beträffande innebörden härav må hänvisas till vad som tidigare anförts.

Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden enligt förslaget nedsätta hyran till skäligt belopp.

För höjning av den tillåtna grundhyran bör förutsättas framställning av hyresvärden, för sänkning framställning av hyresgäst eller hyressökande.

Såsom överståthållarämbetet antagit medför hyresnämnds beslut om höjning av den tillåtna grundhyran icke, att hyresvärden äger tillämpa höjningen å gällande avtal. För att den högre hyran skall utgå förutsättes, att hyresgästen utfäster sig att betala det högre beloppet. Har hyresgästen redan före lagens ikraftträdande utfäst sig att betala högre hyra än den grundhyra, som är tillåten enligt huvudstadgandet, kommer emellertid en höjning av grundhyran att automatiskt medföra en motsvarande höjning av den hyra, som hyresgästen har att erlägga, nämligen intill det belopp han förut avtalat med hyresvärden.

Nedsätter hyresnämnden den tillåtna grundhyran, medför detta enligt förslaget, att hyresvärden vid straffansvar icke må uppbära hyra, som överstiger den nedsatta grundhyran, även om gällande avtal stadgar högre hyra.

Dessa slutsatser böra för tydlighetens skull utsägas i lagtexten. Det torde även vara lämpligt att i lagen uttryckligen angiva, att hyresnämndens beslut ej har retroaktiv verkan. En gemensam bestämmelse, som framhäver detta för samtliga fall, har upptagits under 20 §.

Enligt det remitterade förslaget skall hyresnämnd jämväl äga att föreskriva tillämpning av bränsleklausul, som fastställts av Kungl. Maj:t. Såsom jag förut anfört torde parterna böra erhålla viss frihet att efter eget bedömande avtala om bränsleklausulens utformning. Av vikt är emellertid, att hyresvärdarna icke ensidigt få bestämma, vilken klausul som skall tillämpas. I detta syfte torde böra stadgas, att hyresnämnden må fastställa de grunder för beräkning av ersättning för värme och varmvatten, som nämnden finner skäliga. Denna befogenhet måste tillkomma nämnden utan hinder av att annan klausul avtalats. Däremot bör nämnden ej med bindande verkan för gällande avtal äga att föreskriva användning av bränsleklausul, när hyresavtalet överhuvud taget icke innehåller någon sådan klausul. Det synes icke lämpligt att i denna ordning bereda hyresvärden ökad gottgörelse. Frågan, om hyresvärden kan begära ersättning för ökade bränslekostnader, t. ex. när avtalet ingåtts för lång tid, bör prövas av domstol enligt allmänna hyreslagen. Detsamma gäller frågan om hyresgästens rätt till nedsättning i hyran m. m. med anledning av uteblivet varmvatten o. dyl. Dessa frågor kunna äga sådant samband med hyresvillkoren i övrigt, att de icke böra lösryckas till särskild behandling.

En viktig fråga är, om hyresnämnden bör äga att på eget initiativ föreskriva tillämpning av ändrade grunder för värme och varmvattenersättning, t. ex. för en större grupp lägenheter. Detta torde vara nödvändigt bland annat därför att inom ett och samma hus böra tillämpas samma principer för ersättningens bestämmande. Om en eller flera hyresgäster i huset begära nämndens ingripande, måste det därför kunna utsträckas till övriga hyresgäster därstädes. Av praktiska skäl kan det för övrigt bliva nödvändigt, att nämnden efter förhandling med partsorganisationer meddelar mer eller mindre generella beslut. Av de föreslagna bestämmelserna om förfarandet inför nämnden framgår, att nämnden i så fall skall ha lämnat även de enskilda

parterna tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter.

Kungl. Maj:t bör äga att fastställa en eller flera bränsleklausuler att tillämpas av nämnden vid prövning som här nämnts. Denna befogenhet skall Kungl. Maj:t kunna delegera till statens hyresråd.

Vid tillämpning av bestämmelserna i 5 § om allmänt medgivande till höjning av hyresnivån är det behövt att veta, hur stor del av hyran enligt inklusivekontrakt som utgör ersättning för värme och varmvatten. Befogenhet att fastställa storleken av denna del skall tillkomma hyresnämnden. Kungl. Maj:t eller, efter Kungl. Maj:ts bemyndigande, hyresrådet skall emellertid även i detta hänseende äga att fastställa grunder, som nämnden där efter har att tillämpa.

Av de uppgifter från hyresgästernas riksförbund, som jag inledningsvis återgivit, synes framgå, att för många fastigheter någon hyreshöjning icke är påkallad. Om hyreshöjning enligt 5 § efter närmare utredning likväl finnes böra medgivas, bör undantag kunna ske, i den mån hyreshöjning förut ägt rum efter stormaktskrigets utbrott. Denna princip torde kunna anses beaktad, om jämförelsen förklaras skola ske med den hyra för lägenheten, som gällde den 1 januari 1940.

Har hyresnämnd enligt 3 § höjt eller nedsatt den tillåtna grundhyran, skall procentuell höjning som medgives enligt 5 § uppenbarligen beräknas på den av nämnden bestämda grundhyran eller, om däri ingår ersättning för värme och varmvatten, på återstoden.

6 §.

Med anledning av förslaget om nedsättning av oskäligt höga hyror för de lägenheter, som icke underkastats den snävare regleringen, har *länsstyrelsen i Hallands län* yttrat, att nedsättningen icke borde få gå utöver vad som gällde den 1 januari 1942, eller den tidpunkt, som beträffande bostadslägenheterna valts för fixerandet av grundhyran. Med den föreslagna formuleringen av förevarande paragraf torde bestämmelsen möjligen kunna begagnas för att ernå nedsättning under denna, en gång frivilligt överenskomna nivå, vilket vore uppenbart orimligt. Det kunde ifrågasättas, om icke en komplettering av stadgandet i denna riktning vore behövt.

Byggnadslånebyråns ordförande, *byråchefen Kurt Bergström*, har föreslagit, att hyresnämndens befogenhet att nedsätta hyran i lagtexten skulle begränsas att avse en fixerad tidrymd, förslagsvis högst ett år för varje gång.

Länsstyrelsen i Stockholms län har ansett att, i överensstämmelse med vad i 3 § tredje stycket stadgas för där avsedda fall, såsom förutsättning för reglering av hyra för lägenhet som i 6 § sägs bör gälla, att hyran är *avsevärt* högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda. *Fastighetsägareförbundet* har framhållit, att hyresnämnds ingripande borde få ske endast efter framställning från hyresgästens sida.

Överstdthållarämbetet har begärt ett klargörande av frågan, huruvida nämndens beslut skulle kunna verka retroaktivt.

Departements-
chefen.

För andra lägenheter än dem som skola vara underkastade den snävare regleringen har upptagits ett stadgande om hyresnedsättning av huvudsakligen samma innebörd som 6 § i det remitterade förslaget. Såsom villkor för nedsättning har angivits, att hyran skall vara avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda. Då hyresnämnden enligt 22 § skall äga att upptaga ärende till förnyad prövning, om väsentligt ändrade förhållanden inträtt, torde det vara överflödigt att i lagen begränsa giltighetstiden för nämndens beslut i de fall, som här avses, även om sådana beslut i regel böra meddelas för ett år. Av övergångsbestämmelserna, punkt 7, framgår vidare, att nämndens beslut ej gäller längre än hyresregleringslagen är gällande.

Då ett skäligt hyresbelopp blivit fastställt av hyresnämnden, bör detta därefter stundom kunna gälla såsom grundhyra. Som andra stycke i paragrafen har därför upptagits en föreskrift om att nämnden skall kunna förordna härom.

Hyresnämnden synes böra äga ingripa allenast på framställning av hyresgästen. Att hyresnämndens beslut ej verkar retroaktivt framgår av 20 §. Däremot ingriper beslutet i gällande avtal.

7 och 8 §§.

I flera yttranden har påyrkats förlängning av de tider, inom vilka hyresgäst skulle göra framställning om ogiltigförklaring av uppsägning eller förlängning av hyresavtal utan uppsägningsklausul. Sålunda ha *länsstyrelserna i Göteborgs och Bohus* och *Älvsborgs län* samt *hyresmedlingsnämnden i Göteborg* föreslagit en tidsfrist på 10 dagar samt *länsstyrelsen i Kalmar län*, *hyresgästernas riksförbund* och *Sveriges köpmannaförbund* en frist på 14 dagar.

Tvångsförlängning av hyresavtal utan uppsägningsklausul borde enligt *magistraten i Karlstad* ej få tillämpas på alltför kortfristiga avtal. Vidare borde stadgas, att hyresgästen viss tid före hyrestidens utgång skulle giva hyresvärden meddelande, att han önskade behålla lägenheten.

Hyresgästernas riksförbund har påyrkat, att hyresvärden borde ha att taga initiativet till hyresförhållandets upphörande. Förbundet anför:

Beträffande proceduren vid tvångsförlängning innebär utkastet — i motsats till motsvarande bestämmelser i samband med hyresregleringen under föregående världskrig — att initiativet till ingripande från hyresnämndens sida städse skall tagas av hyresgästen. Någon närmare motivering till denna avvikelse lämnas icke. Såvitt förbundet kunnat finna böra de under den förra hyresregleringen vunna erfarenheterna ingalunda föranleda en dylik omläggning av proceduren. I stället för tvångsförlängning av hyresavtal bör med andra ord råda uppsägningsförbud.

Överståthållarämbetet har framhållit, att det föreslagna stadgandet om tvångsförlängning av hyresavtal utan uppsägningsklausul borde kompletteras med en bestämmelse om den tid, då hyresgästen skulle hava att senast tillkännagiva önskan om förlängning av avtalet.

Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund har gjort följande uttalande med avseende å bestämmelsernas tillämpning i bostadsrättsfastigheter:

Det synes riksförbundet rimligt att den planerade lagstiftningen icke får lägga hinder i vägen för att bostadsrätten i en fastighet får försälgas och av den nye köparen nyttjas, även om ifrågavarande bostadsrätt under någon tid skulle ha varit uthyrd till annan person. Dessa bostadsrättshavare äro i regel människor i små ekonomiska omständigheter fullt jämförbara med vanliga hyresgäster, och det sparkapital de investerat i föreningen är i regel hela deras kapitaltillgång. Den tilltänkta lagstiftningen bör därför icke förhindra dessa människor från att förfoga över sitt i bostadsrätten nedlagda kapital, då ett sådant förfogande icke kan medföra någon förhöjning av den allmänna hyresnivån.

En annan synpunkt som riksförbundet i detta sammanhang icke kan underlåta att framhålla är följande.

Hösten 1939 förbereddes av bl. a. riksförbundet färdigställandet av ett betydande antal lägenheter i kooperativa föreningar. Dessa lägenheter blevo i regel färdiga till den 1 oktober 1940. Under sista halvåret före nämnda tidpunkt visade det sig emellertid vara praktiskt taget omöjligt försälja bostadsrätterna i dessa fastigheter. Riksförbundet och dess underorganisationer sågo sig därför nödsakade att uthyra lägenheterna i dessa nybyggda fastigheter och i många fall måste detta ske till hyror, som betydligt understego de avgifter som upptagits i den ekonomiska planen. Samtliga hyresgäster i dessa uthyrda lägenheter ha i början av innevarande år uppsagts och på några få undantag när äro lägenheterna nu försålda per den 1:sta instundande oktober. Insatser och årsavgifter äro i enlighet med den ursprungligen uppgjorda ekonomiska planen. Med avseende på dessa lägenheter synes det därför vara ej blott önskvärt utan även nödvändigt att — oavsett det tidigare nu uppsagda hyresförhållandet — dispositionen av dessa bostadsrätter må tillkomma köparna. För riksförbundet är detta en sak av stor betydelse, enär riksförbundet, så länge bostadsrätterna icke blivit sålda, har motsvarande kapital bundet i resp. föreningar. Denna bindning av kapitalet minskar riksförbundets tillgång på finansieringskapital och begränsar sålunda den produktion av nya bostäder, som det är riksförbundets uppgift att bedriva. Den förändrade nyttjanderätten till dessa lägenheter medför ej heller någon förhöjning av hyresläget. I tider som dessa, då alla goda krafter måste tagas i anspråk för att förhindra bostadsnöd, anser riksförbundet här ovan anförda synpunkter vara värda allt beaktande. Riksförbundet inser väl att dessa spörsmål, hur betydelsefulla de än äro för riksförbundet och dess underorganisationer, ingalunda äro av den storleksordning att de kunna föranleda särskilda föreskrifter i den planerade lagstiftningen. Det är emellertid angeläget att i motiveringen klart framhålla, att uppsägning av hyresgäster i bostadskooperativa föreningar, där uppsägningen är motiverad utan att bostadsrätten till den uthyrda lägenheten byter ägare, icke är stridande mot god sed och ej heller kan anses vara obillig mot hyresgästen.

Såsom villkor för ogiltigförklaring av uppsägning från hyresvärdens sida stadgas i 7 § av det remitterade förslaget, bland annat, att uppsägningen skall strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen. Det är tydligen ett önskemål, att hyresgästen ej skall behöva flytta av anledning, som han ej bort taga i beräkning vid hyresavtalets ingående. Genom det föreslagna stadgandet får en skötsam hyresgäst, om bo-

*Departements-
chefen.*

stadsbrist råder i orten, anses skyddad i viss utsträckning även mot uppsägning av orsak, som eljest bort anses fullt legitim. Hyresvärden måste i ett dylikt läge kunna åberopa alldeles särskilt starka skäl för att vilja disponera lägenheten. Tydligt är, att vid denna ömtåliga prövning hänsyn bör tagas till sådana omständigheter som att hyresvärden ämnar använda lägenheten för ändamål, som är angeläget ur allmän synpunkt. Däremot kan det ej generellt godtagas, att hyresvärden ämnar använda lägenheten för eget bruk eller för någon närstående. Om lägenheten utbudits på den allmänna hyresmarknaden, bör den enskilda hyresgästen ej helt plötsligt försättas i svårigheter, därför att hyresvärden kommit på andra tankar. I vissa fall torde det stå klart för hyresgästen, att lägenheten uthyrts allenast mera tillfälligt, t. ex. då en bostadsrätthavare icke lyckats att överlåta sin bostadsrätt. Hänsyn måste här tagas till det även ur allmän synpunkt betydelsefulla intresset, att bostadsrättsföreningarnas ekonomi icke bringas i oordning. Å andra sidan får även i detta fall beaktas en mer eller mindre utpräglad bostadsbrist i orten, så att hyresgästen icke oförberett ställes utan bostad. Sker uppsägning för att möjliggöra ombyggnad eller nybyggnad, bör särskilt beaktas, om antalet lägenheter kommer att ökas genom åtgärden. För att undvika den missuppfattningen, att hänsyn uteslutande skall tagas till hyresgästens intressen, torde en redaktionell jämkning av det förut återgivna stadgandet i det remitterade förslaget böra vidtagas.

Om den tid, inom vilken framställning om tillämpning av stadgandet skall göras till nämnden, utsträcket till fjorton dagar från uppsägningen, torde det icke behöva medföra olägenhet, att det är hyresgästen som skall påkalla hyresnämndens prövning.

Såsom jag förut berört bör hyresnämnden ha befogenhet ej allenast att förklara uppsägning ogiltig utan även att förlänga hyresavtalet på de ändrade villkor som finnas befogade. Hyresvärden har t. ex. begärt en förhöjning av hyran, som faller inom den tillåtna grundhyran eller, om någon grundhyra ej gäller för lägenheten, befinnes skälig. Ett annat sådant fall föreligger, då en uppsägning endast avser att reglera frågor om värme- och varmvattenersättning. För att i dylika fall möjliggöra en förlängning av hyresförhållandet, även då parterna icke kunnat enas vid förhandlingar inför nämnden, har alltså i 7 § upptagits ett stadgande, som ger nämnden befogenhet att förlänga hyresförhållandet. Förutsättning för ett förordnande härom måste vara, att hyresgästen samtycker därtill. Av den föreslagna lydelsen framgår, att hyresnämnden ej äger sätta hyran lägre än till det belopp, som hyresvärden enligt förut angivna bestämmelser äger att betinga sig. Enligt övergångsbestämmelserna, punkt 7, kan hyresnämnden ej förlänga hyresförhållandet för längre tid än hyresregleringslagen är gällande.

I 8 § ha vidtagits sådana ändringar, som påkallats av den ändrade lydelsen av 7 §. Såsom förutsättning för tillämpning av stadgandet har upptagits, att hyresgästen i skälig tid skall giva hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut. Paragrafen gäller allenast de fall, då avtalet är slutet för bestämd tid utan förbehåll om upp-

sägning. Att begränsa lagrummets tillämpning till sådana fall, då hyresavtalet ingåtts för längre tid, synes icke rådligt. Vid mera svårartad bostadsbrist kunde hyresvärdarna då finna med sin fördel förenligt att ingå hyresavtal för allenast helt korta tidsperioder.

Bestämmelserna i 7 och 8 §§ skola ej äga tillämpning på bostadslägenhet, som är uthyrd i möblerat skick.

9 §.

Länsstyrelsen i Stockholms län har anmärkt, att om en lägenhet, som den 1 januari 1942 i omöblerat skick uthyrdes till bostad, efter sagda dag men före hyresregleringslagens ikraftträdande uthyrdes i möblerat skick eller för väsentligen annat ändamål än förut, sistnämnda hyresförhållande icke finge bestå med mindre hyresnämnden lämnade tillstånd därtill. Även om vissa skäl kunde tala för meddelande av en bestämmelse i angivna riktning, förefölle det dock tveksamt, om det vore rimligt att låta den omfatta även det fall att hyresgästen på grund av ett behörigen träffat hyresavtal redan före lagens ikraftträdande eller till och med före dess utfärdande inflyttat i lägenheten.

Av *magistraten i Karlstad* har uttalats, att förbud borde meddelas även mot att använda lägenheten för annat ändamål än förut.

Byggnadsstyrelsen har påpekat, att styrelsen i likhet med andra statliga organ — icke minst under nuvarande förhållanden — vore nödsakad att för kontorsändamål föreslå förhyrning av lägenheter, som tidigare använts för bostadsändamål. Betydande formella svårigheter kunde uppstå genom att dylika förhyrningar bleve beroende av vederbörande hyresnämnds tillstånd, varför det torde kunna ifrågasättas, huruvida det icke borde ankomma på Kungl. Maj:t att i samband med beslut rörande sådana förhyrningar medgiva undantag från ifrågasvarande bestämmelse.

Länsstyrelsen i Kalmar län har ansett önskvärt, att förbud mot rivning av bostadshus meddelas.

I denna paragraf har upptagits stadgande, att lägenhet, som den 1 ja- *Departements-*
nuari 1942 var helt eller till väsentlig del avsedd till bostad eller därefter *chefen.*
färdigställt för sådant ändamål, ej utan hyresnämndens tillstånd må uthyras för väsentligen annat ändamål.

Att utvidga stadgandet till att innefatta förbud mot att använda lägenhet för annat ändamål än förut, utan att det har samband med uthyrning, synes icke rimligt. Förbud mot rivning av bostadshus, som ofta sker för uppförande av nybyggnad med flera lägenheter än förut, synes icke vara påkallat.

Det torde få anses principiellt mindre tilltalande att såsom byggnadsstyrelsen ifrågasatt undantaga vissa lägenheter, som förvaltas av statligt organ, från stadgandets tillämpning.

I det remitterade förslaget upptogs även förbud mot att utan hyresnämndens tillstånd uthyra förut omöblerade bostadslägenheter i möblerat

skick. Avsikten härmed var att förhindra ett kringgående av den snävare hyresregleringen. Emellertid synes ett sådant generellt förbud med därtill hörande straffbestämmelse innebära en alltför långtgående åtgärd. Syftet torde i erforderlig utsträckning kunna vinnas, om hyresnämnden erhåller bemyndigande att i mån av behov utfärda förbud mot uthyrning i möblerat skick, antingen i särskilda fall eller för kommunen i dess helhet.

10 §.

Förslaget om inrättande av kommunal bostadsförmedling har tillstyrkts bland annat av *socialstyrelsen*, som icke heller haft någon invändning att göra mot förslaget om förbud för privata förmedlare att betinga sig eller mot-taga gottgörelse av hyressökande för anvisning å bostadslägenhet.

Till utveckling av sin ståndpunkt anför styrelsen:

I samband med hyresregleringen under förra kriget gjordes ett försök att genomföra kommunal bostadsförmedling. Detta slog emellertid icke väl ut. Man torde emellertid hava rätt att utgå från att en offentlig förmedlingsverksamhet på hyresmarknaden nu har helt andra förutsättningar att ernå förtroende från såväl fastighetsägarnas som de hyressökandes sida. Allmänheten har under den gångna tiden hunnit med förtroende vänja sig vid den offentliga arbetsförmedlingens arbete, och anledning saknas att förmoda att icke samma förtroende skulle vinnas för en av det allmänna anordnad förmedlingsverksamhet även på hyresmarknaden. Styrelsen antar i stället, att den kommunala bostadsförmedlingen skulle bli så effektiv, att något större utrymme icke skulle finnas för de privata bostadsförmedlingarnas del under den tid hyresregleringen blir gällande. Dessa förmedlingar syssla emellertid i mycket stor utsträckning därjämte med fastighetsförsäljning. I den mån någon arbetslöshet emellertid skulle uppkomma för personer, som äro anställda vid en privat förmedlingsbyrå, bör det vara det kommunala förmedlingsorganet eller eventuellt hyresnämnden angeläget att så vitt möjligt till sig knyta denna utbildade arbetskraft.

Alternativet till den i promemorian föreslagna anordningen skulle vara, att de privata bostadsförmedlingarna underkastades koncessionstvång med socialstyrelsen som tillståndsbeviljande myndighet, därvid styrelsen även skulle ha att fastställa de taxor, som finge tillämpas av vederbörande förmedling. Ett sådant system bleve mycket tungarbetat, och styrelsen har därför icke ansett sig böra förorda detsamma.

Ordföranden i byggnadslånebyrån, *byråchefen Kurt Bergström*, har anför:

I promemorian har föreslagits, att kommunal bostadsförmedling skall införas i varje ort, där lagen äger tillämpning, alltså i orter med minst 5,000 invånare och i samtliga än mindre orter, där Kungl. Maj:t förordnar om lagens tillämpning. Samtidigt förbjödes enskild bostadsförmedling mot avgift. Erinras må, att man i den tidigare hyresregleringslagstiftningen också sökte genomföra kommunal bostadsförmedling, ehuru man då stannade vid orter på minst 15,000 invånare. Även i dessa större orter, där förutsättningarna givetvis äro de bästa för dylik verksamhet, misslyckades anordningen helt och hållet, utom i en enda stad, nämligen Malmö, där man emellertid redan sedan tiden före världskriget — utan särskilda lagbud — genomfört en kommunal bostadsförmedling.

Svenska stadsförbundet har förklarat sig icke vilja motsätta sig kommunal bostadsförmedling, i varje fall icke i de större samhällena, men de kommunala organen borde tillerkännas inflytande på anordnandet av verksamheten. Även *stadskollegiet i Stockholm* har tillstyrkt förslaget. I tider av bostadsbrist och då offentlig hyresreglering vore gällande, vore enligt kollegiets mening kommunal bostadsförmedling nödvändig för att den bostadssökande allmänhetens intressen skulle kunna tillgodoses och för att det allmänna skulle få erforderlig överblick över de på bostadsmarknaden ofta hastigt växlande förhållandena.

Däremot har *länsstyrelsen i Östergötlands län* ställt sig tveksam till förslaget om kommunal bostadsförmedling. Detta förslag innebure nämligen givetvis ett betydande intrång i den enskilda företagsamheten och näringsfriheten. Andra åtgärder än att kommunalisera hyresförmedlingen syntes otvivelaktigt stå till buds för att förhindra de enskilda förmedlingsföretagen att förskaffa sig oskäligen vinst på den hyressökande allmänhetens bekostnad. Därest emellertid kommunen ansåges böra bedriva dylik verksamhet, syntes enligt länsstyrelsens mening hinder icke föreligga mot att vederbörande kommunala myndighet uppdroge åt vissa funktionärer att handhava hyresförmedlingen, blott densamma stode under ledning och kontroll av sagda myndighet. Endast i undantagsfall kunde nämligen en kommunal myndighet hava tillfälle att själv handhava sådan verksamhet.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har ansett, att tillräcklig möjlighet att följa hyresmarknadens utveckling kunde vinnas genom den uppgiftsplikt, som enligt förslaget skulle åläggas hyresvärdarna.

Drätselkammaren i Linköping har funnit farhågorna i fråga om bostadsförmedling överdrivna och avstyrker bestämmelserna därom. Drätselkammaren anför:

De farhågor, som utredningsmannen här uttryckt, äro enligt drätselkammarens mening överdrivna. Erfarenheten här i Linköping synes vara, att hyresbyråerna i mycket stor utsträckning mista sin betydelse i tider av bostadsbrist. Nybyggda lägenheter uthyras direkt av byggmästaren och övriga ledigblivna lägenheter annonseras ut eller besättas av släktingar och bekanta till hyresvärderna eller den avflyttande eller genom dessas förmedling. Hyresförmedlingarnas uthyrning inskränker sig i huvudsak till möblerade lägenheter. Att hyresbyråerna betinga sig oskäligen ersättning för anskaffning av bostad, synes vara sällsynt här i staden. I allt fall lärer utgifterna för en kommunal bostadsförmedling icke alls giva däremot svarande fördelar. Det torde bli mycket få lägenheter, som komma att ställas till den tilltänkta kommunala bostadsförmedlingens förfogande för uthyrning. Drätselkammaren förmenar därför att bestämmelserna om kommunal bostadsförmedling böra utgå.

Av *fastighetsägareförbundet* har framhållits, att fastighetsägaren icke borde berövas möjligheten att själv avgöra frågan vilka hyresspekulanter som vore önskvärda hyresgäster. Förbundet har också uttalat, att det saknades anledning att utvidga kommunens verksamhet till att avse även bostadsförmedling.

Handelskammaren i Göteborg har uttalat, att stadgandet komme att bli va ödesdigert för de enskilda förmedlingsfirmorna:

Enligt handelskammarens förmenande bör syftet kunna uppnås utan vidtagande av sådana åtgärder att även lojala enskilda utövare av bostadsförmedlingsverksamhet hindras i sin näring eller kanske rent av tvingas att upphöra därmed, särskilt som den ifrågasatta anordningen ju är avsedd att endast bli provisorisk. En lösning av problemet, varigenom dylika mindre önskvärda följder i viss mån kunna undvikas, synes vara att även de kommunala bostadsförmedlingarna uttaga en mot kostnaderna svarande förmedlingsavgift. Jämväl med hänsyn till kommunernas nuvarande ekonomiska läge synes nämnda anordning vara förtjänt av beaktande, vartill kommer att kommunerna måste beräknas få icke obetydliga utgifter för hyresnämndernas verksamhet i övrigt.

Ett flertal *hyresförmedlingsföretag* ha hemställt om ändring i denna paragraf och därvid framhållit, att deras verksamhet måste upphöra, om förslaget antoges, samt att hyresspekulanter hade behov av att vända sig till dem. En reglering av taxan syntes dem vara tillräcklig.

Befolkningsutredningen har framhållit, att de viktigaste möjligheterna att vid allmän bostadsbrist tillgodose familjebildningens och de bestående barnfamiljernas intressen hänförde sig till bostadsförmedlingen. Utredningen ville understryka vikten av att en effektivt och socialt arbetande bostadsförmedling komme till stånd. Det syntes utredningen nödvändigt, att vid en eventuell skärpning av bostadsbristen en avvägning gjordes av behoven hos olika kategorier av bostadssökande.

Härom anför utredningen:

En ransonering av de upptagna bostadsutrymmena torde kunna ifrågasättas endast i yttersta nödfall. Men åtgärder, som kunna sägas innebära en ransonering av lediga lägenheter, disponibla genom nyproduktion eller hushållsupplösning och avflyttning, kunna försvaras, då påtagliga svårigheter framträda för befolkningskategorier, vilkas bostadsförsörjning är socialt och befolkningspolitiskt angelägen. Att härvid de barnfostrande familjerna samt de nygrundade äktenskapen böra ha företräde framför icke-familjebildande kategorier av bostadssökande, synes utredningen självklart. En ökning av inboendesystemet är visserligen alltid en olägenhet men är i nuvarande situation möjligen ofrånkomlig. En sådan utveckling är i vart fall en långt mindre olägenhet än husvillhet för familjer.

Åtgärder av här antydd art böra givetvis inte genomföras, därest icke ett påtagligt behov därav föreligger. Bostadsmarknadslägets utveckling under de närmaste åren är ännu oviss, men risken för en allvarlig ytterligare försämring motiverar att beredskapsåtgärder vidtagas och lämpligen på sådant sätt, att de vid inträdande behov kunna successivt sättas i kraft. Som en första åtgärd, som med sin föga ingripande art torde kunna genomföras omedelbart i samband med hyresregleringen och inrättandet av kommunal bostadsförmedling, kan tänkas föreskriften, att bostadsförmedling skall giva företräde åt dem som skola bilda familj samt familj med flera barn vid anvisning av anmäld hyresledig lägenhet. Vid skärpt bostadsbrist torde dock en sådan företrädesrätt till anvisning bli skäligen verkningslös, när stark konkurrens om lägenheterna råder. Som beredskap för en dylik situation synes det därför lämpligt att lagen ger möjlighet för Kungl. Maj:t att förordna om en mera bindande reglering, innebärande förbud för hyresvärd att uthyra ledig lägenhet till annan än hyressökande, som anvisats av bostadsförmedlingen. I praktiken torde en dylik åtgärd lämpligen i regel böra utformas så-

lunda, att anvisning lämnas icke på en enda hyressökande, utan på en större eller mindre grupp av sökande, som tillhöra de familjekategorier, vilka böra givas företräde, varigenom hyresvärdens möjlighet till egen prövning av de hyressökande icke beskäres alltför hårt. Möjlighet för hyresvärderna att, om särskilda skäl föreligga, kunna erhålla dispens från bostadsförmedlings anvisning bör även hållas öppen. Sådan dispens bör lämpligen meddelas av hyresnämnden.

Även *hyresgästernas riksförbund* har ifrågasatt, huruvida icke bostadsförmedlingsorganet borde äga att anvisa familjer med barn ledigänmälda lägenheter.

I flera yttranden ha uttalats farhågor för att förslaget om införande av kommunal bostadsförmedling skulle bli ödesdigert för de enskilda bostadsförmedlarna eller åsamka kommunerna kännbara kostnader utan motsvarande nytta. Departementets
chefen.

Farhågan, att den kommunala bostadsförmedlingen kan bli tämligen ineffektiv synes särskilt för de mindre samhällenas del icke vara ogrundad. Även om förhållandena under en tid med bostadsbrist kunna innebära vissa frestelser för dem som syssla med bostadsförmedling att i viss mån utnyttja de hyressökandes nödläge, synes erfarenheten icke ha givit vid handen, att missbruk i någon mera betydande omfattning förekommit. Då jag ej är övertygad, att det nu är nödvändigt att införa obligatorisk kommunal bostadsförmedling i alla de samhällen, där lagen skall gälla, vill jag föreslå, att paragrafen inskränkes till ett bemyndigande för Kungl. Maj:t att förordna om anordnande av kommunal bostadsförmedling i de samhällen, där behov härav föreligger. Denna bostadsförmedling bör vara avgiftsfri.

Med anledning av vad befolkningsutredningen anfört vill jag understryka, att den kommunala bostadsförmedlingen bör bedrivas så, att företräde i möjligaste mån lämnas familjer med barn och dem som ämna ingå äktenskap. Erforderliga föreskrifter härom torde lämpligen böra intagas i de kommunala instruktionerna för förmedlingsorganen. För närvarande synes det ej nödvändigt att införa längre gående åtgärder för att tillgodose familjernas intressen vid förmedlingen. Denna fråga bör emellertid följas med synnerlig uppmärksamhet.

11 §.

Länsstyrelsen i Malmöhus län har ifrågasatt lämpligheten av det föreslagna förbudet mot att betinga sig eller mottaga gottgörelse av hyressökande för anvisning å bostadslägenhet. Härom anför länsstyrelsen följande:

Förbudet drabbar även de privata förmedlingsföretagen, och i motiven har sagts att de skulle kunna begagna den hyressökande allmänhetens nödläge till att betinga sig oskäligen förmåner. Länsstyrelsen ifrågasätter huruvida införande av ett dylikt förbud är nödvändigt och lämpligt. Det synes som om syftet att förekomma otillbörlig uppskörtning av hyressökande skulle kunna nås, om det stadgades att ingen finge betinga sig eller mottaga högre gottgörelse av hyressökande än den, som utkrävdes av hyresvärderna. I motiven

säges: 'Då bostadsbrist råder, synes det överhuvud taget icke vara önskvärt att de hyressökande belastas med kostnader för förmedlingen, om det icke är fråga om affärslägenheter eller dylikt.' Gentemot denna tanke må å andra sidan påpekas att, då bostadsbrist råder, det är svårt för en hyressökande att få bostad och att det ifrågasatta förbudet mot utlagande från honom av gottgörelse ytterligare försvårar läget för honom. Om förbudet modifierades på sätt länsstyrelsen här föreslagit, skulle därigenom också möjligheten att lämna kommun dispens från skyldigheten att anordna en måhända dyrbar arbetsförmedling bli större, enär en väsentlig förutsättning för sådan dispens väl skulle vara att privat bostadsförmedling, fungerande på sedvanligt sätt, finnes i kommunen.

Även *länsstyrelsen i Jönköpings län* har påpekat, vilket hinder ett sådant förbud skulle utgöra för den lovliga näring, som hyresförmedlingen dock utgjorde och av vilken åtskilliga personer hade sin bärning. Rörande förslaget att förbjuda hyresgäst att betinga sig eller mottaga gottgörelse för överlåtelse av sin lägenhet har länsstyrelsen uttalat, att bestämmelsen härom kunde kringgåas därigenom att gottgörelsen betingades åt en annan person, t. ex. en anförvant till hyresgästen.

Beträffande sistnämnda bestämmelse har *länsstyrelsen i Uppsala län* ifrågasatt, huruvida icke vid vissa tillfällen en gottgörelse för överlåtelsen kunde vara fullt berättigad. Om exempelvis A, som vore beroende av att bo inom ett visst område i en stad, övertalade B, som bodde inom detta område, men lika gärna kunde bo på annan plats, att avstå sin våning till A, kunde det icke anses oriktigt, att B betingade sig gottgörelse för samtliga med hans flyttning förenade kostnader.

Styrelsen för kooperativa förbundet, som tillstyrkt detta förbud, har där- om anfört följande:

Styrelsen har med särskild tillfredsställelse noterat stadgandet, att hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt, ej må för överlåtelsen betinga sig eller mottaga gottgörelse utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden, efter det han avträder lägenheten. Då det ju var på nämnda område, som de grövsta missbruken framträdde under föregående världskrig, och eftersom den dåvarande hyresregleringens effektivitet i viss grad nedsattes genom sådana transaktioner hyresgäster emellan, vill styrelsen uttala den förhoppningen, att nu anförda bestämmelser även i praktiken skola visa sig effektiva. En omfattande och intensiv upplysningsverksamhet särskilt om denna punkt i den tillämnade lagstiftningen synes böra bedrivas bland den stora allmänheten, utan vars intresserade medverkan för att beivra överträdelser av lagen i detta avseende några garantier knappast kunna skapas mot ett upprepande av missbruken under föregående världskrig. Styrelsen utgår givetvis från att i kommentarerna till denna paragraf bör tydligt anges, att normala överlåtelser av t. ex. korkmattor, kylskåp och andra inredningsdetaljer, avpassade för bostaden i fråga, få äga rum under förutsättning, att köparen icke förpliktigas att betala högre pris än vad som motsvarar återanskaffningsvärdet.

*Departements-
chefen.*

I denna paragraf i förslaget har gjorts den modifikation, att vid yrkesmässig bostadsförmedling gottgörelse må utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden. Härigenom synas de enskilda bostadsförmedlarna komma under tillräcklig kontroll.

Med anledning av vad länsstyrelsen i Jönköpings län anfört må framhållas, att förbudet mot att betinga sig gottgörelse bör anses omfatta även sådana fall, då gottgörelsen skall lämnas till annan person.

12 §.

Socialstyrelsen, som icke haft något att erinra mot det tillämnade åläggandet för hyresvärdarna att avgiva uppgifter om hyresledigheter och hyresavtal, har påpekat, att dessa uppgifter icke blott borde utnyttjas av vederbörande kommunala organ utan även göras till föremål för statistisk bearbetning inom socialstyrelsen och tjäna till stöd för dess kontrollerande verksamhet.

13—17 §§.

Inrättandet av lokala hyresnämnder för lagstiftningens handhavande har icke mött någon gensaga i yttrandena.

En möjlighet att införa en särskild organisation i större kommuner har förordats av *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län*. Enligt länsstyrelsens mening kunde förhållandena vara sådana, att det ur arbets- och kostnadssynpunkt vore mera ändamålsenligt att i en större kommun uppdelna nämnden på flera avdelningar under enhetlig ledning i stället för att inrätta flera nämnder. *Svenska stadsförbundet* har framhållit, att kommunerna borde få inflytande på organisationen av nämnderna t. ex. i fråga om uppdelning å flera nämnder inom kommunen.

Beträffande hyresnämndernas sammansättning har *hyresgästernas riksförbund* framställt följande erinran:

I fråga om de föreslagna reglerna om hyresnämnds sammansättning och val vill förbundet framhålla, att den tvingande regeln om nämndens sammansättning vid behandling av ärende rörande lägenhet, som helt eller till väsentlig del brukas för handel etc., synes kunna föranleda vissa besvärigheter för nämnderna. Den torde ej heller vara av behovet påkallad. Man torde kunna vinna samma syfte om en av suppleanterna för hyresgästparten i nämnden är affärsman samt denne inkallas, där så finnes lämpligt.

Arbetsgivareföreningen, Skaraborgs läns drätselkammarförbund och *Växjö stads fastighetsägareförening* ha förordat, att antalet ledamöter i nämnden utökades från tre till fem.

I yttrandena från *överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Örebro län* och *fastighetsägareförbundet* har påyrkats, att nämndens ordförande icke borde utses av socialstyrelsen utan av länsstyrelsen. Jämväl *svenska stadsförbundet* har ifrågasatt lämpligheten av att socialstyrelsen utser ordföranden. *Fastighetsägareförbundet* har även ansett, att ledamöterna skulle utses av länsstyrelsen, och denna åsikt har delats av *Stockholms handelskammare*.

Beträffande valet av ledamöter har *länsstyrelsen i Jönköpings län* anfört:

Ledamöterna skola väljas av kommunens beslutande myndighet liksom fallet var under föregående hyresreglering. Länsstyrelsen kan dock ej underlåta att påpeka det i viss mån betänkliga däri, att ledamöter i en nämnd,

som enligt förslaget närmast skall vara en skiljedomstol, gentemot vars avgörande på materiella skäl någon talan icke skall kunna föras, utses på detta sätt. Någon säker garanti finnes ju ej för att t. ex. till fastighetsägarnas representant i nämnden utses en person, som i själva verket företräder hyresgästernas intressen. Hade fastighetsägare och hyresgäster mera allmänt varit organiserade, hade det varit lämpligt att kommunens beslutande myndighet varit bunden vid förslag, som uppgjorts av respektive organisationer.

Liknande synpunkter ha gjorts gällande av *länsstyrelsen i Älvsborgs län*, som understrukit vikten av att kommunernas beslutande myndigheter vid utseendet av ledamöter beakta även den reella innebörden av kompetensbestämmelserna.

Fastighetsägareförbundet och *hyresgästernas riksförbund* ha framhållit, att partsorganisationerna på hyresområdet borde få inkomma med förslag på lämpliga personer vid utseendet av ledamöter i nämnden.

I denna fråga har *fastighetsägareförbundet* vidare anfört:

Vad beträffar kvalifikationerna för den nämndledamot, som skall anses företräda hyresgästintresset, föreskrives dels att han icke får äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet, dels ock att han skall ha kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. Det må vara tvivel underkastat huruvida det verkligen kan vara något gagn med att en person, som skall sitta till doms i hyresförhållanden, principiellt skall vara förbjuden att grunda sin erfarenhet på ägande eller förvaltning av hyresfastigheter. Därmed må dock förhålla sig hur som helst; betänkligare synes vara att såsom kvalifikation i övrigt skall vara tillfyllest att han har kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. Även de mera bemedlade hyresgästerna ha ett lojalt anspråk på att deras hyresfrågor bli bedömda på ett insiktsfullt sätt.

Därjämte har förbundet uttalat följande:

Om hyresnämnden skall fungera jämväl såsom medlingsnämnd, skulle det kunna befaras, att gränsen lätt utsuddas mellan sådana förslag till lösning av tvisten, som det enligt medlingslagen åligger medlingsnämnd att framlägga, samt sådana för parterna bindande avgöranden, som det åligger hyresnämnd att träffa. Med hänsyn till att medlingsnämnden har alldeles speciella uppgifter, som icke sammanfalla med hyresnämndens egentliga verksamhet, och då medlingsnämnden till skillnad från hyresnämnden är en institution av permanent karaktär, synes det icke böra komma ifråga att, såsom föreslås, dess verksamhet skall upphöra blott av den anledningen att hyresnämnd blivit tillsatt.

I fråga om kostnaderna för hyresnämndens verksamhet har *svenska stadsförbundet* förutsatt, att kommunerna få rätt att själva bestämma i kostnadsfrågor, därvid förbundet även understrukit ett tidigare framställt yrkande om ersättning åt kommunerna för portokostnader i krisförvaltningsfrågor.

Stadskollegiet i Göteborg och *Skaraborgs läns drätselkammarförbund* ha ansett, att kommunerna borde erhålla statsbidrag för kostnadernas gäldande. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har framhållit, att bestämmelse saknas om förfarandet i händelse kommunen icke beviljar skälig ersättning åt hyresnämnds ordförande och ledamöter. *Magistraten i Karlstad* har ansett, att arvodet för ordföranden bör bestämmas av socialstyrelsen eller länsstyrelsen.

Överståthållarämbetet har förordat en komplettering av stadgandet i fråga om sättet för utseende av befattningshavare. Ämbetet anför:

I lagförslaget uttalas icke, huru befattningshavare hos hyresnämnd skola utses. Under § 19 st. 2 föreskrives allenast, att 'kommunen skall anvisa erforderliga medel till bestridande av löner åt nämndens befattningshavare och övriga kostnader för nämndens verksamhet'. Stadgandet synes böra lämpligen kompletteras med en hänvisande bestämmelse, som svarar mot t. ex. innehållet under § 13 st. 1 i lagen om samhällets barnavård och ungdomsskydd den 6 juni 1924, eller att i fråga om granskning av nämndens räkenskaper och förvaltning skall gälla vad i kommunallagarna finnes stadgat.

Socialstyrelsen har tillstyrkt förslaget, att styrelsen skulle vara tillsynsmyndighet för hyresnämnderna. Det vore enligt styrelsens uppfattning riktigt att centralisera tillsynen över nämnderna. Alternativet härtill skulle vara, att tillsynen förlades till länsstyrelserna. En fördel med ett sådant system skulle ligga däri, att länsstyrelserna hade god kännedom om de lokala förhållandena. Emellertid vore det icke gärna möjligt att få en enhetlig tillämpning inom de många hyresnämnderna, om man splittrade tillsynsverksamheten. Även socialstyrelsen ansåge det därför vara lämpligast, att man beträdde den väg, som förslaget utstakat.

Beträffande socialstyrelsens tillämnade verksamhet såsom tillsynsmyndighet anför styrelsen:

Om styrelsen blir besvärinstans, innebär tillsynsuppdraget i och för sig inga svårigheter. Bland de arbetsuppgifter, som då skulle åvila socialstyrelsen som tillsynsmyndighet, skulle vara att fastställa formulär, infordra och granska enkla, undan för undan efter behovet modifierade månadsrapporter, bedriva inspektionsverksamhet genom täta resor samt anordna konferenser för ordförandena i hyresnämnderna.

Svårare blir det att bedöma, hur verksamheten skall läggas, om styrelsen icke blir besvärsmyndighet utan endast får uppdraget att vara tillsynsmyndighet. De nyss angivna verksamhetsuppgifterna föreligga även i detta fall. Emellertid är det icke gärna möjligt att stanna därvid, om man skall få fram en enhetlig tillämpning av lagstiftningen. Det torde bliva nödvändigt för styrelsen att taga del av nämndernas beslut eller att åtminstone taga rikliga stickprov därå. Vidare torde styrelsen, sedan verksamheten bedrivits under några månader, från ordförandena i hyresnämnderna böra infordra skriftlig redogörelse för de principer, som nämnderna tillämpa i skilda avseenden. Med ledning härav och med stöd av vad i övrigt framkommit under verksamheten torde, efter bemyndigande av Konungen, råd och anvisningar böra utfärdas av socialstyrelsen. Säkerligen erfordras en omfattande inspektionsverksamhet hos nämnderna. Det måste nämligen betecknas såsom olämpligt, om tillsynsuppdraget skulle bedrivas så, att man avvaktar, att missnöje med nämndernas praxis uppstår i skilda avseenden. Socialstyrelsen bör såsom tillsynsmyndighet ej vara en symptombotande myndighet utan en ledande myndighet, som förebygger att verksamheten i något avseende kommer på avvägar.

Hyresgästernas riksförbund har föreslagit inrättande av ett centralt hyresråd bestående av representanter för fastighetsägare- och hyresgästorganisationer, med vilket råd socialstyrelsen skulle äga samråda. Förmodligen skulle ett dylikt samråd komma att äga rum även utan en dylik nyskapelse, men

enligt förbundets mening talade åtskilliga skäl, icke minst folkpsykologiska, för etablerandet av fastare former för förbindelsen mellan styrelsen och partorganisationerna.

Departements-
chefen.

De föreskrifter, som upptagits under 13—15 §§ i det remitterade förslaget rörande hyresnämnden och dess sammansättning, synas lämpliga. Ordförande i hyresnämnden torde böra utses av Kungl. Maj:t eller den myndighet Kungl. Maj:t bestämmer. Föreskriften i 19 § om kostnaderna för hyresnämndens verksamhet har upptagits såsom 16 §. Då ett särskilt organ, statens hyresråd, skall inrättas för prövning av besvär över hyresnämndernas beslut, torde även den allmänna tillsynen över hyresnämndernas verksamhet böra uppdragas åt hyresrådet. Stadgande härom har upptagits såsom 17 §.

Beträffande granskning av nämndens räkenskaper och förvaltning har jag ansett mig böra föreslå införandet av en bestämmelse i 16 §, att därom skall gälla vad kommunallagarna stadga. I 16 § har tillika upptagits ett stadgande om förfarandet mot kommun, som icke ställer erforderliga medel till förfogande.

18—22 §§.

Beträffande förfarandet inför hyresnämnd har *fastighetsägareförbundet* förordat, att i lagen införes en bestämmelse av innebörd att hyresnämnden i förekommande fall och speciellt i frågor av principiell betydelse borde inhämta yttrande av partsorganisationerna på hyresområdet.

I fråga om rättstillämpningen vid hyresnämnderna har förbundet anfört följande:

I förslaget har icke särskilt beaktats faran av att skiljaktigheter i tillämpningen kan komma att uppstå inom olika hyresnämnder. Denna olägenhet torde dock kunna undvikas genom sammankomster med ordförandena och ledamöterna i nämnderna ungefärligen motsvarande de överläggningar som äga rum enligt 75 § taxeringsförordningen. Om dylika överläggningar komma till stånd och om socialstyrelsen blir i tillfälle att effektivt utöva den föreslagna översynen över hyresnämnderna, anser sig förbundet kunna avstå från att föreslå en eljest påkallad rätt att anföra besvär över hyresnämnds beslut. Intresset av slutliga avgöranden inom en någorlunda kort tidrymd har i övrigt varit för förbundet avgörande i detta hänseende.

I förslaget stadgas, att nämnden äger upptaga ett avgjort ärende till ny prövning, då väsentligt ändrade förhållanden inträtt. Detta skulle innebära, att nämnden jämväl på eget initiativ skulle kunna upptaga till prövning exempelvis frågan om höjning av grundhyran i visst fall. Förbundet anser det emellertid olämpligt, att ny prövning skall kunna äga rum utan att part gjort framställning därom. Lagrummet bör följaktligen utmärka, att nämnden äger ånyo upptaga ärendet allenast på hemställan av hyresvärd eller hyresgäst.

Länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Jönköpings, Älvsborgs, Kronobergs och Örebro län samt drätselkammaren i Karlskoga ha påyrkat, att nämndens rätt att besiktiga lägenheter och taga del av handlingar borde kompletteras med en befogenhet för nämnden att förelägga vite.

I fråga om hyresnämndens ställning och besvär över dess beslut har *länsstyrelsen i Örebro län* yttrat:

Mot organisationen av hyresnämnderna måste länsstyrelsen anmäla allvarliga betänkligheter.

I motiven säges, att hyresnämnden bör ha sådan karaktär, som utmärker en fast skiljedomstol. Detta blir emellertid icke förhållandet. Såsom förslaget utformats får den en alltför svag ställning. Vål kan dess beslut ej överklagas på materiell grund, men då den skall stå under tillsyn av socialstyrelsen, är det att befara, att med nämndens beslut missnöjd part hos socialstyrelsen hemställer om åtgärd för rättelse. Detta kan, såsom lagen skrivits, leda till att socialstyrelsen anmodar nämnden att själv upptaga ärendet till förnyad prövning. Socialstyrelsen blir på detta sätt en andra instans på en omväg. Tillsyn över en domstol bör ej tillkomma ett centralt verk. Annan tillsyn över en domstol än den som tillkommer justitieombudsmannen och justiekanslern bör ej komma ifråga.

Länsstyrelsen kan icke underlåta framhålla att man synes ha förbisett den väsentliga skillnad som föreligger mellan exempelvis en mödrahjälpnsnämnds verksamhet avseende fördelning av statliga bidrag, där tillsyn genom ett centralt verk är helt i sin ordning, och en skiljedomstols verksamhet, som avser att slita tvister mellan enskilda parter om privatekonomiska förhållanden.

Vågar man ej överlåta åt en skiljedomstol att slutligt avgöra en tvist, måste man taga den konsekvensen därav att inrätta en andra instans med dömande kompetens. Den nu valda vägen är ett betänkligt avsteg från hittillsvarande praxis ifråga om domstols organisation.

Länsstyrelsen anser för sin del, att hyresnämndens beslut bör kunna överklagas icke allenast på formella skäl utan även om som skäl för klagan kan åberopas att nämndens beslut är påtagligt oriktigt på grund av att nämnden gjort sig skyldig till uppenbart förbiseende, att part lämnat oriktig uppgift eller åberopat skriftlig handling, som varit falsk, eller på grund av annan med dessa jämförlig anledning.

I båda fallen bör klagan föras hos vederbörande underrätt, som vid bifall till klagan har att återförvisa ärendet till nämnden för ny prövning.

Skulle, sedan nämnd meddelat beslut, väsentligt förändrade förhållanden inträffa, bör likaledes underrätten kunna på klagan återförvisa ärendet till nämnden för ny prövning.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har framhållit, att besvärsrätt borde finnas för part, som icke blivit vederbörligen kallad.

Även *länsstyrelsen i Kalmar län* har förordat en något utvidgad besvärsrätt. Länsstyrelsen yttrar:

Det torde få anses skäligt att hyresnämnds beslut få överklagas, förutom i de i förslaget omförmälda fall, jämväl då nämndens beslut fattats efter det part blivit kallad till sammanträde inför nämnden men icke inställt sig och ärendet avgjorts utan hinder av hans utevaro, under förutsättning nämligen att parten kan visa, att han icke erhållit del av kallelsen.

Beslut, som av länsstyrelsen efter besvär meddelas, kunna innefatta antingen ogillande av besvären eller undanröjande av hyresnämndens beslut. I senare fallet erfordras tydligen ny prövning av nämnden. Detta synes böra komma till uttryck i lagtexten genom en bestämmelse, att ärendet i så fall återförvisas till nämnden för ny behandling.

Socialstyrelsen har förordat en allmän rätt att överklaga hyresnämndens beslut. Som skäl härför har styrelsen framhållit, att en hyresnämnd mera

vore att betrakta såsom ett vanligt samhälleligt beslutande organ än som en skiljedomstol. Med detta betraktelsesätt bleve det mera överensstämmande med svensk offentlig rätt att medgiva besvärsrätt över nämndernas beslut. Man borde icke underskatta betydelsen av att en enskild medborgare kände sig äga rättssäkerhet på ett för hans ekonomi så avgörande område som det förevarande. Särskilt denna synpunkt ansåge styrelsen vara avgörande vid bedömandet av frågan om besvärsrätten. Någon svårighet att få en lämplig överinstans föreläge näppeligen. Socialstyrelsen utginge nämligen från att styrelsen skulle bliva besvärnsinstans, om besvärsrätt infördes. En sådan uppgift skulle gå mycket väl ihop med uppdraget till socialstyrelsen att vara tillsynsmyndighet. I själva verket låge ytterligare ett mycket starkt skäl för att besvärsrätt skulle medgivas däri, att det näppeligen bleve möjligt för socialstyrelsen att få verklig enhetlighet i tillämpningen av lagstiftningen, om styrelsen ej också bleve besvärnsinstans. Ett besvärsförfarande hos en central instans torde icke i avsevärd grad behöva fördröja ärendenas avgörande. Om det skulle införas en sådan rätt att på materiella grunder fullfölja ärenden hos socialstyrelsen, borde även de besvär, som avsåge fel av formell beskaffenhet i hyresnämndsbeslut, anföras hos styrelsen. Dess beslut borde givetvis ej få överklagas.

Vidare anför styrelsen:

Även om man icke skulle införa en allmän besvärsrätt över hyresnämndernas beslut, skulle man likväl kunna tänka sig en besvärsrätt i vissa fall, nämligen då flera hyresnämnder inrättats i samma stad. Onekligen är det av särskild betydelse att vinna enhetlighet i tillämpningen hos dessa nämnder. Man skulle då kunna tänka sig att inrätta en överordnad hyresnämnd som besvärnsinstans i sådan stad. Styrelsen är emellertid ej beredd att nu förorda en dylik anordning men har likväl velat föra fram tanken. Åtminstone till en början torde man böra söka sig fram efter andra linjer. Styrelsen vill erinra om en anordning från tillämpningen av hyresregleringen i samband med förra världskriget. De sju hyresnämnderna i Stockholm enade sig då om ett centralt kansli under ledning av en byråchef, vilken jämväl var ordförande i en av nämnderna. Goda erfarenheter föreligga från denna administrativa anordning. Den skulle otvivelaktigt underlätta socialstyrelsens arbete med att skapa enhetlighet på orten. En överordnad hyresnämnd torde alltså näppeligen behöva införas annat än om antalet hyresnämnder på en ort blir större än vad man nu kan förutse.

Länsstyrelsen i Blekinge län har yttrat:

Enligt lagförslaget skola hyresnämnderna stå under tillsyn av socialstyrelsen. Vid sådant förhållande ifrågasätter länsstyrelsen, huruvida icke, då besvär över hyresnämnds beslut överhuvud må förekomma, dessa böra anföras hos och prövas av socialstyrelsen och icke vederbörande länsstyrelse, oavsett att besvären endast äro av mera formell art. Någon tidsutdräkt skulle härigenom näppeligen behöva befaras, men en viss enhetlighet väl kunna ernås.

Länsstyrelsen i Södermanlands län har anfört:

Enligt förslaget kunna i vissa fall besvär hos länsstyrelsen anföras inom trettio dagar från den dag, klaganden erhöll del av beslutet. Någon bestämmelse att besluten skola delgivas parterna finnes emellertid icke. Förslaget upptager endast en bestämmelse, att skriftligt besked om nämndens beslut

skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran. Det synes önskvärt med en föreskrift, att nämndens beslut skall inom en vecka från beslutets dag delgivas parterna, förslagsvis genom rekommenderad försändelse med mottagningsbevis.

Enligt *hyresgästernas riksförbund* borde ett besked om nämndens beslut tillställas part, som ej varit tillstades, inom en vecka.

Rörande den föreslagna rätten för nämnden att själv ändra ett felaktigt avgjort ärende har *länsstyrelsen i Jönköpings län* anfört:

I fråga om reglerna för förfarandet har länsstyrelsen uppmärksammat bestämmelsen, att nämnden, där, på grund av dess förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning, meddelats beslut, som är påtagligt oriktigt, skall förordna om rättelse. Denna bestämmelse synes möjliggöra för nämnden att när som helst utan framställning av part besluta om sådan ändring. Enligt länsstyrelsens mening bör en bestämmelse om sådan vidsträckt rätt för nämnden, vilken lätt kan leda till godtycke och vars berättigande med avseende härå därför starkt kan ifrågasättas, hava karaktären av en undantagsbestämmelse. I varje fall bör den ej ges en så vidsträckt avfattning som den föreslagna.

Såsom framhållits i promemorian är det tveksamt, huruvida man bör *Departements-
chefen.* införa en rätt att av materiella skäl överklaga hyresnämndens beslut. Nämnden måste ju i många fall döma på grundval av den intima kännedom, som nämnden kan skaffa sig om förhållandena i orten. En överinstans skulle icke ha samma material till sitt förfogande. För att den föreslagna regleringen skall fungera tillfredsställande är det vidare nödvändigt, att erforderliga beslut kunna meddelas snabbt och med omedelbar verkan.

Å andra sidan är det angeläget, att frågor av principiell vikt kunna bli föremål för prövning av ett centralt organ. Det är även önskvärt, att möjlighet finnes att påverka hyresnämndernas tillämpning av lagen i enhetlig riktning. Att låta hyresnämnderna i det stora antal orter, som omfattas av hyresregleringen, slutligt avgöra alla ärenden är ägnat att framkalla betänkligheter. Av dessa skäl har jag, såsom förut nämnts, ansett mig böra föreslå, att ett särskilt centralt organ — statens hyresråd — inrättas för att pröva besvär över hyresnämndernas beslut.

Besvärstiden torde böra begränsas till fjorton dagar från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet. Det synes vara nödvändigt, att hyresnämndens beslut skall lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär, såvida ej hyresrådet annorlunda förordnar. Mot hyresrådets beslut i dessa ärenden bör talan icke få fullföljas.

Bestämmelserna om förfarandet inför hyresnämnden och om besvär samt verkan av nämndens beslut ha upptagits såsom 18—22 §§. I fråga om förfarandet har därvid i 18 § införts ett stadgande om rätt för hyresnämnd att förelägga vite, om så erfordras för att få tillträde till lägenhet eller erhålla del av hyreshandlingar. I övrigt torde åtskilliga detaljbestämmelser rörande förfarandet böra meddelas i tillämpningsföreskrifter till lagen.

23—25 §§.

Sveriges fastighetsägareförbund har ansett det orimligt att straff stadgas för hyresvärd som träffat avtal om högre hyra än som föranledes av regleringsbestämmelserna. Förbundet anför vidare:

För att bedöma det föreslagna straffbudets räckvidd är det bland annat nödvändigt, att innebörden av begreppet 'betingar sig' närmare fixeras. Det har redan visat sig, att den farhågan är spridd, att under nämnda begrepp skall kunna hänföras även det förhållandet att hyresvärderna vid förhandlingar om avtal eller avtalsförlängningar säger sig önska en högre hyra än den medgivna eller fastställda grundhyran. Om hyresvärderna i hyresgästens närvaro uttalar, att han måste ha en högre hyra för att överhuvud kunna gå med på en förlängning, så har han, enligt detta betraktelsesätt, 'betingat sig' en olovlig hyra och därmed skapat ett kanske kärkömet tillfälle för hyresgästen att såsom målsägande angiva saken hos allmänne åklagaren.

Det är nödvändigt att fixera begreppet 'betingar sig' till något bestämt konkret förfarande. I sådant hänseende synes det förbundet, som i princip avstyrker kriminaliseringen, att den fordran bör upprätthållas, att betingandet skall ha tagit sig uttryck i ett avtal om uthyrning, och detta avtal bör ha förlänats skriftlig form.

Enligt *länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* borde straffansvar lämpligen förutsätta medvetet brytande mot lagen. Huruvida fängelse skulle behöva ingå i straffsatserna syntes *länsstyrelsen* tveksamt. *Hyresmedlingsnämnden i Göteborg* har framfört liknade synpunkter.

Departements-
chefen.

Med anledning av vad fastighetsägareförbundet anförde torde gränsen för straffbarhet i de fall, som avses i 3 § första stycket och 11 §, böra angivas sålunda, att avtal skall ha träffats om otillåten hyra eller annan förbjuden gottgörelse, där ej sådan hyra eller gottgörelse mottagits.

Någon mildring av de föreslagna straffbestämmelserna synes icke påkallad.

Övergångsbestämmelserna.

I flera yttranden har framhållits nödvändigheten av att särskilda bestämmelser infördes för att reglera sådana uppsägningar, som skett före den nya lagstiftningens ikraftträdande men avsåge tiden därefter. Sålunda har *byggnadslånebyrån* föreslagit, att hyresnämnd skulle äga pröva dylika uppsägningar efter samma regler, som skulle gälla för motsvarande prövning enligt den nya lagen.

Militära byggnadsutredningen har ifrågasatt, om icke genom övergångsbestämmelse till lagen hyresgäst borde garanteras rätt att trots tidigare uppsägning behålla lägenheten efter den 1 oktober 1942 till hyra, som kunde bli fastställd av hyresnämnd.

Länsstyrelsen i Östergötlands län har anförde:

Enligt 7 § i förslaget skall framställning om hyresreglering ske inom en vecka från uppsägningen. Särskilt med hänsyn tagen därtill att uppsägning av nu gällande hyresavtal, som utlöpa den 1 nästkommande oktober, i mycket stor omfattning redan lär ha verkställts av hyresvärdarna, förutsät-

ter länsstyrelsen att, då de föreslagna övergångsbestämmelserna icke innehålla någon föreskrift angående den tidpunkt, från vilken den i nyssnämnda paragraf angivna underställelsetiden skall räknas efter det lagen utfärdats, blivande tillämpningsföreskrifter komma att därom meddela besked.

Fastighetsägareförbundet har ansett, att övergångsbestämmelserna kunde giva anledning till tvekan. Förbundet anför:

Då det i andra stycket sägs att regleringsbestämmelserna icke skola gälla i fråga om hyra eller annan ersättning som avser tiden före den 1 oktober 1942, så synes innebörden därav vara, att avtal, som träffats före lagens ikraftträdande, skola, om de avse tiden från och med den 1 oktober 1942, kunna bli föremål för reglering. Att hyresvärden sålunda betingar sig en högre hyra än den som utgick den 1 januari 1942 kan emellertid, enligt vad förbundet förutsätter, icke föranleda straff enligt förslaget. Den föreslagna straffbestämmelsen avser ju nämligen allenast den som bryter mot regleringsbestämmelsen, vilket ju måste syfta på något som äger rum efter lagens ikraftträdande. Att straffbestämmelsen skulle ges tillbakaverkande kraft vågar förbundet betrakta såsom något, det där icke kan komma ifråga. Önskemål om ett klargörande härutinnan ha emellertid framställts.

Den tvekan angående förslagets rätta innebörd, som sålunda kommit till uttryck, synes ha erhållit näring därav, att det ansetts påkallat att särskilt bestämma, att stadgandena i 11 § ej skola äga tillämpning, där anvisningen å lägenhet eller överlåtelsen av hyresrätt skett före lagens ikraftträdande. Det vill emellertid synas, att bestämmelserna i 11 § lika litet som straffbestämmelserna kunna avse förfaranden i tiden före lagens ikraftträdande. Då man emellertid särskilt undantagit från tillämpning stadgandena i 11 § men icke förfarit på enahanda sätt i fråga om straffbestämmelserna, har e contrario den slutsatsen dragits, att straffbestämmelserna äro avsedda att även drabba förfaranden före lagens ikraftträdande.

Ytterligare ett annat tolkningsspörsmål, som uppkommit och som till undvikande av tvekan synes böra i något sammanhang klargöras, är huruvida uppsägning av hyresavtal, som verkställts före lagens ikraftträdande, kan förklaras ogiltig enligt 7 § i förslaget. Härvid bör framhållas, att om meningen är att lagen skall tillämpas även på dylika uppsägningar, så kan den i 7 § utsatta fristen av en vecka, inom vilken hyresgästen har att hos hyresnämnden göra framställning om uppsägnings ogiltigförklaring, icke räknas från uppsägningen utan måste räknas från någon senare tidpunkt. Motsvarande förhållande är att beakta i fråga om sådan framställning om hyresavtalets förlängning som omhandlas i 8 §. I fråga om sistnämnda lagrum betraktar förbundet det såsom klart, att lagrummet icke är tillämpligt, då fråga är om hyrestid som utgått före lagens ikraftträdande, och detta även om hyresgästen i sådant fall givit tillkänna, att han önskar behålla lägenheten. Föreligger emellertid här ett missförstånd från förbundets sida, är det av nöden, att jämväl detta klarlägges.

Den föreslagna lagen bör träda i kraft så snart som möjligt. Det är emellertid icke avsett, att huvudbestämmelserna om begränsning av den tillåtna hyran skola tillämpas å hyra, som belöper på tiden före den 1 oktober 1942. För tiden dessförinnan skall alltså städse avtalad hyra utgå, där hyresgästen ej till äventyrs är berättigad till nedsättning enligt den allmänna hyreslagen.

Det bör framhållas, att hyresregleringen skall bli tillämplig på hyra, som belöper på tiden från och med den 1 oktober 1942, även om hyresavtalet in-

*Departementa-
chefen.*

gåtts *före* hyresregleringslagens ikraftträdande. Om t. ex. hyran för en viss lägenhet den 1 januari 1942 var 2,500 kronor och hyresvärden den 15 mars i år med hyresgästen träffat avtal om att hyran från och med den 1 oktober 1942 skall vara 2,700 kronor, kommer likväl beloppet 2,500 kronor att gälla såsom den tillåtna grundhyran. Hyresvärden må sålunda icke mottaga större hyrespost än som svarar mot den förutvarande hyran, dock med förbehåll att, om generell hyreshöjning med viss procent medgives eller nämnden höjer grundhyran, hyresvärden äger uppbära det högre belopp som därav föranledes. Detta gäller, även om hyresvärden efter lagens ikraftträdande förskottsvis uppbär hyran före den 1 oktober 1942.

Har hyresavtal utan förändring förlängts för nästa hyresår, är hyresvärden icke berättigad att uppbära högre hyra än den avtalade, även om förhöjning av den tillåtna grundhyran medgivits.

Har hyresavtal om lägenheten ännu ej ingåtts, när hyresregleringslagen träder i kraft, straffas hyresvärden, om han därefter för tiden från och med den 1 oktober 1942 betingar sig eller mottager högre hyra än den tillåtna, även om det sker före den 1 oktober 1942.

Genom lag den 21 mars 1942 om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter stadgades, att om hyresvärd, utan att hyresgästen förverkat sin hyresrätt, uppsagt hyresavtalet till upphörande den 1 oktober 1942, hyresvärden likväl icke skulle vara berättigad att före den 1 juli 1942, eller den tidigare dag Kungl. Maj:t bestämde, sluta avtal om uthyrning av lägenheten till annan hyresgäst. Om avtal slutits i strid mot detta förbud, är det ogiltigt. Lagen gäller dock allenast lägenhet, som helt eller till väsentlig del är uthyrd till bostad.

Det förutsattes, att i samband med upphävandet av detta uthyrningsförbud särskilda bestämmelser skulie meddelas, som möjliggjorde för hyresgäst att under vissa förutsättningar få bo kvar, även om han blivit uppsagd av hyresvärden. Stadgande härom har intagits i övergångsbestämmelserna till nu föreliggande förslag. Enligt detta stadgande bli föreskrifterna i 7 § tillämpliga, även om uppsägning skett före hyresregleringslagens ikraftträdande. Framställning om rätt att behålla lägenheten skall göras inom fjorton dagar från lagens ikraftträdande. Då hyresnämnderna ej kunna vara organiserade förrän efter viss tid men ordförande kunna antagas bli utsedda med det snaraste, böra dylika framställningar tills vidare prövas av ordföranden i den blivande hyresnämnden. Av vikt är att avgörandet sker med största skyndsamhet. Vid prövningen skall iakttagas vad i 7 § stadgas med följande inskränkning. Det kan ha inträffat, att giltigt hyresavtal redan slutits med annan hyresgäst. I sådana fall bör det äldre hyresförhållandet icke kunna förlängas. Om nytt hyresavtal slutits i strid mot det i den tillfälliga lagen stadgade förbudet eller avtalet eljest är ogiltigt, utgör detsamma ej hinder mot förlängning av det ännu bestående hyresförhållandet.

Det bör framhållas, att tillämpningen av 7 § ej inskränkts till bostadslägenheter. Den är såtillvida mera omfattande än den tillfälliga lagen. Å andra sidan gällde den tillfälliga lagen hela riket, medan hyresregleringslagen är

begränsad till samhällen med minst 2,000 invånare och andra orter, för vilka Kungl. Maj:t kan komma att meddela förordnande.

Med anledning av vad sålunda anförts hemställer föredraganden, att lagrådets utlåtande över förenämnda inom justitiedepartementet upprättade förslag till lag om hyresreglering m. m., av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Thore Wisén.

Förslag
till
Lag
om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas som följer.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i varje stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 2,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan tätbebyggd ort.

Vad nedan i denna lag stadgas om kommun skall äga motsvarande tillämpning å municipalsamhälle.

Om reglering av hyran.

2 §.

För lägenhet, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad och ej uthyres i möblerat skick, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Samma lag vare beträffande lägenhet, som huvudsakligen är avsedd för annat ändamål, såframt ej hyran för lägenheten den 1 januari 1942 var fastställd att utgå med växlande belopp för skilda tider.

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga eller träffa avtal om högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs. Såsom grundhyra anses det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omförmälda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställdt senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Var hyran för viss lägenhet den 1 januari 1942 avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyres-

värden höja grundhyran till det belopp, som därav föranledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av grundhyran medför ej ändring av gällande hyresavtal. Nedsättes grundhyran, skall nedsättningen lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat.

4 §.

Utöver grundhyran må hyresvärden träffa avtal om skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, för den ökade kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.

Hyresnämnden äger, utan hinder av att andra grunder avtalats för beräkning av ersättning som i första stycket sägs, förordna, att de grunder, som finnas skäliga, skola tillämpas. Nämnden må ock bestämma, hur stor del av hyra, som skäligen skall anses belöpa på dylik ersättning.

Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd äger meddela föreskrifter att av nämnden tillämpas vid prövning som i andra stycket sägs.

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, statens hyresråd medgiva, att avtal må för tid, som angives i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran.

Vid meddelande av beslut, som i första stycket avses, må fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter så ock stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

6 §.

Är lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt. I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra och tredje styckena stadgas äga motsvarande tillämpning.

Vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket äger nämnden föreskriva, att hyresbelopp, som nämnden fastställer, skall utgöra grundhyra för lägenheten samt att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§.

Om förlängning av hyresavtal.**7 §.**

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Hyresnämnden må ock, om hyresgästen samtycker därtill, förlänga hyresförhållandet mot den hyra, som hyresvärden enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen.

8 §.

Är hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skäligen tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, på framställning av hyresgästen förordna därom, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådan förlängning skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning.**9 §.**

Lägenhet, som helt eller till väsentlig del var avsedd till bostad den 1 januari 1942 eller därefter färdigställd för sådant ändamål, må ej utan hyresnämndens tillstånd uthyras för väsentligen annat ändamål.

Hyresnämnden äger meddela förbud mot att lägenhet, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

Om bostadsförmedling m. m.**10 §.**

Konungen äger förordna, att i kommun, där denna lag äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad.

11 §.

Ej må någon mottaga eller träffa avtal om gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad och

som är belägen i kommun, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan gottgörelse utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till lägenhet varom i första stycket sägs, må ej mottaga eller träffa avtal om gottgörelse för överlåtelsen utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Vad i denna paragraf stadgas skall gälla ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

12 §.

Konungen äger meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande hyresledighet och hyresavtal.

Om hyresnämnd.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

14 §.

Hyresnämnd utgöres av ordförande och två ledamöter.

Ordförande förordnas av Konungen eller den myndighet Konungen bestämmer. Finnes lämplig lagfaren person, skall sådan förordnas.

Ledamöter väljas av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre, som ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skall hava kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärende rörande annan lägenhet än sådan, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden och var ledamot i nämnden utses minst en suppleant. I fråga om suppleant skall gälla vad ovan sagts om ordförande eller ledamot, som suppleanten skall ersätta.

Förordnande såsom ordförande, ledamot eller suppleant skall gälla för viss tid eller tills vidare.

15 §.

Ordförande, ledamot eller suppleant i hyresnämnd må ej den vara som icke uppnått tjugofem 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 tjänstgjort såsom ledamot i nämnden under två år samt om han uppnått sextio års ålder eller eljest uppgiver hinder, som av den väljande myndigheten godkännes.

16 §.

Ordförande och ledamöter i hyresnämnd skola åtnjuta skäligen arvoden av kommunen.

Kommunen skall anvisa erforderliga medel till bestridande av löner åt befattningshavare hos nämnden och övriga kostnader för nämndens verksamhet. I fråga om granskning av nämndens räkenskaper och förvaltning gäller vad i kommunallagarna finnes stadgat.

Beträffande kommunens förpliktelser enligt första och andra styckena skall tillämpas vad som föreskrivits om bestridandet av kostnaderna för kristidsnämnds verksamhet.

17 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av statens hyresråd.

Om förfarandet inför nämnden m. m.

18 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Framställning av ringa vikt må dock avslås utan att hava handlagts vid sådant sammanträde, om den finnes icke förtjäna avseende. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitat ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet. Nämnden äger ock för dylikt ändamål förelägga vite.

19 §.

Såsom hyresnämndens beslut gäller den mening varom flertalet i nämnden enar sig eller, om alla tre äro av olika mening, den som ordföranden omfattar.

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

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Skriftligt besked om nämndens beslut skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

20 §.

Part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom fjorton dagar från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, utan hinder av anförda besvär lända till efterrättelse från beslutets dag eller den senare dag, som nämnden bestämmer.

21 §.

Mot hyresrådets beslut med anledning av anförda besvär må talan ej föras.

22 §.

Finner hyresnämnden, att beslut, som nämnden meddelat, blivit påtagligt oriktigt till följd av nämndens förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning, skall nämnden förordna om rättelse.

Då väsentligt ändrade förhållanden inträtt, äger nämnden upptaga avgjort ärende till ny prövning.

Ansvarsbestämmelser m. m.**23 §.**

Den som bryter mot vad i 3 § första stycket, 9 § första stycket eller 11 § sägs eller mot förbud, som meddelats med stöd av 9 § andra stycket, straffes med dagsböter eller fängelse.

24 §.

Den som mottagit högre hyra än som är medgiven enligt denna lag eller annan otillåten ersättning eller gottgörelse, varom i denna lag sägs, vare pliktig att återgälda vad han sålunda olovligen uppburit.

25 §.

Vad nämndens ordförande, ledamöter, befattningshavare eller ombud iakttagit vid besiktning av lägenhet eller inhämtat vid granskning av handling enligt 18 § sista stycket eller eljest erfarit vid behandling av ärende enligt denna lag, må icke yppas i vidare mån än som erfordras för nämndens verksamhet. Den som bryter häremot straffes med dagsböter eller fängelse, där ej brottet är att anse såsom tjänstefel.

Brott som i första stycket sägs må, där det ej innefattar tjänstefel, av allmän åklagare åtalas allenast efter angivelse av målsäganden.

Särskilda bestämmelser.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst.

27 §.

Med hyra likställes i denna lag varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

28 §.

Det åligger polismyndighet att lämna den handräckning, som erfordras för utövningen av hyresnämnds befogenhet enligt denna lag.

29 §.

Vitesföreläggande som i 18 § andra eller tredje stycket sägs skall, utan kostnad för parterna, genom polismyndighets försorg delgivas på sätt om stämning är stadgat.

Talan om utdömande av försuttet vite anhängiggöres av allmän åklagare hos allmän domstol i orten.

30 §.

Böter och viten tillfalla kronan.

31 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av statens hyresråd.

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Med avseende å lagens ikraftträdande och giltighet skall vidare gälla:

1. Vad i 2—6 §§ stadgas skall ej äga tillämpning i fråga om hyra eller annan ersättning, som avser tiden före den 1 oktober 1942.

2. Har hyresvärden, utan att hyresrätten är förverkad, före denna lags ikraftträdande uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd i möblerat skick, till upphörande den 1 oktober 1942, må framställning som i 7 § sägs göras inom fjorton dagar från dagen för lagens ikraftträdande. Har lägenhet före lagens ikraftträdande uthyrts till annan och är avtalet ej ogiltigt enligt lagen den 21 mars 1942 om viss inskränkning i rätten att uthyra bostadslägenheter eller av annan grund, skall dock vad i 7 § stadgas ej äga tillämpning. Intill dess beslut om val av ledamöter i hyresnämnd är gällande, må framställning som nu sagts prövas av ordföranden.

3. Stadgandena i 11 § skola ej äga tillämpning, där anvisning å lägenhet eller överlåtelse av hyresrätt skett före lagens ikraftträdande.

4. Lagen skall äga tillämpning jämväl å hyresavtal, som ingåtts före lagens ikraftträdande. Vad i 23 och 24 §§ stadgas om straff och återbäringsskyldighet skall dock i sådant fall gälla allenast, där hyresvärden efter lagens ikraftträdande mottager hyra för tid efter den 30 september 1942, som överstiger den tillåtna grundhyran, eller annan otillåten gottgörelse.

5. Har i kommun tillsatts medlingsnämnd jämlikt lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, skall dess verksamhet upphöra, då hyresnämnd för kommunen blivit tillsatt enligt denna lag.

6. Där Konungen efter lagens ikraftträdande meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de tidpunkter, som angivas i 2, 3 och 9 §§ samt under 1—4 här ovan, skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

7. Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrift eller beslut, som meddelats med stöd av lagen, äger ej tillämpning längre än denna är gällande. På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 25 §, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

U t k a s t
till
lag om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas som följer:

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 5,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan ort med sammanträngd befolkning.

Vad nedan i denna lag stadgas om kommun skall äga motsvarande tillämpning å municipalsamhälle.

Om reglering av hyran för vissa bostadslägenheter.

2 §.

För lägenhet, som helt eller till väsentlig del uthyres till bostad, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Vad nu sagts skall dock ej gälla, där lägenheten uthyres i möblerat skick, eller där lägenheten är inrymd i hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942.

3 §.

Hyresvärden må icke betinga sig eller mottaga högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs.

Med grundhyra förstås den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omnämnda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid.

Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden nedsätta grundhyran till skäligt belopp. Var hyran för lägenheten nämnda dag avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde därefter avsevärt ökats genom förbättringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av synnerlig vikt, äger nämnden höja grundhyran till det belopp som därav föranledes.

4 §.

Utöver den tillåtna grundhyran må hyresvärden betinga sig och mottaga ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, skälig ersättning för ökad kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.

Konungen äger fastställa grunder för beräkning av ersättning som i första stycket sägs och för bestämmande av huru stor del av hyresbelopp, som skälig skall anses belöpa på sådan ersättning. Hava dylika grunder fastställts,

äger nämnden utan hinder av vad som avtalats förordna om deras tillämpning.

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen medgiva hyreshöjning i kommunen för tid, som angives i beslutet, intill viss procent, beräknad på grundhyran eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, på återstående del av grundhyran. Därvid må särskilda procenttal fastställas för olika slag av lägenheter.

Om reglering av hyran för övriga lägenheter.

6 §.

Är lägenhet, som icke är underkastad hyresreglering jämlikt 2 §, uthyrd mot en hyra, som uppenbarligen är högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föranleda, äger hyresnämnden nedsätta hyran till skäligt belopp.

I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra stycket stadgas äga motsvarande tillämpning.

Om förlängning av hyresavtal.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd i möblerat skick, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen. Framställning härom skall göras inom en vecka från uppsägningen.

8 §.

Är hyresavtal om sådan lägenhet som i 7 § sägs slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyresavtalet, oaktat hyresrätten ej är förverkad, och hans vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen, på framställning av denne förlänga hyresavtalet på de villkor, som finnas skäliga. Framställning som nu sagts skall göras inom en vecka från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning.

9 §.

Lägenhet, som den 1 januari 1942 uppfyllde de i 2 § angivna förutsättningsarna för hyresreglering, må icke utan hyresnämndens tillstånd uthyras i möblerat skick eller för väsentligen annat ändamål än förut.

Om bostadsförmedling m. m.

10 §.

I kommun, där denna lag äger tillämpning, skall anordnas avgiftsfri bostadsförmedling under ledning av hyresnämnd eller annan kommunal myndighet. Kostnaderna härför skola bestridas av kommunen.

På framställning av kommunen äger Konungen medgiva undantag från skyldigheten att anordna bostadsförmedling.

11 §.

Ej må någon betinga sig eller mottaga gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad och som är belägen i kommun, där denna lag äger tillämpning.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till dylik lägenhet, må ej för överlåtelsern betinga sig eller mottaga gottgörelse utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Vad i denna paragraf stadgas skall gälla ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

12 §.

Konungen meddelar föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande hyresledighet och hyresavtal.

Om hyresnämnd.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

14 §.

Hyresnämnd utgöres av ordförande och två ledamöter.

Ordförande förordnas av socialstyrelsen. Finnes lämplig lagfaren person, skall sådan förordnas.

Ledamöter utses av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre, som ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skall hava kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärende rörande lägenhet, som helt eller till väsentlig del brukas för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden och var ledamot i nämnden utses minst en suppleant. I fråga om suppleant skall gälla vad ovan sagts om ordförande eller ledamot, som suppleanten skall ersätta.

Förordnande såsom ordförande, ledamot eller suppleant skall gälla för viss tid, högst två år, eller tills vidare.

15 §.

Ordförande, ledamot eller suppleant i hyresnämnd 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 tjänstgjort såsom ledamot i nämnden under två år samt om han

uppnått sextio års ålder eller eljest uppgiver hinder som av den väljande myndigheten godkännes.

Om förfarandet inför nämnden m. m.

16 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Har kallelse till sammanträde avsänts till sådan part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitat ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet.

17 §.

Hyresnämnd må endast när den är fulltalig handlägga ärende enligt denna lag. Såsom nämndens beslut gäller den mening varom flertalet i nämnden enar sig eller, om alla tre äro av olika mening, den som ordföranden omfattar.

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

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Skriftligt besked om nämndens beslut skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

18 §.

Har ledamot av hyresnämnd, som deltagit i ärendes avgörande, varit jävig eller eljest obehörig, eller har i avseende å ärendes behandling förelupit annat fel, som med sannolikhet kan antagas hava inverkat på utgången, äger länsstyrelsen på besvär av part undanröja nämndens beslut. Besvär skola anföras inom trettio dagar från den dag klaganden erhöll del av beslutet. Nämndens beslut skall utan hinder av anförda besvär lända till efterrättelse, intill dess länsstyrelsen annorlunda förordnar. Mot länsstyrelsens beslut må talan ej föras. I andra fall än här sagts må nämndens beslut icke överklagas.

Finner nämnden, att på grund av dess förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning meddelats beslut, som är påtagligt oriktigt, skall nämnden förordna om rättelse.

Då väsentligt ändrade förhållanden inträtt, äger nämnden upptaga ett avgjort ärende till ny prövning.

19 §.

Ordförande och ledamöter i hyresnämnd skola åtnjuta skäliga arvoden av kommunen.

Kommunen skall anvisa erforderliga medel till bestridande av löner åt nämndens befattningshavare och övriga kostnader för nämndens verksamhet.

20 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av socialstyrelsen.

Ansvarsbestämmelser m. m.**21 §.**

Den som bryter mot vad i 3 § första stycket eller i 9 eller 11 § sägs, straffes med dagsböter eller fängelse.

22 §.

Den som mottagit högre hyra än som är medgiven enligt denna lag eller annan otillåten ersättning eller gottgörelse, varom i denna lag sägs, vare pliktig att återgälda vad han sålunda olovligen uppburit.

23 §.

Vad nämndens ledamöter, befattningshavare eller ombud iakttagit vid besiktning av lägenhet eller inhämtat vid granskning av handling enligt 16 § sista stycket eller eljest erfarit vid behandling av ärende enligt denna lag, må icke yppas i vidare mån än som erfordras för nämndens verksamhet. Den som bryter häremot straffes med dagsböter eller fängelse, där ej brottet är att anse såsom tjänstefel.

Brott som i första stycket sägs må, där det ej innefattar tjänstefel, av allmän åklagare åtalas allenast efter angivelse av målsäganden.

Särskilda bestämmelser.**24 §.**

Med hyra likställes i denna lag varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

25 §.

Det åligger polismyndighet att lämna den handräckning, som erfordras för utövningen av hyresnämnds befogenhet enligt denna lag.

26 §.

Vitesföreläggande som i 16 § andra stycket sägs skall, utan kostnad för parterna, genom polismyndighetens försorg delgivas på sätt om stämning är stadgat.

Talan om utdömande av försuttet vite anhängiggöres av allmän åklagare hos allmän dostol i orten.

27 §.

Böter och viten tillfalla kronan.

28 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av socialstyrelsen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Vad i 2—6 §§ stadgas skall dock ej gälla i fråga om hyra eller annan ersättning, som avser tiden före den 1 oktober 1942.

Stadgandena i 11 § skola ej äga tillämpning, där anvisning å lägenhet eller överlåtelse av hyresrätt skett före lagens ikraftträdande.

Har i kommun tillsatts medlingsnämnd jämlikt lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, skall dess verksamhet upphöra, då hyresnämnd för kommunen blivit tillsatt enligt denna lag.

Där Konungen efter lagens ikraftträdande meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de tidpunkter, som angivas i 2, 3 och 9 §§ samt i andra och tredje styckena här ovan skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrifter, som meddelats med stöd av lagen, äga ej tillämpning längre än denna är gällande. På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 23 §, skall vad i lagen stadgas även där efter tillämpas.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 21 maj 1942.

Närvarande:

justitieråden FORSSMAN,
BELLINDER,
regeringsrådet LUNDEVALL,
justitierådet NISSEN.

Enligt lagrådet den 18 maj 1942 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 30 april 1942, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag om hyresreglering m. m.*

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, föredrogs inför lagrådet av hovrättsassessorn H. Zetterberg.

Förslaget föranledde allenast följande yttrande av lagrådet.

Jämlikt andra stycket av 6 § äger hyresnämnd att vid meddelande av beslut om nedsättning av hyra för lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, tillika föreskriva, att bestämmelserna i 3 —5 §§ därefter skola tillämpas i fråga om lägenheten och att det av hyresnämnden fastställda hyresbeloppet skall utgöra grundhyra. Har emellertid med stöd av 5 § lämnats tillstånd till viss procentuell höjning av grundhyrorna inom kommunen, måste detta uppenbarligen beaktas vid meddelande av nedsättningsbeslutet enligt förevarande paragraf. I sådant fall bör vid bestämmande av grundhyran för lägenheten motsvarande avräkning ske å det fastställda hyresbeloppet. Lagrådet hemställer därför, att ifrågavarande stadgande erhåller den lydelsen, att vid meddelande av beslut om nedsättning av hyran enligt första stycket nämnden äger föreskriva, att lägenheten skall vara underkastad bestämmelserna i 3—5 §§; samt att därvid såsom lägenhetens grundhyra skall gälla det belopp, till vilket hyran blivit nedsatt, eller, om beslut enligt 5 § meddelats, det lägre belopp, som nämnden med hänsyn därtill fastställer.

Det föreslagna stadgandet i 11 § första stycket första punkten gäller enligt sin ordalydelse lägenhet, som är belägen i kommun, där lagen äger tillämpning. Uppenbart är emellertid att, om lagen blott är tillämplig å viss ort i kommunen, med stadgandet icke åsyftas i kommunen befintlig lägenhet utom sagda ort. För att detta må tydligt framgå av lagtexten torde stadgandet böra något jämkas.

Ur protokollet:

G. Lindencrona.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 22 maj 1942.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena GÜNTHER, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Westman, lagrådets den 21 maj 1942 avgivna utlåtande över det den 30 april 1942 till lagrådet remitterade förslaget till *lag om hyresreglering m. m.*

Efter redogörelse för lagrådets utlåtande anför föredraganden:

I enlighet med vad lagrådet hemställt torde ett tillägg böra göras till 6 § i det remitterade lagförslaget samt en jämkning vidtagas i 11 §. Därjämte torde vissa redaktionella jämkningar böra göras i lagförslaget.

Härefter hemställer föredraganden, att det i enlighet med vad sålunda anförts ändrade lagförslaget måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdade hemställan förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

T. Eliæson.