

Nr 42.

Ankom till riksdagens kansli den 13 juni 1942 kl. 1 e. m.

Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om hyresreglering m. m., dels Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., dels ock i ämnet väckta motioner.

Genom en den 22 maj 1942 dagtecknad proposition, nr 301, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, jämlikt § 87 regeringsformen föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag om hyresreglering m. m. Därjämte har Kungl. Maj:t genom en den 29 maj 1942 dagtecknad proposition, nr 341, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, jämlikt samma grundlagsstadgande föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen fogat förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. Propositionerna ha hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet.

I anledning av förstnämnda proposition ha inom riksdagen väckts fem motioner, nämligen motionen i första kammaren nr 274 av herr *Lindblom m. fl.* samt motionerna i andra kammaren nr 379 av herr *Sundström* i *Skövde m. fl.*, nr 380 likaledes av herr *Sundström* i *Skövde m. fl.*, nr 395 av herr *Johnsson* i *Kastanjegården m. fl.* och nr 396 av herr *Hage*.

Utskottet har jämväl till behandling förehåft en före propositionernas avlämnande väckt samt till lagutskott remitterad och andra lagutskottet tilldelad motion nr 21 i andra kammaren av herr *Edberg m. fl.*

I motionerna I: 274 och II: 395, vilka äro likalydande, hemställles, att riksdagen vid behandling av propositionen nr 301 måtte beakta de synpunkter och yrkanden, som framställts i motionerna, samt att utskottet måtte utforma de ändringar i lagtexten, som därav kunde föranledas. I motionerna har bl. a. anförts följande. Det syntes uppenbart, att en regleringslagstiftning efter de riktlinjer, som föreslagits i nämnda proposition på intet vis motsvarade anspråket på att vara en lämplig övergång till en ånyo fri hyresmarknad. För att fylla ett sådant syfte hade den bort vara byggd på samma grundtankar som 1917—23 års hyresstegringslagstiftning, enligt vilken hyresnämnden med hänsyn till förhållandena i allmänhet bestämde vad som skulle vara skälig hyra och där full avtalsfrihet rådde inom vissa i lagen angivna höjningsmarginaler. De i propositionen föreslagna reglerna om ändring av grundhyra borde så omarbetas, att kravet på avsevärda skäl för ändring utginge samt att bland de arbeten, som skulle grunda rätt till hyres-

höjning, upptoges jämväl förbättringsarbete. I fråga om reglerna rörande ersättning för värme och varmvatten yrkades, att hyresnämnd skulle erhålla rätt att vid långfristiga kontrakt, där hyran icke ansåges längre innefatta skälig gottgörelse för bränslekostnaderna, bestämma vad som därutöver skäligen borde tillkomma hyresvärderna. Det föreslagna stadgandet om ogiltigförklaring av uppsägning borde ersättas med en bestämmelse av innebörd, att uppsägningar, som icke stode i strid mot god sed i hyresförhållanden, alltid skulle vara giltiga, såvida icke skäl av synnerlig vikt talade däremot. Förslaget om straff för hyresvärd, som mottoge eller träffade avtal om högre hyra än den tillåtna borde icke antagas. Om så likväl ansåges böra ske, hemställdes i motionerna, att straffregeln skulle så förändras, att densamma riktade sig även mot den hyresgäst, som slöte avtal om högre hyra än den tillåtna.

I motionen II: 379 yrkas, att riksdagen måtte besluta att i 10 och 16 §§ av förslaget till lag om hyresreglering m. m. måtte införas en bestämmelse av innehåll att statsverket skulle bidra med 50 % av verkliga kostnaderna för av kommunerna anordnad hyresreglering och hyresförmedling.

Motionen II: 380 går ut på hemställan om sådan ändring i nyssnämnda lagförslags 14 §, att hyresnämnd skulle utgöras av ordförande och fyra ledamöter jämte lika antal suppleanter.

I motionen II: 396 hemställas, att till 26 § i samma lagförslag, varigenom upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, undantages från hyresreglering, måtte göras ett tillägg av innebörd, att även vid sådan upplåtelse lagen skulle vara gällande, då ersättningen för bostaden är bestämd till viss motprestation in natura eller visst penningbelopp även i de fall, då ersättningen direkt avdrages å avlöningslista eller vid det tillfälle då hyresgästen erhåller betalning för fullgjord arbetsprestation.

Den före propositionernas avlämnande väckta motionen II: 21 utmynnar i en hemställan, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamt utredning rörande möjligheterna att skapa ökad trygghet för hyressökande familjer med barn, exempelvis genom särskild förordning med stadgande om företrädesrätt för sådan familj till hyresledig lägenhet, varvid jämväl borde övervägas en skärpning av bestämmelserna i 38 § hyreslagen till skydd för familjer med barn, vilka redan inneha lägenhet.

Över sistnämnda motion har utskottet i den ordning § 46 riksdagsordningen föreskriver begärt yttrande från socialstyrelsen, varjämte Sveriges fastighetsägareförbund och hyresgästernas riksförbund beretts tillfälle att yttra sig över motionen. Socialstyrelsen och nämnda sammanslutningar ha inkommit med yttranden, vilka såsom bilaga A.—C. finnas fogade vid detta utlåtande. Utskottet får hänvisa till innehållet i bilagorna.

Beträffande de skäl, som anförts till stöd för de i propositionerna framlagda förslagen, ävensom i fråga om de skäl, motionärerna andragit till stöd för sina yrkanden, får utskottet, i den mån redogörelse därför icke lämnas i detta utlåtande, hänvisa till propositionerna och motionerna.

Byggnadsproduktionen och läget på hyresmarknaden.

De förslag om regleringsåtgärder, som framlagts i ovannämnda båda propositioner, hava tillkommit med anledning av den nuvarande krisens inverkan på byggnadsproduktionen och hyresmarknaden. Såsom underlag för förslagens bedömande skall därför här lämnas en översikt över utvecklingen på detta område på grundval av de uppgifter, som lämnats härom i propositionen nr 301.

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 %. Uppgifterna från första kvartalet innevarande år visa emellertid en uppåtgående tendens.

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 stegringsstal 128.3 respektive 103.4 %. Antalet beviljade byggnadsföretag under första kvartalet detta år tyda på en fortsatt förbättring.

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. Även under första delen av innevarande år fortsatte ökningen.

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 kreditvärdigheter, 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 kronor, 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 juni 1942 beviljades tertiärlån om tillhopa nära 33 millioner kronor för 9,870 lägenheter. Med anledning av att hittills beviljade medel sålunda icke på långt när tagits i anspråk har anslaget till tertiärlån för nästkommande budgetår begränsats till 25 millioner kronor.

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. Hyrorerna 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 juni 1942 ungefär 20 millioner kronor för 1,446

lägenheter. För budgetåret 1942/43 har upptagits ett anslag å 17.5 millioner kronor till denna fond.

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 lämnats av Stockholms stad, som innevarande år anslagit 18 millioner kronor till sekundärlån för bostadsbyggen och 40 millioner kronor till byggnadskreditiv. Hyrorna i de fastigheter, som byggas med denna kredithjälpskola 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 reglerna för tertiärlånen fastställdes, har vid innevarande års riksdag beslut fattats om ökad statlig hjälp i samband med tertiärlånegivningen. Denna hjälp skall utgå i form av tilläggs lån, placerat över tertiärlånet. Sådana tilläggs lån skola löpa utan ränta och amortering. För denna långivning ha beviljats 10 millioner kronor på tilläggsstat för innevarande budgetår och 15 millioner kronor för budgetåret 1942/43.

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 verk-

ställdes 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 bidra 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.

Socialstyrelsens enquête beträffande läget på bostadsmarknaden omkring den 1 april 1942 har besvarats av byggnadsnämnderna i samtliga 119 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 i 38 städer, ungefär oförändrad i 46 och större i 3 städer. Från 21 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 6 städer att tillgången ökats för vissa kategorier och var oförändrad för andra; i 4 städer hade denna fråga ej besvarats. Vidare uppgåvo byggnadsnämnderna i 74 städer, att det tillskott av bostadslägenheter, som kunde förväntas till oktoberflyttningen, var otillräckligt för att förebygga bostadsbrist; från 12 städer förklarades att tillskottet sannolikt var otillräckligt; från 19 städer uppgavs tillskottet vara tillräckligt för att förebygga bostadsbrist; från 6 städer uppgavs tillskottet sannolikt vara tillräckligt; för 8 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 verkställts 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 öknningar 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.

Utredningar.

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

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 bemedlade 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 hyrespriserna 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.* Enligt förslaget skulle lagstiftningen erhålla följande innehåll.

Hyresregleringens tillämpningsområde har bestämts sålunda, att lagen direkt skall gälla i de städer, köpingar och municipalsamhällen, 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 uthyrd vid nämnda tidpunkt, fastställes dess grundhyra av den lokala hyresnämnden efter hyresläget vid samma tid. Såsom närmare anges i det följande skall sådan nämnd inrättas i varje kommun, där lagen äger tillämpning.

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 avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, skall hyresnämnden 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 hyresvärderna ha rätt att betinga sig och mottaga ersättning för värme och varmvatten eller, om dylik gottgörelse 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 generellt 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 fastighetsförvaltning 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 färdigställts 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 lägen-

het, 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 hyresgästerna. 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 beslutet. 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 arvodet 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.

Över promemorian ha *remissyttranden* 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 fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund, Sveriges köpmannaförbund, svenska arbetsgivareföreningen, landsorganisationen i Sverige, kooperativa förbundet, stadskollegierna i Stockholm och Göteborg, drätselkammarna 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.

I remissyttrandena har den i promemorian uttalade åsikten om behovet av hyresreglering biträts eller lämnats utan erinran av samtliga hörda myndigheter och sammanslutningar utom fastighetsägareförbundet. Jämväl de allmänna grunder för lagstiftningen, som innehållas i promemorian, ha i stort sett tillstyrkts eller lämnats utan erinran. I fråga om det närmare innehållet i remissyttrandena får utskottet hänvisa till propositionen nr 301 (sid. 21—45 samt beträffande speciella frågor sid. 60—91).

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 sakkunniga, som antogo benämningen värmekostnadssakkunniga, ha den 7 mars 1942 avgivit en *utredning angående värmekostnaden i hyreshus* (statens offentl. utredn. 1942: 20). Beträffande innehållet i denna utredning får utskottet hänvisa till betänkanudet.

Inom justitiedepartementet har företagits en utredning av frågan, i vad mån och på vad sätt den tillämnade hyresregleringen borde kompletteras med bestämmelser i avseende å bostadsrättslägenheter. På grundval av denna utredning har inom departementet upprättats ett *förslag till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.* Detta förslag överensstämmer i det väsentliga med det lagförslag i samma ämne, som framlagts för riksdagen i propositionen nr 341.

Propositionerna.

I fråga om *förslaget till lag om hyresreglering m. m.* har föredragande departementschefen, statsrådet Westman, i propositionen nr 301 anfört bl. a. följande:

»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 hyresvärden 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 bestämmningen 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 ingri-

pande få äga rum allenast då hyresvärden 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 angives 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 överbägande 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 pris-

stegringar 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. Dyliga 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 anförtras 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 grundhyra 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 förvärvsverksamhet — 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 läte sig genomföras. Stun-

dom vore hyran för affärslokaler t. o. m. bestämd i direkt relation till omsättningens belopp. Dessutom förelåge 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 inflationsverknningar. 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 färdigstälts 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 verkningsarna av hyresregleringen skulle vara överdrivna. I andra yttranden har emellertid förslaget blivit livligt tillstyrkt.

Efter övervägande 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 överträdelser 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 varmvattensättningen 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 bränslesättningen.

En strängt genomförd uniformering av sättet för bränslesättningens 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 bränslesättningens 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 plat-

sen. 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 införts. 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 införts 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 för-

klaras 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 förändla 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.»

Vid sin föredragning av *förslaget till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.* har departementschefen erinrat om den reglering, som förefinnes i lagen den 25 april 1930 om bostadsrättsföreningar, samt framhållit, att behovet av bostäder i avsevärd utsträckning tillgodosetts genom upplåtelse av bostadsrätt. Därefter har departementschefen yttrat:

»Genom 1930 års lagstiftning infördes åtskilliga bestämmelser till bostadsrättshavarens skydd. Bland annat stadgas i 11 §, att innan bostadsrätt må upplåtas, en ekonomisk plan för föreningens verksamhet skall ha upprättats av styrelsen och mottagits av länsstyrelsen. Den ekonomiska planen skall hänföra sig till föreningens samtliga hus och innehålla upplysning i alla de avseenden, vilka äro av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen skall också lämnas uppgift om de ekonomiska förpliktelser som kunna komma att åligga envar bostadsrättshavare. För varje lägenhet skall i planen angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna (lägenhetens andelsvärde). Å planen skall enligt 14 § vara tecknat intyg av två trovärdiga män, att planen enligt deras omdöme vilar å tillförlitliga grunder. Planen skall ingivas till länsstyrelsen, som kontrollerar att den är upprättad i behörig ordning och äger föreskrivet innehåll samt är försedd med vederbörligt intyg. I annat fall må planen ej mottagas. Upplåtelse av bostadsrätt som skett innan ekonomisk plan mottagits av länsstyrelsen är ogiltig. Äldre bostadsföreningar ha bildats utan iakttagande av nu nämnda former.

Det kan befaras, att under tid, då bostadsbrist är rådande, lagstiftningen om bostadsrättsföreningar ej är tillfyllest för att skydda mot en mindre önskvärd utveckling inom denna del av bostadsmarknaden. Påfrestningen blir också helt naturligt större än eljest skulle varit fallet genom den planerande regleringen av hyresmarknaden. Denna medför en viss frestelse för fastig-

hetsägarna att bilda bostadsrättsföreningar för att söka erhålla större avkastning på eller återfå det i fastigheten nedlagda kapitalet. Äro lägenheterna i en fastighet uthyrda när bostadsrättsförening bildas, avser visserligen lagförslaget om hyresreglering att skydda hyresgästerna. Hyresnämnd äger nämligen under vissa förutsättningar förklara uppsägning av hyresavtal ogiltig eller förlänga hyresförhållandet på ändrade villkor. Härigenom hindras hyresvärderna att efter sitt gottfinnande tvinga hyresgästerna att antingen ingå i föreningen eller avflytta. Emellertid kan det trots denna bestämmelse tänkas innebära en viss påtryckning på hyresgästen, om hyresvärderna bildat en bostadsrättsförening och därefter utbjuder bostadsrätten till lägenheterna åt olika spekulanter. Vidare må erinras, att nämnda stadgande i hyresregleringslagen ju icke innefattar något skydd mot utnyttjande av den som söker bostad och skulle önska att få flytta in i en ledig lägenhet i huset. Om därvid uppställes såsom villkor att han skall förvärva lägenheten med bostadsrätt, har han icke någon möjlighet enligt den föreslagna hyresregleringslagen att få villkoren för ett sådant förvärv underkastade prövning av hyresnämnden.

Även en annan synpunkt bör framhållas i detta sammanhang. Under den föreslagna hyresregleringen ha inbegripits jämväl lägenheter i nya hus. Hyrorna i dessa hus skola enligt förslaget fastställas av hyresnämnden, varigenom även nyproduktionen underkastas kontroll. Denna kontroll skulle, i den mån ej offentliga organ få tillfälle att ingripa i samband med långivning, kunna bli mer eller mindre verkningslös, om den inskränkes till hyreshus. Den som bygger ett hus kan då välja att bilda en bostadsrättsförening, i stället för att hyra ut lägenheterna, och på så sätt undgå att priset på lägenheterna fastställas av hyresnämnden.

Vad härefter angår överlåtelser av redan upplåten bostadsrätt är tydligt, att en stegring av priset för bostadsrättslägenheter kan följa av brist på hyreslägenheter och att följaktligen den, som eljest haft ekonomisk möjlighet att förvärva en lägenhet med bostadsrätt, kan få svårigheter att på detta sätt trygga sin bostad. Härjämte kan det inträffa, att viss oro uppkommer på marknaden. Omsättningen av bostadsrättslägenheter kan väl antagas komma att minska under en tid av bostadsbrist, men i viss utsträckning kommer överlåtelse därav likväl att äga rum. Om vissa bostadsrätts-havare — t. ex. sådana som redan nu inneha ett antal bostadsrättslägenheter på spekulation — lyckas erhålla överpris för sina lägenheter, kan denna tendens hastigt spridas till andra som eljest ej skulle ha reflekterat på att söka utnyttja bostadsbristen i dylikt syfte. För den händelse bildandet av nya bostadsrättsföreningar och nya upplåtelser av bostadsrätt underkastas den kontroll som jag förut förordat, skulle det också vara inkonsekvent att lämna överlåtelser fria. I så fall skulle en person, som förvärvat bostadsrätt på av hyresnämnden reglerade villkor, kunna omedelbart sälja denna rätt och tillgodogöra sig en mer eller mindre betydande mellanhandsvinst. För övrigt skulle förstnämnda kontroll lätt kunna kringgås genom att den, som bildar bostadsrättsförening, själv eller genom bulvaner övertager bostadsrättslägenheterna av föreningen och därefter säljer dem till överpris.

I åtskilliga föreningar finnas bestämmelser som avse att hindra överlåtelse till överpris, men någon garanti mot att dessa bestämmelser kringgås genom särskilda överenskommelser finnes ej. Andra föreningar ha tillkommit huvudsakligen såsom en bekväm form för fastighetsförvaltning och ett stort antal lägenheter innehavas av en och samma person som uthyr dem till andra. I dessa fall övar helt naturligt föreningen i regel icke någon som helst kontroll att överlåtelse ej sker till överpris.

Av de skäl, för vilka jag nu redogjort, har det syntts lämpligt att komplettera den föreslagna hyresregleringen med vissa särskilda bestämmelser med avseende å upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt samt därmed jämförlig besittningsrätt. Liksom hyresregleringslagen bör denna lagstiftning vara av provisorisk natur.»

I fråga om lagförslagets utformning har departementschefen anfört bl. a. följande i anslutning till de föreslagna lagbestämmelserna:

»Enligt 1 § i förslaget skall denna lag gälla allenast i ort, där lagen om hyresreglering är tillämplig.

Under 2—4 §§ i förslaget meddelas först vissa bestämmelser som avse att åstadkomma en priskontroll över upplåtelse av bostadsrätt. Dessa bestämmelser anknyta till de föreskrifter som i lagen om bostadsrättsföreningar meddelas om ekonomisk plan för sådan förenings verksamhet. Såsom förut nämnts skall denna plan granskas av länsstyrelsen. Denna prövning är emellertid av formell natur och avser endast ett konstaterande av att vissa i lagen angivna handlingar, som skola anses innefatta trygghet för föreningens soliditet, föreligga. Att de avgifter som enligt planen skola utgå för bostadsrätt ej äro för höga, prövas icke. För att underkasta planen kontroll ur sistnämnda synpunkt föreslås i 2 §, att planen skall godkännas av hyresnämnden i orten. Nämndens prövning skall föregå länsstyrelsens granskning, och länsstyrelsen må ej mottaga plan, som ej är godkänd av nämnden. Av 22 § i lagen om bostadsrättsföreningar följer, att upplåtelse av bostadsrätt i huset, som sker utan att planen mottagits av länsstyrelsen, är ogiltig, varjämte straffansvar för upplåtaren kan inträda enligt 63 §. Har lägenheten redan tillträtts oaktat plan ej mottagits av länsstyrelsen, skall enligt förstnämnda lagrum anses som vore hyresavtal ingånget för tiden intill den fardag som infaller näst efter tre månader från uppsägning och på de villkor i övrigt som i brist av åsämjande fastställas av domstol. Den som tillträtt lägenheten kommer alltså i samma ställning som en hyresgäst. Bli han uppsagd, ingriper 7 § i hyresregleringslagen, enligt vilken hyresnämnden är befogad att förklara uppsägningen ogiltig eller eljest förlänga hyresförhållandet. Vad angår hyrans belopp föreslås i det följande under 14 § den avvikelser från lagen om bostadsrättsföreningar, att hyresbeloppet ej skall fastställas av domstol utan enligt hyresregleringslagen, d. v. s. vid behov av hyresnämnden.

Det är tydligt, att nämndens prövning av plan för bostadsrättsförening måste ske enligt principer som stå i samklang med dem som ligga till grund för den föreslagna hyresregleringen. Vid den prissättning, som därigenom föreskrives, skiljes mellan äldre hus och nybyggnader. I fråga om lägenhet som färdigställt senast vid årsskiftet 1941/42 har hyran sålunda reglerats med utgångspunkt från de hyrespriser som gällde den 1 januari 1942. Beträffande lägenheter som färdigställt senare har hyresnämnden fått befogenhet att fastställa hyrorna efter vad som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt. Detta innebär bland annat, att ett visst språng kan komma att föreligga mellan hyrorna i äldre hus och hyrorna

i nya hus. Skillnaden utjämnas dock i viss mån genom det allmännas verksamhet för bostadsproduktionens främjande.

I 3 § av nu föreliggande förslag drages en motsvarande gräns som dock av praktiska skäl ej anknytts till visst datum utan till den omständigheten, om huset förut varit avsett till uthyrning eller ej. Även denna gränsbestämning åsyftar emellertid främst att hålla bostadspriserna i äldre hus på hittillsvarande nivå, under det att för nya hus de ökade byggnadskostnaderna kunna föranleda en höjning.

I fråga om äldre hus kan bildandet av bostadsrättsförening i regel misstänkas vara ett försök att kringgå hyresregleringen. För att omintetgöra en sådan strävan föreslås bestämmelser som torde göra det uteslutet att vinna någon ekonomisk fördel genom att förvandla ett hyreshus till ett bostadsrätthus. — — —

När bostadsrättsförening skall bildas för hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, vore det ej rimligt att upprätthålla lika stränga föreskrifter. För detta fall torde nämnden allenast böra pröva, huruvida den ekonomiska planen ur bostadsrätthavarens synpunkt är rimlig. Planen bör i övrigt få upprättas enligt de principer som tillämpas under normala förhållanden. I förslaget stadgas därför allenast, att nämnden må godkänna planen om avgifterna för lägenheterna i huset och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäliga. Om statens byggnadslånebyrå prövat villkoren för lån till uppförandet av bostadsrätthus, bör hyresnämnden givetvis iakttaga vad därvid bestämts om bostadsrättsföreningen och dess verksamhet. Med hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, torde böra jämföras hus, som varit avsett för sådant ändamål men därefter blivit föremål för väsentlig ombyggnad. — — —

Såsom en senare huvudavdelning i förslaget meddelas under 5—10 §§ bestämmelser i syfte att kontrollera överlåtelse av bostadsrätt. Dessa bestämmelser skola gälla, oavsett vid vilken tidpunkt bostadsrättsföreningen tillkommit.

Enligt 5 § skall överlåtelse av bostadsrätt godkännas av hyresnämnden, där ej överlåtelsen skett genom exekutiv auktion. För att denna bestämmelse skall bli effektiv upptages här efter i andra stycket bestämmelse, att den som överlåter bostadsrätt skall vara skyldig att inom fjorton dagar från dagen för överlåtelsen göra anmälan därom hos nämnden. — — —

Innan hyresnämnden kan godkänna en överlåtelse måste prövning äga rum av prisets skälighet. Fråga uppkommer då, huruvida denna prövning bör anförtros åt hyresnämnden eller om den bör ske i annan ordning. För vissa fall meddelas i lagen om bostadsrättsföreningar särskilda bestämmelser om värdering av bostadsrätt. Denna skall då utföras av tre skiljemän, utsedda enligt lagen om skiljemän. Det kunde ju tänkas, att även vid den prövning som nu avses låta skiljemän uttala sig om bostadsrättens värde. Ett sådant förfarande synes dock knappast ändamålsenligt, då här är fråga om en kontroll ur allmän synpunkt och ej om slitande av en tvist mellan enskilda parter. Intresset av att enhetlighet i avgörandena såvitt möjligt vinnes talar också emot användning av skiljemän som utses för varje särskilt ärende. Övervägande skäl torde därför tala för att hyresnämnden får pröva frågan om prisets skälighet.

Det är tydligt, att härigenom en betydande makt lägges i hyresnämndens hand. Om hyresnämndens befogenhet inskränkes till att antingen helt godkänna eller helt underkänna överlåtelsen, och nämnden således ej får rätt att *ändra* villkoren för överlåtelsen, synas dock de betänkligheter som kunna anföras ej böra tillmätas så stor betydelse. Rätt att överklaga hyresnämndens avgörande bör även stå till buds. Besvär över nämndens beslut

torde alltså liksom enligt hyresregleringslagen böra få anföras hos statens hyresråd.

I fråga om grunderna för hyresnämndens prövning av prisets skälighet föreslås i 6 §, att överlåtelse av bostadsrätt ej må godkännas, om ersättning skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, d. v. s. främst fastigheten. Detta innebär till en början, att det övervärde, som till följd av bostadsbrist skulle kunna uttagas för bostadsrätt till den enskilda lägenheten, ej må ingå i priset. I fråga om värderingen av fastigheten måste hänsyn tagas till fastighetsmarknaden i allmänhet. Ett av syftena med hyresregleringen är att hindra stegring av fastighetsvärdena till följd av bostadsbristen. Om värdena å hyreshus hållas på en rimlig nivå genom hyresregleringen, inverkar detta självfallet också på värderingen av bostadsrättshus enligt den nu föreslagna regeln. Detta stadgande bör därför motverka, att bostadsrättsföreningars hus komma att springa upp i högre värden än andra fastigheter och därigenom splittra fastighetsmarknaden. Mot det föreslagna stadgandet kan möjligen invändas, att bostadsrätt ur vissa synpunkter vore att jämföra med äganderätt till ett enfamiljshus och att värdena på dessa bostäder icke hållas nere genom hyresregleringen. Det är dock att märka, att för enfamiljshusen vissa andra faktorer verka i denna riktning. Sålunda torde t. ex. under rådande krisförhållanden de ökade bränslekostnaderna, vilka som bekant drabba enfamiljshusen i särskilt hög grad, och det ökade besväret med skötseln av värmeanläggningen i viss mån motverka prisstegring.

I den ekonomiska planen för bostadsrättsförening skall för varje lägenhet angivas det belopp, vartill lägenhetens värde uppskattas i förhållande till värdet å alla lägenheterna. Detta belopp, som allenast är ett jämförelsetal, kallas lägenhetens andelsvärde. Andelsvärdet skall naturligtvis användas vid beräkning av bostadsrättshavarens andel i föreningens tillgångar. I vissa fall bör emellertid en högre ersättning kunna godkännas än som föranledes av andelsvärdet. Bostadsrättshavaren har t. ex. nedlagt särskilda kostnader på sin lägenhet, eller denna har eljest även under normala förhållanden ett högre försäljningsvärde än som belöper på andelsvärdet. — — —

Såsom förut nämnts hade före 1930 års lagstiftning om bostadsrättsföreningar bildats ett stort antal föreningar som likaledes hade till syfte att bereda medlemmarna bostad. Även aktiebolagsformen kom till användning. Nu ifrågavarande kontrollbestämmelser skulle bliva mycket ofullständiga, om de ej skulle inbegripa jämväl upplåtelse och överlåtelse av andelsrätt i dylika föreningar eller bolag, varmed följer besittningsrätt till lägenhet. Ett stadgande härom har därför upptagits såsom 11 §. Denna bestämmelse är tillämplig, även om den rätt till lägenheten, som följer med överlåtelse av andelsrätten i föreningen eller bolaget, benämns hyresrätt.»

Utskottet.

De nuvarande krisförhållandena ha på flera sätt försvårat byggnadsproduktionen i vårt land. Efter krigsutbrottet på hösten 1939 inträdde stora kreditsvårigheter för byggnadsföretagare. Senare har det uppkommit brist på olika slag av byggnadsmaterial och svårigheter att transportera befintlig material till byggnadsplatserna. Kostnaderna för uppförande av stadsfastigheter beräknas ha stigit med omkring 30 % från tiden före krigsutbrottet. Ovissheten om det framtida ekonomiska läget gör sig naturligtvis också gällande.

Såsom framgår av de inledningsvis lämnade statistiska uppgifterna har också byggnadsproduktionen efter krigsutbrottet nedgått långt under den tidigare nivån. För att motverka denna utveckling ha statsmakterna vidtagit omfattande ekonomiska hjälpåtgärder, såsom närmare angivits i det föregående. En viss förbättring har också gjort sig märkbar under den senaste tiden, men det måste anses mycket osäkert, om och när en tillräckligt omfattande byggnadsproduktion kan bli säkerställd. Behovet av nya bostäder är nämligen stort, icke blott för att ersätta lägenheter i äldre, förfallna fastigheter. Trots de senaste årtiondenas sjunkande nativitet äro de åldersgrupper bland befolkningen, som huvudsakligen bidra till hushållsbildningen, alljämt mycket talrika.

Verkningarna av den minskade byggnadsproduktionen äro redan kända. De förut lämnade uppgifterna rörande bostadstillgången återspegla en fortskridande knapphet på lägenheter, framför allt på mindre sådana. I vissa orter, där särskilda av kristiden betingade omständigheter föreligga, råder verklig bostadsnöd.

Trots den allmänna bristen på lägenheter har hittills icke påvisats någon mera omfattande stegring av hyrespriserna, om kostnaderna för värme och varmvatten icke medräknas. Såsom angivits i det föregående utgjorde den genomsnittliga höjningen av hyresnivån från krigsutbrottet till tiden efter den 1 oktober 1941 endast något mer än 1 %. På vissa håll, där en mera utpräglad bostadsbrist inträtt, har dock hyresstegringen redan varit betydligt större.

Enligt utskottets mening föreligger emellertid en allvarlig fara för att den allmänna bristen på lägenheter skall kunna föranleda omfattande hyreshöjningar, om icke en legal reglering av hyrespriserna genomföres. Åtskilliga tecken tyda på att en sådan utveckling just nu kan inträda.

Om den allmänna hyresnivån skulle undergå en mera avsevärd höjning, kunna svårartade sociala och ekonomiska olägenheter uppkomma, såsom föredragande departementschefen framhållit. Sålunda skulle en dylik utveckling av hyrespriserna vålla allvarliga svårigheter för de allra flesta hyresgäster och naturligtvis särskilt för de mindre bemedlade. Till följd av hyresprisernas direkta och indirekta betydelse för den allmänna prisnivån skulle farliga inflatoriska verkningar kunna uppstå. Slutligen skulle större förändringar i hyresnivån kunna inverka menligt på fastighets- och kreditmarknaden.

På grund av dessa omständigheter finner utskottet, att en reglering av hyrespriserna nu är nödvändig. Det är dock tydligt, att en sådan reglering även kan medföra svårigheter och olägenheter för det ekonomiska livet. Den föreslagna lagstiftningen har emellertid endast givits tidsbegränsad giltighet och den bör också enligt utskottets mening icke bibehållas längre än som påkallas av krisförhållandena.

Enligt det förslag till lag om hyresreglering m. m., som framlagts genom propositionen nr 301, skall regleringen av hyrespriserna i det stora flertalet fall genomföras på det sättet, att hyran för varje lägenhet

fixeras genom anknytning till det hyresbelopp, som gällde för lägenheten den 1 januari 1942. Detta belopp, vilket betecknas såsom lägenhetens grundhyra, skall icke utan tillstånd få överskridas. I de likalydande motionerna I: 274 och II: 395 har gjorts gällande, att det icke borde införas en så snäv reglering utan att lagstiftningen endast borde syfta till att motverka oskäligt höga hyror. En sådan försvagning av skyddet mot hyresstegringar synes dock icke vara tillräddig. Såsom departementschefen framhållit torde det vara nödvändigt att uppdraga en fast övre gräns för hyrespriserna med hänsyn till de stora påfrestningar på dessa, som bostadsbristen kan medföra. En dylik fast reglering kan av praktiska skäl knappast genomföras på annat sätt än genom att anknyta till de vid en viss tidpunkt gällande hyror.

För att denna i viss mån schematiska fixering av hyrespriserna icke skall medföra obilliga verkningar i enskilda fall, skall enligt den föreslagna lagen hyresnämnden under vissa förutsättningar få befogenhet att ändra grundhyran för en lägenhet. Sålunda skall nämnden kunna höja grundhyran, om det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942, var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, eller om lägenhetens värde avsevärt ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete, eller om det för visst fall föreligger annat skäl av därmed jämförlig betydelse. Å andra sidan skall nämnden kunna nedsätta grundhyran, om det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 januari 1942, i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter.

I motionerna I: 274 och II: 395 har hemställts, att kravet på avsevärda skäl för ändring av grundhyran måtte uteslutas. Detta förslag synes dock redan av praktiska skäl icke kunna tillstyrkas. Om det genomfördes, skulle utan tvivel hyresnämndernas arbetsbelastning ökas i utomordentligt hög grad. Dessutom ger den normala prissättningen på lägenheter alltid utrymme för smärre variationer. Såsom departementschefen framhållit, äro lägenheterna mera sällan varandra helt lika och även två lägenheter av exakt samma typ äro av andra skäl ofta något olikvärdiga. Även med hänsyn till detta förhållande synes det riktigt att fordra avsevärda skäl för ändring av grundhyran.

Vidare har i samma motioner yrkats, att bland de arbeten, som kunna medföra rätt till hyreshöjning, skulle upptagas jämväl förbättringsarbete. Såsom nyss angivits skall enligt den i propositionen föreslagna lagbestämmelsen en lägenhets grundhyra kunna höjas med anledning av ombyggnads- eller ändringsarbete. Däremot skola reparationsarbeten icke medföra sådan rätt till hyresökning. Utskottet finner det också riktigt, att det löpande underhållet av en lägenhet icke skall få utgöra anledning till höjning av grundhyran. Däremot bör en fastighetsägare, som låtit upprusta en äldre, vanvårdad fastighet, kunna få höja hyror på grund av fastighetens dåvarande beskaffenhet befunno sig på en särskilt låg nivå. Den i propositionen föreslagna lagtexten synes i erforderlig utsträckning tillgodose detta önskemål. Till en viss del brukar sådan upprustning av en fastighet innebära ombyggnads- eller ändringsarbeten. Och därjämte

bör grundhyran i ett dylikt fall i regel kunna höjas jämlikt någon av stadsgandets övriga två förutsättningar för sådan höjning, nämligen att hyran den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller att det föreligger annat förhållande, som till sin betydelse i fråga om höjande av lägenhetens standard kan jämföras med de båda övriga förutsättningarna.

Enligt den föreslagna lagen finnes möjlighet till en generell höjning av den hyresnivå, som fixerats genom grundhyrorna. Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning, skall nämligen Kungl. Maj:t eller — efter bemyndigande av Kungl. Maj:t — statens hyresråd kunna medgiva, att inom en eller flera av lagen berörda kommuner avtal må träffas om hyreshöjning intill den gräns, som angivits av en viss procent på den för varje fall gällande grundhyran.

I fråga om sådan generell rätt till hyreshöjning har framhållits i den promemoria, som legat till grund för propositionen, att de allmänna riktlinjer, vilka hittills följts vid den statliga prispolitiken, även här borde tillämpas. I enlighet därmed borde varken bristen på lägenheter eller det för närvarande minskade realvärdet av hyresinkomsterna få motivera hyresstegring. Den enda omständighet, som skulle kunna föranleda en allmän höjning av hyresnivån, utgjordes enligt promemorian av stegringar i de löpande omkostnaderna för fastighetsförvaltning. Departementschefen har därom yttrat, att vad sålunda föreslagits för närvarande borde godtagas som norm för regleringen. Vidare har departementschefen anfört, att en eventuell skärpning av den statliga prispolitiken tydligen måste medföra, att frågan om hyresnivåns reglering bleve föremål för förnyad omprövning. Därvid måste, enligt departementschefen, naturligtvis även tagas hänsyn till de särskilda förhållanden, som då förelåge på bostadsmarknaden. Utskottet finner ingen anledning till erinran mot dessa allmänna synpunkter eller mot de närmare uttalanden, som departementschefen gjort i fråga om hänsynstagandet till olika omkostnadsposter.

Den nu angivna regleringen av hyrespriserna skall enligt propositionen omfatta icke blott alla slags bostadslägenheter, som uthyras omöblerade, utan även affärslokaler och övriga slag av lägenheter med undantag för vissa fall, där hyresavtalens konstruktion icke lämnar möjlighet att tillämpa fixerade grundhyror. För de lägenheter, som undantagits från denna snävare reglering, skola dock oskäligt höga hyror kunna nedsättas efter prövning av hyresnämnden i varje särskilt fall. Utskottet tillstyrker, att den snävare regleringsformen tillämpas i så vidsträckt omfattning, som föreslagits i propositionen, enär behovet av skydd mot hyresstegringar kan vara mycket starkt även i andra fall än i fråga om bostäder, och då en större höjning av affärshyrorna skulle kunna medföra allvarliga inflationsverkningar.

Enligt propositionen skola även hyrorna i nybyggda fastigheter, d. v. s. sådana som färdigställda senare än den 1 januari 1942, falla under den snävare regleringen. Eftersom det ju icke fanns hyresavtal rörande lägenheter i dessa hus vid nämnda tidpunkt, skall emellertid enligt förslaget hyres-

nämnden fastställa grundhyrorna i dessa fall, och därvid skall hänsyn tagas bl. a. till de ökade byggnadskostnaderna. Under lagstiftningens utarbetande ha olika uppfattningar framträtt rörande lämpligheten av att inbegripa nya fastigheter under den snävare regleringen. Det har sålunda gjorts gällande, att byggnadsproduktionen härigenom skulle ytterligare försvåras. De fastigheter, som tillkomma under nuvarande förhållanden, torde emellertid till mycket stor del uppföras med hjälp av allmänna medel. Såsom inledningsvis omnämnts lämnas numera s. k. tillägglån, som löpa utan ränta och amortering, för att motverka de ökade produktionskostnaderna. Och beträffande den nybyggnadsverksamhet, som kan komma till stånd utan sådan hjälp från det allmänns sida, torde nödiga krav på räntabilitet kunna tillgodoses genom den nyss angivna normen för bestämmandet av grundhyror i nya hus. Med hänsyn till vad sålunda anförts och då det är av stor vikt, att icke en del av hyresmarknaden undandrages priskontrollen, anser sig utskottet böra tillstyrka förslaget även i denna del.

Regleringen av hyrans storlek har i propositionen förbundits med rätt för hyresgästen att under vissa förutsättningar erhålla förlängning av hyresavtalet. Om detta har blivit uppsagt av hyresvärden, utan att hyresgästen förverkat sin rätt, skall hyresnämnden enligt förslaget kunna på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, såframt den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I motionerna I: 274 och II: 395 har förordats, att det nu återgivna stadgandet skulle ändras sålunda, att uppsägningar, som icke stå i strid mot god sed i hyresförhållanden, alltid skola vara giltiga, såvida icke skäl av synnerlig vikt tala däremot.

Enligt utskottets mening är det nödvändigt, att hyresgästen erhåller ett särskilt skydd mot risken att förlora sin lägenhet, då bostadsbrist råder. Utskottet kan icke förorda en uppmjukning av den i propositionen föreslagna bestämmelsen härom. Emellertid är det självfallet, att hyresnämnden vid sin prövning av en uppsägnings giltighet skall mot varandra väga de berättigade intressen, som båda parterna kunna åberopa, vilket också departementschefen understrukit. Om nämnden därvid finner, att uppsägningen strider mot vad som kan betraktas såsom god hyressed, eller att uppsägningen efter avvägningen mellan de motsatta intressena befinnes verka obilligt, skall uppsägningen förklaras ogiltig. Det är naturligtvis icke möjligt att angiva alla de olika fall, som här kunna tänkas uppkomma. Såsom departementschefen anført bör 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. Härigenom torde de önskemål, som framförts i motionen II: 21, bliva tillgodosedda i den del motionen avser bostadsskydd för sådana familjer med barn, som redan inneha lägenheter. Bland de omständigheter, som en hyresvärd å sin sida kan åberopa till stöd för att uppsägningen skall gälla, är givetvis att han har ett verkligt behov av att använda lägenheten för egen räkning eller för någon närstående.

Särskilda förhållanden föreligga ifråga om uppsägningar av hyresavtal rö-

rande sådana lägenheter, som innehavas med bostadsrätt. Såsom en vägläggande synpunkt för prövning av uppsägningar i allmänhet har departementschefen anfört, att en hyresgäst i regel icke borde behöva flytta av anledning, som han ej bort taga i beräkning vid hyresavtalets ingående. Om en bostadsrättsförening uthyrt en lägenhet i avvaktan på att den skall finna köpare, eller en bostadsrättshavare på grund av bortovaro från orten hyrt ut sin lägenhet, torde det emellertid i regel stå klart för hyresgästen, att han endast tillfälligt fått övertaga lägenheten, varför en uppsägning icke behöver verka obilligt. Departementschefen har jämväl framhållit, att hänsyn måste tagas till det även ur allmän synpunkt betydelsefulla intresset, att bostadsrättsföreningarnas ekonomi icke bringas i oordning, men att också i dessa fall bör beaktas en mer eller mindre utpräglad bostadsbrist i orten, så att hyresgästen icke oförberett ställes utan bostad. Dessa synpunkter vill utskottet understryka.

Det genom propositionen nr 341 framlagda förslaget till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. utgör ett komplement till det förut behandlade lagförslaget. En reglering av hyrespriserna skulle kunna kringgås genom att fastighetsägare bildade bostadsrättsföreningar för att i den formen uttaga större avkastning på sitt kapital, om icke åtgärder vidtoges för att hindra sådana förfaranden. Visserligen skulle uppsägningar av förutvarande hyresgäster kunna hindras genom det nyss behandlade stadgandet i den föreslagna hyresregleringslagen, men för hyressökande till lediga lägenheter erbjuder detta stadgande intet skydd, och framför allt finns det ej något legalt hinder mot att lägenheter i nya fastigheter upplätas under bostadsrätt mot oskäligen avgifter. Innehavare av bostadsrättslägenheter skulle också kunna utnyttja bostadsbristen till att betinga sig otillbörligt höga ersättningar vid överlåtelser av sina rättigheter. Utskottet finner det därför angeläget, att en prisreglering genomföres även beträffande upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt.

Vid den i propositionen föreslagna kontrollen över upplåtelse av bostadsrätt göres en åtskillnad mellan sådana fastigheter, som tidigare varit hyreshus, och sådana, som icke förut varit avsedda för uthyrning. I det förra fallet skola stränga bestämmelser gälla, enär det då i regel kan misstänkas vara fråga om ett försök att kringgå hyresregleringen. När det är fråga om nya hus, skall däremot endast krävas, att avgifterna för lägenheterna och villkoren i övrigt skola befinnas skäligen. I likhet med vad som föreslagits beträffande fastställandet av grundhyror för nya hyreshus, skall här tagas hänsyn till byggnadskostnaderna. Utskottet, som icke har någon erinran att göra mot dessa bestämmelser, vill endast framhålla vikten av att den välskötta och socialt inriktade bostadsrättsrörelsen icke hämmas i sin verksamhet.

Beträffande kontrollen av överlåtelser av bostadsrätt föreslås i propositionen, att sådan överlåtelse ej må godkännas, om ersättningen skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens

behållna tillgångar, d. v. s. främst fastigheten. Om bostadsrätten i något fall skulle ha högre värde, t. ex. därför att bostadsrättshavaren nedlagt särskilda kostnader på sin lägenhet, skall en större ersättning kunna godkännas. Dessa regler, som torde motsvara vad som redan nu brukar föreskrivas i stadgarna för mera välorganiserade föreningar, äro enligt utskottets mening lämpliga.

I enlighet med vad som angivits i det föregående har utskottet funnit de allmänna riktlinjerna i de lagförslag, som framlagts i propositionerna nr 301 och 341, vara väl ägnade att ligga till grund för den erforderliga lagstiftningen på dessa områden. Beträffande detaljerna i lagförslagen har utskottet icke funnit anledning till erinran i vidare mån än som framgår av följande redogörelse i anslutning till vissa av de föreslagna bestämmelserna.

Förslaget till lag om hyresreglering m. m.

1 §.

I denna paragraf stadgas, att bestämmelserna i lagen skola äga tillämpning — förutom i städer, köpingar och municipalsamhällen med minst 2,000 invånare — efter Kungl. Maj:ts förordnande jämväl i annan tätbebyggd ort.

Utskottet.

Utskottet, som icke har något att erinra mot stadgandets avfattning, vill endast framhålla, att det icke synes nödvändigt att ställa alltför stränga krav på bebyggelsens täthet, särskilt då det gäller uppväxande förorter.

3 §.

Såsom villkor för höjning av en lägenhets grundhyra stadgas i denna paragraf, att hyran för lägenheten den 1 januari 1942 var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, eller att lägenhetens värde avsevärt ökats genom ombyggnads- eller ändringsarbete, eller att för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse föreligger.

Beträffande sistnämnda förutsättning har föredragande departementschefen bl. a. framhållit, att hyreshöjning bör medgivas i sådana fall, då hyrorerna bestämmas efter självkostnaderna i fastigheter, som uppförts med stöd av allmänna medel.

Utskottet.

Såsom ytterligare praktiska exempel på vad som bör ingå under den sist berörda förutsättningen för höjning av grundhyran, vill utskottet nämna fastigheter, som ägas av stiftelser för välgörande ändamål eller som uppförts av industriföretag för dess arbetare eller tjänstemän, och där hyrorerna endast äro avsedda att täcka självkostnaderna.

4 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser rörande ersättning för värme och varmvatten. Bl. a. stadgas, att hyresnämnden skall äga rätt att, utan hinder

av att andra grunder avtalats för beräkning av sådan ersättning, förordna, att de grunder, som finnas skäligen, skola tillämpas.

I de likalydande motionerna I: 274 och II: 395 har yrkats, att hyresnämnden jämväl skulle få rätt att vid långfristiga hyreskontrakt, där avtal om särskilt bränsletillägg icke slutits men hyran ej ansåges längre innefatta skälig gottgörelse för bränslekostnaderna, bestämma vad som därutöver skäligen borde tillkomma hyresvärden i dylikt hänseende.

I sådana fall, som avses i motionerna, kan det ofta finnas skäl att tillerkänna hyresvärden ökad ersättning för värme och varmvatten. Såsom departementschefen framhållit synes det emellertid lämpligast, att dylika frågor prövas av domstol enligt allmänna hyreslagen, enär de kunna äga sådant samband med hyresvillkoren i övrigt, att de icke böra lösryckas till särskild behandling.

Utskottet.

9 §.

Enligt andra stycket i denna paragraf skall hyresnämnden äga meddela förbud mot att lägenhet, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, utan nämndens tillstånd uthyres i möblerat skick.

Det återgivna stadgandet torde vara nödvändigt för att försök att kringgå den snävare formen av hyresreglering skall kunna hindras. För att icke den lojala uthyrningen skall beredas onödiga svårigheter böra hyresnämnderna emellertid icke tillämpa stadgandet oftare än som visar sig nödvändigt. Ett mera generellt förbud torde icke heller böra tillgripas, om det åsyftade ändamålet kan vinnas genom ett mera begränsat förordnande eller med förbud i särskilda fall.

Utskottet.

10 §.

Paragrafen innehåller bemyndigande för Kungl. Maj:t att förordna, att i kommun, där lagen äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad.

I motionen II: 21, som väckts innan förevarande proposition blivit framlagd, har hemställts, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamt utredning rörande möjligheterna att skapa ökad trygghet för hyressökande familjer med barn, exempelvis genom särskild förordning med stadgande om företrädesrätt för sådan familj till hyresledig lägenhet m. m.

Där en kommunal bostadsförmedling anordnas i enlighet med stadgandet i denna paragraf, bör förmedlingen bedrivas så, att familjer med barn i görligaste mån lämnas företräde vid anvisning av lediga lägenheter. Före-

Utskottet.

skrifter härom torde lämpligen böra intagas i de kommunala instruktionerna för förmedlingsorganen i enlighet med vad departementschefen påpekat.

En verklig rätt för barnrika familjer att framför andra hyressökande erhålla företräde till lediga lägenheter skulle förutsätta ett synnerligen långt gående ingrepp i fastighetsägarnas befogenheter. Såsom departementschefen framhållit synes det åtminstone för närvarande icke nödvändigt att vidtaga en dylik åtgärd.

Familjernas bostadsbehov torde emellertid i första hand böra tillgodoses genom åtgärder av ekonomisk art. Såsom inledningsvis omnämnts finnes en särskild statlig lånefond för bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer. Även andra medel kunna befinnas erforderliga för att underlätta en tillfredsställande lösning av bostadsfrågan för familjer med barn. Utskottet finner visserligen hithörande problem vara av den största vikt för samhället, men eftersom de torde vara under behandling av 1941 års befolkningsutredning, finner utskottet icke skäl att föreslå någon ny utredning i ämnet såsom yrkats i motionen II: 21.

14 §.

Enligt denna paragraf skall hyresnämnd utgöras av ordförande och två ledamöter jämte suppleanter. Ordföranden skall förordnas av Kungl. Maj:t eller den myndighet Kungl. Maj:t bestämmer. Av ledamöterna, vilka skola väljas av kommunens beslutande myndighet, skall den ene vara representant för hyresvärdarna och den andre för hyresgästerna.

I motionen II: 380 har yrkats, att hyresnämnd skulle utgöras av ordförande och fyra ledamöter jämte lika antal suppleanter.

Utskottet.

Utskottet finner icke tillräckliga skäl att frångå det i propositionen föreslagna antalet ledamöter i nämnden. Angelägenheten av ett snabbt förfarande hos nämnden talar särskilt emot att utöka detta antal.

Inom utskottet har framhållits, att praktiska skäl och hittillsvarande förvaltningsrättslig praxis tala emot att Kungl. Maj:t utser ordförande i nämnderna. Utskottet förutsätter emellertid, att denna uppgift kommer att anförtras åt statens hyresråd, så snart detta kunnat tillsättas. Det synes utskottet lämpligt, att hyresrådet därvid får tillfälle att anlita den personkännedom, som finnes hos länsstyrelser och kommunala myndigheter.

Slutligen vill utskottet i detta sammanhang påpeka, att förefintliga organisationer av fastighetsägare och hyresgäster givetvis hos kommunens beslutande myndighet kunna framlägga förslag å lämpliga personer till ledamöter i nämnden.

16 §.

I denna paragraf stadgas bl. a., att kostnaderna för hyresnämndens verksamhet skola bestridas av kommunen. Såsom tidigare omnämnts har i 10 § föreskrivits, att sådan bostadsförmedling, som där avses, skall anordnas på kommunens bekostnad.

I motionen II: 379 har hemställts, att statsverket skulle bidra med 50 %

av verkliga kostnaderna för av kommunerna anordnad hyresreglering och hyresförmedling.

Utskottet finner det riktigast, att kostnaderna för hyresnämndernas verksamhet och den kommunala bostadsförmedling, som avses i denna lag, bestri-
das av kommunerna, såsom föreslagits i propositionen. Härför talar särskilt den omständigheten, att bostadsförsörjningen måste anses utgöra ett viktigt kommunalt intresse. I stora delar av landet skall lagen för övrigt icke tillämpas och anordnande av kommunal bostadsförmedling torde endast ifrågakomma i större städer.

Utskottet.

19 §.

Enligt en i denna paragraf upptagen bestämmelse skall beträffande jäv mot hyresnämndens ordförande och ledamöter i tillämpliga delar gälla vad om domarejäv är stadgat.

I fråga om den nu återgivna bestämmelsen vill utskottet påpeka, att den omständigheten, att en person är styrelseledamot eller tjänsteman i en organisation av fastighetsägare eller hyresgäster, givetvis icke i och för sig bör utgöra jäv.

Utskottet.

20 §.

Tiden för anförande av besvär över hyresnämndens beslut har här föreslagits till fjorton dagar från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet.

Även om det är av betydelse, att de ärenden, som avses i denna lag, snabbt bringas till ett slutgiltigt avgörande, synes den föreslagna besvärstiden väl knapp för att lämna parterna erforderligt rådrum. Utskottet föreslår därför, att denna tid bestämmes till tjugu dagar i anslutning till den kortaste tiden för anförande av besvär över underrätts utslag.

Utskottet.

23 §.

Denna paragraf innehåller bestämmelser om straff för hyresvärd, som mottager eller träffar avtal om högre hyra än den tillåtna grundhyran eller som olovligen uthyr bostadslägenhet för annat ändamål eller i möblerat skick, samt för den som mottager eller träffar avtal om otillåten provision av hyressökande eller avträdesersättning.

I motionerna I: 274 och II: 395 har i första hand yrkats, att bestämmelsen om straff för hyresvärd, som mottog eller träffade avtal om otillåten hyra, måtte utgå. Om så icke ansåges böra ske, hemställdes i motionerna, att straffregeln skulle så förändras, att densamma riktade sig även mot den hyresgäst, som slöte avtal om högre hyra än den tillåtna.

Enligt utskottets mening är det nödvändigt för upprätthållande av lagstiftningens effektivitet, att överträdelser av hyresregleringen skola kunna medföra straff. Det är också tydligt, att detta ansvar i första hand bör drabba hyresvärderna eller den som eljest har ekonomisk vinning av brottet. Men åt-

Utskottet.

minstone i vissa fall kan även en hyresgästs handlingssätt vara av sådan art, att det skulle verka stötande, om han ginge fri från ansvar. Även om en utsträckning av straffbudet i denna riktning möter vissa praktiska svårigheter, vill utskottet därför — i analogi med vad som föreskrivits i vissa andra kristidsförfattningar — föreslå, att en hyresgäst skall straffas, om han uppsåtligt förleder hyresvärden att mottaga eller träffa avtal om högre hyra än grundhyran. Jämväl vid de övriga förseelser, som enligt propositionen skola straffbeläggas, bör medkontrahenten under motsvarande förutsättning drabbas av straff.

26 §.

Denna paragraf föreskriver, att vad som stadgas i lagen ej skall äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst.

I motionen II: 396 har hemställts, att till nämnda föreskrift skulle fogas det tillägget, att även vid sådan upplåtelse, som där avsåges, lagen skulle vara gällande, då ersättningen för bostaden vore bestämd till viss motprestation in natura eller visst penningbelopp även i de fall, då ersättningen direkt avdroges å avlöningslista eller vid det tillfälle, då hyresgästen erhöle betalning för fullgjord arbetsprestation.

Utskottet.

Enär ersättning för tjänstebostad kan bli föremål för prövning i särskild ordning, torde den ej dessutom böra falla under hyresnämndens bedömande. Utskottet finner därför ej skäl att förordna någon ändring i denna paragraf.

Förslaget till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

8 §.

I första stycket av denna paragraf föreskrives, att den som efter överlåtelse förvärvar bostadsrätt ej må antagas till medlem av bostadsrättsföreningen förrän överlåtelsen godkänts av hyresnämnden. Paragrafens andra stycke stadgar, att fråga om vägran att antaga någon såsom medlem må i fall som avses i första stycket ej hänskjutas till skiljemän.

Utskottet.

Därest någon, som förvärvat en bostadsrättslägenhet, förvägras medlemskap i föreningen dels därför att hyresnämndens godkännande icke erhållits och dels på grund av något annat skäl, bör naturligtvis det sistnämnda i vanlig ordning kunna hänskjutas till prövning av skiljemän. För att icke någon tvekan härom skall kunna uppstå, synes en viss omformulering böra vidtagas av stadgandet i andra stycket.

16 §.

Denna paragraf innehåller straffbestämmelser.

Utskottet.

I likhet med vad utskottet föreslagit under 23 § i förslaget till lag om hyresreglering m. m. förordar utskottet, att den som uppsåtligt förleder annan att mottaga eller träffa avtal om otillåten ersättning skall kunna drabbas av straffansvar.

Under åberopande av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen, med förklarande att riksdagen funnit vissa ändringar böra vidtagas i det genom propositionen nr 301 framlagda lagförslaget, måtte för sin del antaga följande förslag till

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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 § omförmälda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid. För lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställt 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 ökat genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller föreligger för visst fall annat skäl av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresvärden 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.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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 skäligen, 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 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 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

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

den 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 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.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

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 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.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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 anförda besvär hos statens hyresråd inom *fjorton* dagar från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet.

Part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, äger däröver anförda besvär hos statens hyresråd inom *tjugu* 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.

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.

Samma lag vare i fråga om den som uppsåtligen förleder annan till sådant brott.

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 verk-

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)*

samhet. 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

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

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 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.

B. att riksdagen, med förklarande att riksdagen funnit vissa ändringar böra vidtagas i det genom propositionen nr 341 framlagda lagförslaget, måtte för sin del antaga följande förslag till

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

Lag

om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Häri genom förordnas som följer.

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i ort, där lagen om hyresreglering m. m. är gällande.

*(Kungl. Maj:ts förslag:)**(Utskottets förslag:)***Om upplåtelse av bostadsrätt.****2 §.**

Ekonomisk plan, som avses i 11 § lagen om bostadsrättsföreningar, skall godkännas av hyresnämnden, innan den må mottagas av länsstyrelsen.

3 §.

Vid granskning av planen skall nämnden iakttaga följande.

Har huset förut varit avsett för uthyrning, må årsavgift för lägenhet och särskilt tillskott för visst år jämte ett belopp, motsvarande ett efter lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter lämpat procenttal av grundavgiften, ej tillhoppa överstiga vad som kunnat betingas i hyra enligt lagen om hyresreglering m. m. jämte skälig ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten, med den nedsättning som skäligen må förändras av bostadsrättshavarens förpliktelser i fråga om underhåll och dylikt. Andra avgifter eller tillskott eller särskilda villkor, som till sin innebörd äro jämförliga med föreskrift om avgift eller tillskott, må ej stadgas.

Avser planen hus, som ej förut varit avsett för uthyrning, må planen godkännas, om avgifterna för lägenheterna och villkoren i övrigt med hänsyn till byggnadskostnaderna och andra omständigheter prövas skäliga. Samma lag vare, där planen avser hus som förut varit avsett för uthyrning men där efter undergått väsentlig ombyggnad.

Föreningens stadgar må ej innehålla bestämmelse, vilken till men för bostadsrättshavaren avviker från plan som godkänts av nämnden. Är detta förhållandet, må registrering ej äga rum, och vare bestämmelsen utan verkan.

4 §.

Ej må någon för upplåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa avtal om ersättning utöver vad som följer av de för föreningen gällande stadgarna.

Om överlåtelse av bostadsrätt.**5 §.**

Överlåtelse av bostadsrätt skall för att bliva gällande godkännas av hyresnämnden. Vad nu sagts skall dock ej gälla förvärv som skett å exekutiv auktion.

Den som överlåter bostadsrätt vare skyldig att göra anmälan om överlåtelser hos nämnden inom fjorton dagar från dagen för avtalet.

6 §.

Överlåtelse av bostadsrätt må ej godkännas, om ersättning för bostadsrätten skall utgå med högre belopp än som svarar mot bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar, utan så är att bostadsrätten av särskild anledning har högre värde.

(Kungl. Maj:ts förslag.)

(Utskottets förslag.)

7 §.

Ej må någon för överlåtelse av bostadsrätt mottaga eller träffa förbehåll om ersättning utöver vad som finnes upptaget i det avtal, som underställes hyresnämndens prövning, eller mottaga högre ersättning än hyresnämnden godkänt.

8 §.

Den som efter överlåtelse förvärvar bostadsrätt må ej antagas till medlem av bostadsrättsföreningen förrän överlåtelsen godkänts av hyresnämnden.

Fråga om vägran att antaga någon såsom medlem må *i fall som avses i första stycket* ej hänskjutas till skiljemän. Fråga om vägran att antaga någon såsom medlem *på den grund, att hyresnämndens godkännande icke erhållits*, må ej hänskjutas till skiljemän.

9 §.

Har ej överlåtelsen anmälts hos hyresnämnden inom tid som i 5 § sägs, äge den som förvärvat bostadsrätten omedelbart frånträda avtalet, såvida han ej redan tillträtt lägenheten.

Vad i första stycket stadgas skall ock gälla, om hyresnämnden ej godkänt överlåtelsen inom två månader från dagen för avtalet och tillträde ej ägt rum.

10 §.

Godkänner hyresnämnden ej överlåtelsen och vill bostadsrättshavaren ej överlåta bostadsrätten på de ändrade villkor som nämnden finner skäligen, skall, om tillträde skett, anses som vore skriftligt hyresavtal ingånget för tiden intill den fardag som infaller näst efter tre månader från uppsägning samt mot den hyra som kunnat betingas enligt lagen om hyresreglering m. m. och på de villkor i övrigt som i brist av åsämjande fastställas av nämnden.

Om upplåtelse eller överlåtelse av annan andelsrätt än bostadsrätt.

11 §.

Vad i 4—10 §§ stadgas om bostadsrätt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å annan andelsrätt i förening eller aktiebolag, varmed följer rätt att besitta eller hyra lägenhet.

Om anvisning å bostadsrättslägenheter m. m.

12 §.

Ej må någon mottaga eller träffa avtal om ersättning av den, som söker bostad, för anvisning å lägenhet, som avses i denna lag, såframt lägenheten

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad och är belägen i ort, där denna lag äger tillämpning. Vid yrkesmässig bostadsförmedling må dock sådan ersättning utgå enligt grunder, som bestämmas av hyresnämnden.

13 §.

Konungen äger meddela föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande lägenheter, som avses i denna lag.

Övriga bestämmelser.

14 §.

Vid tillämpning av 22 § första stycket och 55 § andra stycket lagen om bostadsrättsföreningar skall hyran jämte ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten bestämmas enligt vad som stadgas i lagen om hyresreglering m. m.

15 §.

Vad i 19—21 och 25 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas om förfarandet hos hyresnämnden, fullföljd av talan och tystnadsplikt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å ärende enligt denna lag. Rör ärendet fastställandet av hyresvillkor, skall jämväl i övrigt tillämpas vad som stadgas i förstnämnda lag.

16 §.

Den som bryter mot vad i 4, 7 eller 12 § stadgas, straffes med dagsböter eller fängelse. Vad i nämnda paragrafer stadgas skall gälla ändå att ersättningen givits annan beteckning än där sägs.

Den som bryter mot vad i 4, 7 eller 12 § stadgas *eller uppsåtligen förleder annan till sådant brott*, straffes med dagsböter eller fängelse. Vad i nämnda paragrafer stadgas skall gälla ändå att ersättningen givits annan beteckning än där sägs.

Den som underlåter att göra anmälan enligt vad i 5 § andra stycket föreskrives, straffes ock med dagsböter eller fängelse.

Styrelseledamot, som i strid mot vad i denna lag stadgas om överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt antager någon såsom medlem eller delägare utan att överlåtelsen godkänts av hyresnämnden, straffes med dagsböter.

17 §.

Där någon mottagit ersättning som ej är tillåten enligt denna lag, vare han pliktig att återgälda vad sålunda uppburits.

18 §.

Böter tillfalla kronan.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

19 §.

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.

Bestämmelserna i 4—12 §§ skola ej gälla, om avtal träffats eller anvisning å lägenhet skett före lagens ikraftträdande i orten.

Lagen 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 överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt, som sker inom två månader före det lagen upphör att gälla, skall lagen ej tillämpas. Bestämmelserna i 9 § skola, såvitt angår överlåtelse varå lagen är tillämplig, gälla även efter det lagen upphört att gälla. Vad i 10 § stadgas skall ock gälla, ändå att fardag som där sägs infaller efter det lagen upphört att gälla, dock att hyresvillkoren för tid därefter i händelse av tvist skola fastställas av domstol.

På förseelse, som begåtts under lagens giltighetstid, skall vad i lagen stadgas även därefter tillämpas.

C. att motionerna I: 274 samt II: 379, II: 380, II: 395 och II: 396, i den mån de icke blivit besvarade genom vad utskottet under A. hemställt, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd; samt

D. att motionen II: 21, i den mån den icke kan anses besvarad genom vad utskottet under A. hemställt, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 16 juni 1942.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit:

från första kammaren: herrar *Norman, Tamm, Forslund, Wistrand, Sten, Strand, Holstenson* och *Näslund*;

från andra kammaren: fröken *Hesselgren*, herr *Hage*, fröken *Andersson*, herrar *Olovson* i Västerås, *Pettersson* i Hällbacken, *Hermansson*, *Wallén* och fru *Johansson*.

Reservationer:

1) av herrar *Forsslund, Sten, Strand, Hage* och *Pettersson* i Hällbacken, vilka anförde:

Utskottet har föreslagit, att straffansvar för överträdelser av hyresregleringen skall drabba icke blott hyresvärden utan i vissa fall även hyresgästen. Enligt vår mening bör emellertid — såsom föreslagits i propositionen — ansvaret för dylika överträdelser endast läggas på hyresvärden. Det torde ligga i sakens natur, att denne, som handhar uthyrningen, skall svara för att lagstiftningen därvid efterlevs. Det synes oss även oriktigt att jämställa hyresvärden, som har ekonomisk vinning av att taga för hög hyra, med hyresgästen, som ser sig nödsakad att betala denna hyra för att få bostad åt sig och sin familj.

En utvidgning av straffbudet till att omfatta hyresgästen skulle dessutom, såsom även utskottet funnit, medföra stora praktiska svårigheter. Om även hyresgästen hotas av straff, kommer detta troligen att i hög grad minska möjligheterna att åtkomma brottsliga hyresvärdar genom att dessas överträdelser icke bliva angivna eller kunna ledas i bevis. Den av utskottet angivna förutsättningen för att hyresgästen skall straffas, nämligen att han förlett hyresvärden, torde även vålla stora bevisningssvårigheter.

Vad nu sagts beträffande överskridande av den tillåtna hyrans storlek gäller även i tillämpliga delar i fråga om de övriga av utskottet förordade utvidgningarna av straffbestämmelserna i de båda lagförslagen.

På grund av vad sålunda anförts ha vi ansett, att utskottet bort tillstyrka bifall i oförändrat skick till de av Kungl. Maj:t föreslagna bestämmelserna i 23 § av förslaget till lag om hyresreglering m. m. och 16 § av förslaget till lag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

2) av herr *Hage*, som inom utskottet yrkat bifall till motionen II: 379 och således ansett, att utskottet bort förorda statsbidrag med 50 % av kommunernas kostnader för hyresnämnder och bostadsförmedling; samt

3) av herr *Olovson* i Västerås.

Till Riksdagens andra lagutskott.

Genom beslut den 6 februari 1942 har Kungl. Maj:t anbefallt socialstyrelsen att till riksdagens andra lagutskott avgiva yttrande över en inom andra kammaren väckt motion, nr 21, angående skapande av ökad trygghet för hyressökande familjer med barn. Med anledning härav får styrelsen anföra följande.

Motionen avser bl. a. en skärpning av bestämmelserna i hyreslagens 38 § till skydd för familjer med barn i avseende på deras bostadsförhållanden. Det kan här till en början erinras om att berörda bestämmelser utgöra en modifikation av hyreslagstiftningskommitténs år 1938 framförda förslag, som på denna punkt hade en mera vittgående innebörd. Enligt detta förslag skulle sålunda hyresgäst under vissa betingelser äga en företrädesrätt till fortsatt förhyrande av lägenhet och vara berättigad till skadestånd, om denna hans företrädesrätt åsidosattes. Ett par av kommitténs medlemmar ville gå längre och stadga en verklig optionsrätt för hyresgästen. I yttrande över kommitténs betänkande den 31 oktober 1938 framställde emellertid socialstyrelsen erinringar mot såväl det ena som det andra förslaget. Styrelsen anförde härvid bland annat:

»Sammanfattningsvis vill styrelsen anföra, att den föreslagna kvarboenderätten kan komma att medföra betydande svårigheter och olägenheter. Då det tillika torde vara ostridigt, att illojala uppsägningar från hyresvärdarnas sida förekomma endast i ringa utsträckning, bör vid vägandet av skälen för och emot ett bifall till kommitténs förslag de väsentligt starkare skälen anses tala i avstyrkande riktning. Härtill kommer, att en prioritetsrätt för hyresgästen att kvarbo i sin lägenhet vid det förhållandet, att den huvudsakligen utformats som en skadeståndsrätt, icke kan antagas få någon större effektivitet. Styrelsen finner sig därför icke kunna tillstyrka kommitténs förslag i förevarande punkt. Än mera betänksam måste styrelsen ställa sig till de av tvenne reservanter framförda förslagen om en verklig optionsrätt för hyresgästen. Även om härigenom kunde erhållas ett effektivare hemskydd än enligt kommittémajoritetens förslag, torde de ifrågasatta bestämmelserna komma att utöva en hämmande inverkan på bostadsförvaltningen och bostadsproduktionen.»

Vad styrelsen här anfört synes allttjämt äga en avsevärd giltighet. Alltför långt gående ingrepp i äganderättsförhållanden måste på detta som på andra områden möta betänkligheter med hänsyn till möjligheten av ogynnsamma återverkningar på den allmänna marknaden och på produktionen.

Å andra sidan kunna sådana ingrepp likväl bli oundvikliga under vissa förhållanden. Det må erinras om hyreslagstiftningen under det föregående världskriget med dess starkt restriktiva förordnanden i fråga om hyresvärdss uppsägningsrätt såväl som i fråga om rätten att bestämma hyrans storlek. Denna lagstiftning var ägnad att bereda hyresgästen ett mycket långt gående skydd, och detta skydd kunde i det rådande krisläget få en särskild betydelse för familjer med barn.

Frågan om en skärpning av hyreslagens 38 § i sådan riktning, som antydes i motionen, synes ha ett givet samband med frågan, huruvida en hyreslagstiftning av kristidskaraktär åter kan bli befogad. Det torde icke finnas anledning att i detta sammanhang ingå närmare på detta spörsmål.

Införandet — utan samband med en dylik mera omfattande kristidslagstiftning — av en särskild bestämmelse om optionsrätt, avseende enbart familjer med barn, skulle, om en sådan bestämmelse icke kompletterades med andra anordningar, lätteligen kunna komma att motverka sitt eget syfte genom att göra just dessa familjer i ökad grad till icke önskvärda hyresgäster. För att bli effektiv måste med hänsyn härtill en bestämmelse om en dylik rätt kompletteras med en mera vittgående reglering, innefattande jämväl en sådan företrädesrätt till hyreslediga lägenheter, som ävenledes har ifrågasatts i motionen. Genomförandet av en offentlig hyresförmedling och av tvång att anlita en sådan torde härjämte krävas som en kompletterande anordning. En konsekvens av de nämnda bestämmelserna om kvarboenderätt och företrädesrätt torde också bli införandet av restriktioner med avseende på fastighetsägares rätt att bestämma hyrans storlek. Det bör icke förbises, att en hyresvärdas befogenhet att disponera över sin egendom emellertid sålunda i själva verket i det hela skulle komma att begränsas till ett mycket snävare omfång än vad som någonsin förut har skett i svensk lagstiftning.

I samband med det remitterade förslaget framställa sig ytterligare vissa synpunkter, vilka här må redovisas, utan att styrelsen därmed tar bestämd ställning till frågan, huruvida särskilda åtgöranden äro av nöden i det berörda sammanhanget och vad som i så fall lämpligen kunde ifrågasättas.

Själva det grundläggande spörsmålet, i vilken mån vissa åtgärder till skydd för familjer med barn överhuvud kunna anses vara av behovet påkallade, bör närmare undersökas. Det vore därvid bl. a. av intresse att få utrönt, i vilken omfattning det har förekommit, att gottgörelse åt hyresgäster har utdömts i enlighet med hyreslagens ovan berörda 38 §. Det är tänkbart, att svårigheterna för de barnägande familjernas vidkommande i någon mån ha överdrivits; det torde dock ligga i sakens natur, att de till en viss grad måste vara för handen. Såväl hyresvärdarnas som kringboende hyresgästers inställning har härvidlag otvivelaktigt kunnat spela en roll i vissa fall. Ur befolkningsfrågans hela det sociala problemkomplexet behärskande synpunkter kan spörsmålet om barnägande familjers ställning i bostadshänseende också utan tvivel få en särskild betydelse.

Även andra slag av åtgöranden än de i motionen förordade torde emellertid i detta sammanhang kunna komma i åtanke.

Det skulle sålunda kunna övervägas, huruvida icke husägare och husbyggare genom en lämplig subventionspolitik kunde uppmuntras att mottaga barnägande familjer som hyresgäster. Sådana räntefria »tilläggsrän» för bostadsbyggande, som av byråchefen A. Johansson i dennes nyligen verkställda utredning om bostadsförsörjning ha föreslagits som ett medel att stimulera bostadsproduktionen i allmänhet, skulle kunna givas till ökade belopp för det speciella fall, att läntagaren förbinder sig att bereda bostad åt visst antal familjer med barn. Härigenom kunde husägaren kompenseras för de olägenheter i form av ökade utgifter för reparationer av bostäderna, som kunde förutsättas skola uppkomma i dylika fall.

I fråga om redan uppförda hus kunde subventioner i samma syfte tänkas utgå i form av direkta bidrag med allmänna medel till reparationskostnaderna. En annan här tänkbar utväg vore att i stället låta mindre bemedlade familjer med barn få ett hyresbidrag, som möjliggjorde erläggandet av en med ett skäligt belopp förhöjd hyra. Vissa ofrånkomliga vanskligheter måste dock tagas med i beräkningen vid ett sådant system av subventionering av familjer på den allmänna hyresmarknaden.

Det bör icke förglömmas, att en ökning av den allmänna bostadsproduktionen till sist torde vara det bästa medlet att tillgodose även de barnägnande familjernas bostadsbehov. De svårigheter, som kunna föreligga för dessa familjers del, ha sin grund i den allmänna bostadsbristen och avlägsnas, i den mån denna upphjälpes. Här möter det stora problem, vars tillfredsställande lösning får avgörande betydelse även i detta särskilda sammanhang.

Redan vidtagna åtgärder från det allmännas sida med syfte att befrämja speciellt de barnrika familjernas bostadsförsörjning representera emellertid i sin mån också en viktig insats på det förevarande området. Denna insats bör fullföljas och utvecklas såvitt möjligt. Såsom föredömliga i detta hänseende framstå sådana från stat och kommuner subventionerade bostadsföretag, som exempelvis aktiebolaget Stockholmshem, vilket till viss del avser beredandet av bostad åt barnrika familjer, alltså familjer med tre eller flera minderåriga barn, och i övrigt åt andra mindre bemedlade hyresgäster, såväl ensamstående som familjer. Det bör anses vara mycket lämpligt, att på så sätt en viss blandning av olika kategorier inhyses i dylika bostadskomplex. Det bör också nämnas, att företaget har anordnat lekstugor åt barnen.

Givet är emellertid, att sådana genom det allmännas försorg uppförda bostadskomplex endast kunna åstadkommas i en tämligen begränsad omfattning. Det allmänna kan icke åtaga sig tillgodoseendet av mer än en mindre del av hyresmarknaden.

Det må i detta sammanhang slutligen erinras, att gällande lagstiftning om egnahemsverksamheten lämpligen skulle kunna göras till föremål för en viss överarbetning med syfte att låta familjesociala synpunkter där få ett ökat utrymme. Jämväl på denna väg kunde möjligtvis vissa resultat uppnås i den riktning, som åsyftas i motionen.

Med hänvisning till vad ovan anförts finner sig styrelsen kunna tillstyrka, att en förutsättningslös utredning verkställs i fråga om behovet av ökad trygghet för hyressökande familjer med barn och om lämpligheten av åtgärder i motionens syfte, med beaktande jämväl av de synpunkter, som här ha förts fram till diskussion.

Stockholm den 26 februari 1942.

KARL J. HÖJER.

Ernst Bexelius.

Bilaga B.

Till riksdagens andra lagutskott.

Sedan utskottet berett Sveriges Fastighetsägareförbund tillfälle att avgiva yttrande över en inom andra kammaren väckt motion nr 21 av herr Edberg m. fl. angående skapande av ökad trygghet för hyressökande familjer med barn, får förbundet härmed anföra följande.

I pressen ser man då och då notiser och insändare om att hyressökande blivit avvisade därför att de ha barn. Dylika meddelanden äro självfallet ägnade att väcka uppseende, och på vissa håll inom pressen utnyttjar man dem rent av i syfte att skapa misstämning mot fastighetsägarna.

Vid en närmare undersökning angående verklighetsunderlaget för dylika meddelanden, visar det sig ofta, att de berörda händelserna ha en helt annan förklaring än den hyresgästen sökt utfinna. Ovanligt är icke heller, att de anklagelser som framföras röra fastighetsägare, som icke äro organiserade. Vare därmed hur som helst så kan man med säkerhet påstå, att den avoghet mot familjer med barn, som stundom förmenas utmärka fastighetsägarna, i verkligheten icke förefinnes. De fall, då man verkligen kan tillvita fastighetsägare att i här åsyftat hänseende ha förfarit på ett ur sociala synpunkter stötande sätt, äro utan tvivel försvinnande få till antalet.

Motionärerna ha särskilt framhållit betydelsen av lagstiftning såsom stöd för intresset att familjer med barn icke skola behöva stå utan bostad och ifrågasätta i dylikt hänseende *dels* en skärpning av bestämmelserna i 38 § nya hyreslagen *dels* ock stadganden om företrädesrätt för familjer med barn till hyresledig lägenhet.

Enligt förbundets bestämda förmenande är det genom lagstiftning icke möjligt att, om man icke vill taga risken av socialt olämpliga verkningar, nå längre än som föranledes av nämnda lagrum. Den repression, som där stadgats gentemot den hyresvärd, som uppsäger en hyresgäst till avflyttning av sådan anledning, att uppsägningen måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden, har, enligt vad förarbetena till lagen utvisa, avseende bland annat just på det förhållandet, att hyresgästen har barn. Sålunda yttrade föredragande departementschefen i fråga om här berörda lagrum (se proposition nr 166 till 1939 års riksdag sid. 140): »Såsom exempel å en omständighet som i fråga om bostadsläget icke bör anses som giltig orsak till uppsägning må nämnas, att hyresgästen efter sin inflyttning i lägenheten fått ett eller flera barn.»

I anslutning härtill må framhållas, att i det förslag till lag om hyresreglering m. m., som för närvarande är på remiss hos myndigheter och organisationer (S. O. U. 1942: 14), har i 7 § upptagits en bestämmelse enligt vilken hyresnämnd på framställning av hyresgäst kan förklara en hyresvärdens uppsägning ogiltig, »om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen». Genom ett dylikt stadgande förstärkes hyresgästens skydd ytterligare. Enligt 38 § hyreslagen är hyresgästen, om uppsägningen strider mot god sed, berättigad till flyttningskostnadsersättning; enligt det nya lagförslaget undanröjes hyresgästens skyldighet att

flytta. Och detta icke blott när uppsägningen står i strid mot god sed utan redan när uppsägningen eljest är obillig mot hyresgästen. I fråga om den närmare innebörden av det sålunda föreslagna stadgandet har i promemorian anförts, att en barnrik familjs bostadsbehov bör föränleda särskilt beaktande (se sid. 41). Det vill sålunda synas, att hela frågan om skydd för hyresgästs fortsatta innehav av den förhyrda lägenheten numera kommit i ett helt annat och nytt läge.

Vad beträffar frågan att i författning införa stadgande om företrädesrätt för familjer med barn till hyresledig lägenhet måste förbundet på det bestämdaste varna mot dylik lagstiftning. En sådan skulle innebära icke blott att familjer med barn finge monopoli på de lägenheter de inneha utan även att familjer utan barn skulle se sina möjligheter att komma i besittning av bostad avsevärt minskade. Ett otal ur social synpunkt irriterande konflikt-situationer skulle uppkomma. Exempelvis skulle följande frågor, bland många, kunna uppställas: Hur gamla skulle barnen få vara för att familjen icke skulle behöva vika för familjer med yngre barn? Skulle äldre personer alltid nödgas stå tillbaka för yngre personer? Skulle en familj med huvudsakligen något äldre barn alltid vika för en familj med huvudsakligen yngre?

I den mån så finnes nödvändigt för tryggande av bostadstillgången för familjer med barn torde rätta vägen vara att fullfölja och utveckla den sedan några år pågående verksamheten till främjande av bostadsförsörjningen för mindre bemedlade barnrika familjer. (Se KK den 4 september 1935, nr 512, om lån och bidrag av statsmedel för beredande av hyresbostäder åt mindre bemedlade barnrika familjer.) I sådant hänseende får förbundet särskilt framhålla, att rätten att medgiva familjebidrag icke, såsom för närvarande är händelsen, bör vara inskränkt till det fall att den fastighet varom är fråga äges av s. k. allmännyttiga bostadsföretag. Såsom förbundet i andra och tidigare sammanhang framhållit skulle det befintliga bostadsbeståndet kunna rationellare utnyttjas till gagn för familjer med barn, om familjebidrag kunde utgå jämväl till familjer, vilka toge bostad i fastigheter som ägas av enskilda personer. De nuvarande förhållandena synas än tydligare framhäva lämpligheten av att statsmakternas hittillsvarande motstånd på denna punkt övergives.

I detta sammanhang torde förbundet jämväl få hänvisa till vad som anføres i den av byråchefen Alf Johansson utarbetade promemorian rörande bostadsförsörjningen (S. O. U. 1942: 3 sid. 77):

»Det synes lämpligt, att familjebidrag till flerbarnsfamiljer och eventuellt andra familjer med minderåriga barn kunde utgå till lägenheter, som med statliga lån och subventioner uppföras av kommuner och allmännyttiga bostadsföretag, i större utsträckning än som nu är möjligt inom ramen av gällande författning rörande bostadsanskaffning för barnrika familjer. Denna fråga torde övervägas av 1941 års befolkningsutredning och bostadssociala utredningen.»

Ehuru syftet med motionen uppenbarligen är behjärtansvärd, torde med hänsyn bland annat till vad sålunda anförts en särskild utredning i enlighet med vad motionärerna yrkat icke kunna anses vara påkallad.

Stockholm den 9 april 1942.

Sveriges Fastighetsägareförbund.

I. FAGRÆUS.

Sigurd Ahlmark.

Bilaga C.

Till riksdagens andra lagutskott.

Hyresgästernas Riksförbund, som beretts tillfälle avgiva yttrande över en av herr Edberg m. fl. i andra kammaren väckt motion nr 21, angående skapande av ökad trygghet för hyressökande familjer med barn, får i anledning härav vördsamt anföra följande.

Redan under normala förhållanden på bostadsmarknaden har förbundet vid upprepade tillfällen kunnat konstatera, att hyressökande familjer med barn haft svårigheter att erhålla bostad på grund av obenägenheten från vissa hyresvärdars sida att upplåta lägenheter åt dem. Likaså förekommer även under normala tider att uppsägning av dylika familjers hyresavtal sker, direkt eller indirekt motiverad av barnförekomsten. Den begränsade gottgörelse enligt 38 § hyreslagen, som hyresgästen i de senare fallen möjligen kan erhålla, undanröjer på intet sätt de svårigheter, som härigenom uppstå för familjen.

Den krissituation, som nu råder på bostadsmarknaden, har för familjer av ifrågavarande kategori i hög grad skärpt de ovan påtalade olägenheterna. Såväl när de uppträda som hyressökande som när de redan innehåva lägenhet på grund av hyresavtal har deras faktiska ställning försämrats. Förbundet delar därför motionärernas uppfattning att åtgärder äro erforderliga för beredande av ökad trygghet för dessa familjer, men vill samtidigt framhålla, att dylika åtgärder äro påkallade redan under normala förhållanden på bostadsmarknaden, låt vara att de då måhända icke behöva vara av den genomgripande natur som nu är av nöden.

Förbundet vill till en början behandla frågan om de särskilda åtgärder i berörda syfte, som enligt förbundets mening aktualiserats av nuvarande krisförhållanden. Det främsta önskemålet är givetvis, att bostadsmarknaden tillföres ett tillräckligt antal familjebostäder under offentlig eller halvoffentlig kontroll, varigenom ovan berörda nackdelar neutraliseras åtminstone för dem, som komma i åtnjutande av dylik lägenhet. Genom samverkan mellan stat och kommun samt allmännyttiga bostadsföretag har ett betydande antal lägenheter till billig hyra kunnat tillhandahållas mindre bemedlade, barnrika familjer. Det är också denna kategori, som är i störst behov av det allmännas skydd. Men det måste tyvärr konstateras, att det från åtskilliga kommuners sida icke visats det intresse för denna verksamhet, som den varit förtjänt av. Med hänsyn till den jämförelsevis obetydliga finansiella medverkan, som kräves från kommunernas sida, torde det väl i regel icke ha varit ekonomiska skäl, som förestavat dessa kommuners passivitet på detta område, utan fastmer obenägenheten att ge sig i kast med nya, arbetskrävande uppgifter. I viss mån torde härtill ha bidragit den försöksprägel, som verksamheten från början haft. Numera torde erfarenheter ha vunnits, som eliminera skäl av sistnämnda beskaffenhet. Förbundet finner det synnerligen angeläget att åtgärder vidtagas för att stimulera kommunernas intresse för denna form av bostadsförsörjning. Viss risk torde eljest föreligga, att dessa uppgifter komma att överskuggas av de nya problemkomplex, som krisen skapat. Frågan om de barnrika familjernas bostadsförsörjning är emellertid, sedd i sitt rätta sammanhang, endast en detalj av bostadsproblemet i stort. Situationen är nu sådan, att kraftiga åtgärder erfordras från kommunernas sida för att öka bostadsbeståndet överhuvud taget. I vad mån detta kommer att ske i tillräcklig utsträckning och med erforder-

lig snabbhet får anses vara en öppen fråga. Förbundet vill emellertid begagna detta tillfälle att såsom sin uppfattning framhålla önskvärdheten av ett starkare statligt inflytande över den kommunala bostadspolitiken i dess helhet. Det bör enligt förbundets mening föreligga en lagstadgad skyldighet för en kommun att — i den mån så icke sker i annan ordning — sörja för att lägenhetstillgången är tillräcklig. Förbundet, som är medvetet om att detta spörsmål aktualiserar grannliga frågor i samband med den kommunala självstyrelsen, vill i anledning av den remitterade motionen ifrågasätta, om icke en dylik skyldighet bör föreligga åtminstone i fråga om sådana bostäder, som omfattas av stödåtgärderna för mindre bemedlade barnrika familjer. Med hänsyn till nuvarande befolkningspolitiska läge kan det enligt förbundets mening icke anses vara för statsintresset främmande eller gent emot de kommunala självstyrelseprinciperna alltför ingripande, att en kommun skulle kunna åläggas att använda sig av de statliga stödåtgärderna för barnrika familjer, därest detta skulle visa sig ur allmän synpunkt önskvärt med hänsyn till inom kommunen rådande förhållanden.

Om en dylik anordning skulle finnas vara av alltför genomgripande natur för att nu genomföras, vill förbundet i andra hand ifrågasätta, att åtgärder vidtagas för att sprida kännedom om och väcka intresset för de statliga stödåtgärderna för barnrika familjer hos landets kommuner, ävensom för att bistå dem med råd och dåd vid byggnadsarbetenas planläggning och utförande samt fastighetsförvaltningen. I och för sig är bostadsfrågan av den betydelse för samhället, att man enligt förbundets mening i längden näppe- ligen kan undvara ett centralt organ med särskild uppgift att ägna sig åt densamma. Spörsmålet härom sammanhänger emellertid nära med den i det föregående berörda frågan om det statliga inflytandet över den kommunala bostadspolitiken. Om frågan om inrättandet av ett centralt statligt organ för behandlingen av de bostadssociala spörsmålen finnes vara av alltför omfattande natur för att behandlas i sammanhang med förevarande motion, vill förbundet i allt fall föreslå, att en eller flera statliga *bostadskonsulentbefattningar* inrättas, vilkas innehavare skulle ha till uppgift att bistå de kommunala myndigheterna med råd och dåd i frågor, som sammanhånga med den socialt betonade byggnadsverksamhet, vartill bidrag utgår av statsmedel. I främsta rummet märkes härvidlag bostadsförsörjningen för mindre bemedlade, barnrika familjer, men även uppförandet av pensionärshem, främjandet av bostadsbyggandet på landsbygden, uppförandet av lantarbetarebostäder m. m.

Det är att förvänta att en betydande del av den framtida byggnadsverksamheten under kriget kommer att ske under anlitande av statliga tertiärlån och tilläggs lån enligt därom nyligen framlagt förslag, därest detta, vilket är att hoppas, vinner riksdagens bifall. Ett betydelsefullt steg i det av motionärerna avsedda syftet skulle därför tagas, om familjer med barn i viss utsträckning kunde givas företräde till dessa med allmänt stöd tillkomna lägenheter. Enligt förbundets mening skulle detta kunna ske, om byggnads- lånebyrån i samband med tertiärlåns och tilläggs låns beviljande finge befo genhet föreskriva, att det kommunala förmedlingsorganet skulle äga hänvisa visst antal hyresgäster med barn till den planerade fastigheten. Möjligt är att ett sådant bemyndigande borde kombineras med skyldighet för vederbörande kommun att lämna sin ekonomiska medverkan till företaget.

De av förbundet i det föregående antydda åtgärderna hänföra sig till bostäder, vilka tillkommit under det allmännas medverkan. I övrigt har spörsmålet om åtgärder i motionens syfte kommit i ett annat läge, sedan från justitiedepartementet framlagts en promemoria angående hyresreglering samt i utsikt ställts att ett på grundval av promemorian utarbetat förslag skall underställas riksdagen i maj 1942. Det är förbundets förhoppning att motionen

av utskottet behandlas i samband med den blivande propositionen med förslag till lag om hyrereglering, så att de i motionen framförda synpunkterna kunna vinna vederbörligt beaktande vid hyresregleringens utformande.

Det i promemorian upptagna lagutkastet innehåller bestämmelser i särskilt tvenne avseenden, vilka öva inflytande på lösningen av de i motionen berörda spörsmålen, nämligen angående förlängning av hyresavtal och kommunal bostadsförmedling Om detta förslag genomföres, vinna familjerna med barn genom bestämmelserna om tvångsförlängning av hyresavtal en i hög grad ökad trygghet. Förbundet vill särskilt uttala sin tillfredsställelse över att i motiveringen till denna bestämmelse uttryckligen utsagts, att en barnrik familjs bostadsbehov bör föranleda särskilt beaktande. I anslutning till motionen vill förbundet dock hemställa, att utskottet gör ett uttalande därom, att förhållandena givetvis kunna vara sådana, att även familjer med endast ett eller två barn äro i behov av ifrågavarande skydd.

Om hyresregleringen erhåller det innehåll, som i det föregående förutsatts, torde de i motionen framförda önskemålen angående *uppsägningskydd* i stort sett vara tillgodosedda, så länge hyresregleringen varar. Frågan om *förmånsrätt* till ledig lägenhet för familj med barn har därigenom givetvis fått mindre dimensioner. Spörsmålet är emellertid enligt förbundets mening dock alltjämt värt beaktande, särskilt i syfte att främja en önskvärd standardförbättring för ifrågavarande familjer. I den mån de i det föregående uttalade önskemålen om viss företrädesrätt för dylika familjer till lägenhet i fastighet, som uppförts med det allmännas stöd, vinner beaktande, är åtskilligt vunnet i ifrågavarande syfte. Om erfarenheten skulle visa att ytterligare åtgärder äro erforderliga, innebär skapadet av kommunala bostadsförmedlingsorgan att man erhållit organ, som skulle kunna användas jämväl såsom hänvisningsorgan och att de administrativa förutsättningarna skulle föreligga för en tvångsanvisning av hyresgäster. Utan ett dylikt organ torde nämligen alla stadganden om företrädesrätt för familjer med barn bliva illusoriska. Förbundet är medvetet om att en tvångsanvisning av hyresgäster innebär ett i vårt land hittills okänt ingripande från det allmännas sida. Åtgärden bör ej heller vidtagas förrän ytterst vägande skäl tala härför. Enligt förbundets mening vore det emellertid lämpligt att inom hyresregleringens ram skapades möjlighet för Kungl. Maj:t att — därest förhållandena på bostadsmarknaden inom viss ort därtill föranleda — förordna att bostadsförmedlingsorganet skall äga anvisa hyresgäster till lediga lägenheter.

I det föregående ha behandlats sådana åtgärder till skydd för familjer med barn, som särskilt äro påkallade med hänsyn till nuvarande krisförhållanden. Vissa av dem, t. ex. de föreslagna bostadskonulentbefattningarna och bestämmelserna i samband med tertiärlåneverksamheten, ha dock betydelse därutöver. Såsom förbundet inledningsvis antytt äro åtgärder i motionens syfte värda uppmärksamhet även för normala förhållanden på bostadsmarknaden. I sitt yttrande över förslaget till 1939 års hyreslag har förbundet framhållit önskvärdheten av effektiva optionsrättsbestämmelser. Tyvärr kom den nya lagstiftningen att innehålla en ytterligt förtunnad »optionsrätt». Det synes förbundet önskvärt att — såsom en övergång till en fullgod optionsrätt för samtliga hyresgäster — en verklig optionsrätt tillerkännes familjer med barn. I detta hänseende vill förbundet inskränka sig till att hemställa, att utskottet måtte hos Kungl. Maj:t anhålla om utredning angående införande i 1939 års hyreslag av utvidgade bestämmelser om optionsrätt för familjer med barn.

Stockholm den 9 april 1942.

Hyresgästernas Riksförbund, Stockholm.

OSKAR BENGTSSON.