

Nr 91.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.; given Stockholms slott den 5 mars 1943.

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

1) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.; samt

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

GUSTAF.

K. G. Westman.

F ö r s l a g
till
L a g
angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, dels att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken gäller till och med den 30 september 1943, i nedan intagna delar skall erhålla ändrad lydelse på sätt i det följande angives, dels ock att lagen i sålunda ändrat skick skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944.

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 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 — — — därtill fastställer.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden 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 skäliga.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

8 §.

Är hyresavtal slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden,

där hyresvärdens 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 — — — av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning m. m.

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 eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än det sålunda avsedda.

Hyresnämnden äger — — — möblerat skick.

14 §.

Hyresnämnd utgöres — — — två ledamöter.

Ordförande förordnas — — — sådan förordnas.

Ledamöter väljas av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamöten 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, där det utan olägenhet kan ske, sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden — — — skall ersätta.

Förordnande såsom — — — till vidare.

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. Där genom särskild författning eller beslut av statens byggnadslånebyrå bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger — — — inför nämnden.

Nämnden eller — — — förelägga vite.

19 §.

Såsom hyresnämndens — — — ordföranden omfattar.

Beträffande jäv — — — är stadgat.

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Om nämndens beslut skall skriftligt besked tillställas parterna.

20 §.

Part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll sådant besked som i 19 § tredje stycket sägs.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär.

Nämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligen, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligen anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bliva skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå.

Denna lag träder i kraft den dag Konungen bestämmer.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före lagens ikraftträdande uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, till upphörande efter den 30 september 1943, må framställning som i 7 § sägs göras inom fjorton dagar från dagen för lagens ikraftträdande eller, om hyresvärden icke dessförinnan tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Beslut, som hyresnämnd meddelar, må icke på grund av vad som stadgats i 20 § tredje stycket erhålla giltighet för tiden före lagens ikraftträdande.

F ö r s l a g

till

L a g

angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, dels att 5 och 15 §§ lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken gäller till och med den 30 september 1943, skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan anges, dels att 9 § andra stycket samma lag skall upphöra att gälla, dels ock att lagen i sålunda ändrat skick skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944.

5 §.

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

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

15 §.

Vad i 18 § tredje stycket samt 19—21, 25 och 28—30 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas 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.

Denna lag träder i kraft den dag Konungen bestämmer.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 19 februari 1943.

Närvarande:

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

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Westman, fråga om *fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.* och anför därvid följande.

Genom lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. har stadgats begränsning av hyrans storlek för flertalet lägenheter, möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal och reglering av vissa andra hyresförhållanden. Såsom ett komplement härtill har i lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. genomförts reglering av lägenhetsförvärv, som grundas på bostadsrätt och andra former av bostadskooperation. Båda lagarna äga tillämpning i alla städer, köpingar och municipalsamhällen, vilkas invånarantal uppgår till minst 2,000, samt dessutom, efter särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t, i åtskilliga mindre orter. Regleringsåtgärderna handhavas närmast av kommunala hyresnämnder. Dessa beslut kunna överklagas hos statens hyresråd, som utgör den centrala myndigheten för hithörande frågor i hela riket. Lagarna äga giltighet till och med den 30 september 1943.

Såsom framhållits i motiven till den nu angivna lagstiftningen, har denna föranletts av den bostadsbrist och därmed följande fara för stegring av lägenheternas pris, som uppkommit till följd av byggnadsverksamhetens minskade omfattning. I samtliga de 326 orter, för vilka det föreligger statistiska uppgifter om bostadsproduktionen, tillkommo under tioårsperioden 1932—1941 i genomsnitt 24,277 nya bostadslägenheter årligen. År 1939, då byggnadsverksamheten nådde sin höjdpunkt, uppgick antalet till 40,787. Till följd av krisförhållandena sjönk sedan produktionen till 18,578 lägenheter år 1940 och 11,634 år 1941. För år 1942 föreligger ännu icke fullständig statistik beträffande samtliga dessa orter.

På grundval av uppgifter från byggnadsnämnderna har socialstyrelsen utarbetat en preliminär statistik över bostadsproduktionen i de större och medelstora städerna. Enligt denna statistik tillkommo i 33 städer med över 10,000 invånare år 1939 icke mindre än 30,522 nya lägenheter, medan motsvarande tal var 14,629 år 1940, 8,582 år 1941 och 13,690 år 1942. För de 14 största städerna — där invånarantalet översteg 30,000 — uppgick antalet redovisade nya lägenheter under åren 1939—1942 till respektive 26,805, 13,128, 7,394 och 10,964.

Statistiken över beviljade byggnadslov, som närmast belyser omfattningen av byggnadsföretagarnas planer, har utvisat en väsentlig stegring av byggnadslovens antal under år 1942 i jämförelse med år 1941. Likaså giva byggnadsnämndernas uppgifter om pågående byggen vid handen, att bostadsproduktionen år 1942 fått avsevärt större omfattning än närmast föregående år.

Även om sålunda en tydlig förbättring inträtt efter år 1941, har dock bostadsproduktionen icke på långt när kommit upp till den nivå, som var rådande omedelbart före krigsutbrottet. Den nuvarande bristen på arbetskraft och på vissa slag av byggnadsmaterial lägger alltså hinder i vägen för en mera betydande ökning av byggnadsverksamheten.

Hyresrådet har i skrivelse till Kungl. Maj:t den 8 februari 1943 framlagt förslag till lagstiftning om fortsatt giltighet av lagen om hyresreglering m. m. samt lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. I nämnda skrivelse har framhållits, att hyresrådet för att förbereda denna lagstiftningsfråga lämnat samtliga hyresnämnder tillfälle att anföra synpunkter och önskemål. I anledning därav hade inkommit 41 yttranden, avgivna av sammanlagt 57 hyresnämnder. Hyresrådets förslag grundade sig dels på erfarenheter, som rådet gjort i sin hittillsvarande praxis, och dels på de förslag i hyresnämndernas yttranden, som rådet funnit värda särskilt beaktande.

Över hyresrådets förslag ha yttranden avgivits av *Sveriges fastighetsägareförbund* och *hyresgästernas riksförbund*.

I fråga om behovet av att lagstiftningen förlänges har i stort sett enighet rått. Samtliga de *hyresnämnder*, som uttalat sig härom, ha ansett en sådan förlängning ofrånkomlig.

Hyresrådet har uttalat, att en reglering av detta slag vore oundgängligen nödvändig i nuvarande läge på bostadsmarknaden, samt att ingenting synes tyda på att detta läge skulle komma att avsevärt förbättras under det närmaste året efter det att den nuvarande lagens giltighetstid utlöpte. Med anledning härav har hyresrådet föreslagit, att de båda lagarna med vissa ändringar skulle erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944.

I sitt yttrande över hyresrådets förslag har *Sveriges fastighetsägareförbund* — under anförande av allmänna betänkligheter gentemot lagstiftning-

en — yttrat, att man tyvärr syntes få räkna med att densamma komme att få förlängd giltighet. I detta sammanhang har förbundet bl. a. anfört:

Genom den på våren 1942 beslutade hyresregleringslagen hava fastighetsägarna försatts i ett tvångsläge av helt annan skärpa än som då gällde på övriga områden av det ekonomiska livet. Åtgärden var så mycket märkligare som hyrorna i motsats till andra kostnadsfaktorer icke företett någon sådan utveckling att tvångsåtgärder voro av nöden påkallade. — — — Sedan för hyresprisbildningens vidkommande genomförts ett prisstopp på angiven väg i form av en tvångslag, funno sig statsmakterna nödsakade att även på andra områden av det ekonomiska livet vidtaga åtgärder i syfte att förhindra den hotande inflationen. Härvid ansåg man sig dock icke kunna tillgripa liknande tvångsmedel utan önskade söka sig fram på överenskommelsens väg. — — — Det olika behandlingssätt från statsmakternas sida, som sålunda kommit till användning mot skilda intressegrupper inom det ekonomiska livet, är iögonfallande. Medan i förhållande till vissa grupper förhandlingsvägen ansetts både ändamålsenlig och framkomlig har man mot fastighetsägarna — ehuru prisutvecklingen på hyresmarknaden ingalunda motiverade några mera extrema åtgärder — omedelbart tillgripit en tvångslagstiftning.

Hyresgästernas riksförbund har förklarat, att man icke ens kunde allvarligt diskutera frågan om att upphäva lagstiftningen eller att inskränka dess tillämplighetsområde. Tvärtom torde det stå klart för envar, att det nuvarande läget på bostadsmarknaden icke medgäve en återgång till en fri prisbildning.

Huvudgrunderna i den nu gällande lagstiftningen ha i stort sett lämnats utan erinran av *hyresnämnderna*. Åtskilliga nämnder ha uttryckligen förklarat, att lagstiftningen i sin nuvarande utformning väl fyllt sitt ändamål. *Hyresnämnden i Halmstad* har emellertid anmärkt, att lagstiftningen syntes väl sträng mot hyresvärdarna. Vissa mindre jämkningar i lagstiftningen ha förordats av åtskilliga hyresnämnder.

Hyresrådet har såsom redan antytts föreslagit, att vissa ändringar skulle vidtagas i de båda lagarna, och har för detta ändamål utarbetat två författningsförslag. Dessa torde få bifogas statsrådsprotokollet (*Bilaga A*).

I det yttrande, som avgivits av *Sveriges fastighetsägareförbund*, har anförts bl. a. följande:

Den erfarenhet man hittills vunnit av hyresregleringslagens tillämpning visar, att de betänkligheter, som före dess tillkomst yppades, blott voro allt för välgrundade. Genom sin allmänna tendens och genom sin utformning har hyresregleringslagen placerat fastighetsägareparten i en mera missgynnad ställning än som kunnat motiveras av lagstiftningens egentliga syfte. Lagen karakteriseras av ett ensidigt hänsynstagande till hyresgästpartens intressen. De intressemotsättningar mellan fastighetsägare och hyresgäster, som lagen avser att reglera, hava i den största utsträckning lösts till hyresgästpartens förmån.

Lagbestämmelserna måste för att kunna sägas stå i överensstämmelse med den rättsuppfattning, som hittills varit rådande i vårt land, inrymma garantier för att samhällets ingrepp mot fastighetsägarna icke göres mera omfattande än som oundgängligen erfordras. I den mån vissa hyresförhållanden, såsom frågan om hyresprisbildningen, frågan om fastighetsägarnas uppsägningsrätt m. m., sålunda även efter den 1 oktober 1943 skola bli föremål

för laglig reglering, måste man kräva, att större hänsyn än hittills tages till fastighetsägarpartens berättigade intressen.

Hyresgästernas riksförbund har som ett allmänt omdöme om lagstiftningen uttalat, att den i stort sett syntes ha haft åsyftad effekt. Förbundet ägde kännedom om att det från fastighetsägarnas sida gjorts och säkerligen komme att i framtiden göras försök att karakterisera lagens verkningar för hyresvärdarna såsom mer eller mindre katastrofala. Bakom sådana synpunkter låge påtagliga överdrifter. Lagen medgäve i sin nuvarande utformning en anpassning av hyresnivån efter förvaltningskostnadernas stegring, en princip mot vilken fastighetsägarna själva åtminstone tidigare icke haft något att erinra. Den omständigheten, att hyresvärdarna i fråga om beskurna vinstmöjligheter satts i en förut ej rådande paritet med andra medborgargrupper kunde icke utgöra skäl för lagstiftningens upphävande eller förändring av dess bärande principer.

Det nuvarande läget på bostadsmarknaden kännetecknas av en allmän Departements-
chefen. knapphet på lägenheter. Anledningen härtill är den mycket betydande minskning av bostadsproduktionen, som inträdde efter det andra världskrigets utbrott. Efter år 1941 har visserligen åter en ökning av bostadsproduktionen inträtt, men möjligheten att i önskvärd omfattning tillgodose behovet av bostäder är fortfarande starkt begränsad till följd av den rådande bristen på arbetskraft och vissa slag av byggnadsmaterial.

Under dessa förhållanden framstår det såsom ofrånkomligt att tills vidare bibehålla de regleringsåtgärder och ingripanden på bostadsmarknaden, vilka infördes genom lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m. och lagen samma dag om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. Såsom tidigare angivits har hyresrådet framlagt förslag om att dessa båda lagar, vilka äro gällande till och med den 30 september 1943, skola erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944. Detta förslag, som icke mött någon egentlig gensaga, torde böra genomföras.

Bestämmelserna i nu ifrågakvarande lagar torde i stort sett ha visat sig väl ägnade att ligga till grund för den erforderliga regleringen. Under lagarnas tillämpning har emellertid i vissa avseenden framträtt behov av ändringar eller kompletteringar. De förslag, som framlagts härom, skola behandlas i det följande under de särskilda lagrummen.

Lagen om hyresreglering m. m.

1 §.

Enligt denna paragraf skola lagens bestämmelser 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.

Detta stadgande har icke föranlett något ändringsförslag från *hyresrådets* sida.

Hyresgästernas riksförbund har i sitt remissyttrande anført, att det enligt förbundets erfarenhet vore en brist, att lagens tillämpningsområde i princip begränsats till tätbebyggda orter. Till förbundets kännedom hade kommit åtskilliga fall, där på viss ort ett uppenbart behov av hyresreglering förelegat, men där de formella förutsättningarna för lagstiftningens tillämpning icke varit för handen. Härmed avsåges i första hand samhällen, vilka legat i närheten av hyresreglerade orter utan att själva vara i lagens mening »tätbebyggda». Även om Kungl. Maj:t skulle intaga en välvillig ståndpunkt till framställningar från dylika orter, låge ett visst hämmande moment i lagens avfattning på denna punkt. Förbundet insåge, att det skulle uppstå stora administrativa svårigheter att utsträcka lagstiftningen till samtliga kommuner i landet, men menade, att man i viss mån skulle kunna tillgodose här avsett syfte, därest uttrycket »tätbebyggda» finge utgå ur lagens 1 §. För de kommunala myndigheterna skulle det efter en sådan lagändring bliva lättare att taga ståndpunkt till frågan om en framställning till Kungl. Maj:t i ämnet.

Departements-
chefen.

Att utsträcka lagstiftningens tillämpningsområde till varje ort, där hyreshus finnas, är av praktiska skäl uteslutet. Däremot kan, särskilt i förortssamhällen till större städer, hyresreglering behöva införas även på orter med jämförelsevis ringa bebyggelse. Vid sin granskning av den proposition, som låg till grund för nu gällande hyresregleringslag, anförde riksdagens andra lagutskott, att utskottet, som icke hade något att erinra mot avfattningen av ifrågavarande stadgande, endast ville framhålla, att det icke syntes nödvändigt att ställa alltför stränga krav på bebyggelsens täthet, särskilt då det gällde uppväxande förorter. Med beaktande härav torde lagrummet i sin nuvarande lydelse lämna tillräckligt utrymme för en önskvärd praxis.

3 och 4 §§.

I 3 § första stycket förbjudes hyresvärd såväl att mottaga som att träffa avtal om högre hyra än den tillåtna grundhyran. Brott häremot är belagt med straff i 23 §, varjämte hyresbelopp, som olovligen uppburits, jämlikt 24 § skall återgäldas. Enligt 4 § första stycket äger hyresvärden utöver grundhyran träffa avtal om skälig ersättning för värme och varmvatten.

För ändring av grundhyran uppställs i 3 § andra stycket fordran på avsevärd avvikelse från gällande hyresnivå. Jämlikt 4 § andra stycket kan reglering av värme- och varmvattensättning göras även under löpande kontraktstid, under förutsättning att avtalet innehåller några grunder för beräkning av dylik ersättning.

Hyresrådet har anført, att lagen ginge för långt, då redan ingående av avtal om högre hyra än den tillåtna straffbelagts. Det vore uppenbarligen fullt korrekt att sluta ett dylikt avtal »under förutsättning av hyresnämndens godkännande», och även i många fall, där det icke direkt utsagts, hade detta varit parternas mer eller mindre klart fattade mening. Det förefölle icke hållbart att låta straffbarheten bero av denna formella skillnad, och om återigen

den antydda reservationen skulle antagas vara parternas mening tills motsatsen bevisades, bleve straffbudet ett tomt hot. Därtill komme, att om mottagandet av för hög hyra vore det materiellt brottsliga, en kriminalisering av avtalsslutandet — exempelvis med hänsyn till bevisvärigheter — vore försvarlig endast om avtalets tillvaro i och för sig utgjorde övertygande indicium för att hyra betalats till avtalat belopp. Denna presumtion vore emellertid icke hållbar. Hyresrådet hade för övrigt i praxis konstaterat, att det — tydligen oavsiktligt — brötes mot detta lagbud i en utsträckning, som gjorde det ytterst tvivelaktigt, om det överhuvud taget vore möjligt att upprätthålla detsamma. Av här antydda skäl ville hyresrådet föreslå, att kriminaliseringen i denna del skulle upphöra. Förslaget föranledde en ändring i 3 § första stycket, vilken i sin tur gäve anledning till en omformulering i 4 § första stycket.

Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet ha i avgiven reservation anført, att hyresrådet enligt deras mening bort föreslå sådan uppmjukning av de nuvarande bestämmelserna i 3 § andra stycket, att ändring av grundhyran skulle kunna äga rum, så snart grundhyran överhuvud skilde sig från hyran för jämförliga lägenheter och sålunda icke blott då denna skillnad vore avsevärd. Vidare ha de — särskilt med tanke på långtidskontrakt för affärslokaler — förordat en sådan komplettering av bestämmelserna i 4 § andra stycket, att hyresnämnd skulle kunna, där så prövades skäligt, under löpande kontraktstid ålägga hyresgäst att utgiva ersättning för värme och varmvatten även i sådana fall, där denna fråga icke blivit föremål för något avtal mellan parterna.

Sveriges fastighetsägareförbund har föreslagit samma ändringar, som påyrkats i nämnda reservation, och har därvid anført bl. a. följande:

Det säger sig självt, att det är synnerligen vanskligt att söka i siffror fixera vad som är rätta innebörden i ett så svävande begrepp som »avsevärt». Då man betänker att fastighetsägarens genomsnittliga nettobehållning å hyrorerna vid normal belåning och rationella avskrivningar utgör allenast 10 å 15 % av hyrorerna, vilket i genomsnitt motsvarar allenast 3 å 5 % å det insatta kapitalet, är även en differens av exempelvis ett par procent av hyrorerna att beteckna såsom »avsevärd», och detta även om justeringen ur hyresgästens synpunkt är tämligen betydelselös. Om nettot utgör 10 % av hyrorerna, utgör ju nämligen 2 % av hyrorerna icke mindre än 20 % av nettot. Även en siffermässigt obetydlig justering av hyran kan sålunda ha en mycket betydande inverkan på fastighetens ekonomi.

Ur prisstoppssynpunkt är den nuvarande regeln helt irrationell. Avsikten med prisstoppet har ju nämligen aldrig varit annat än att fastlåsa normalhyrorerna men däremot icke att fastlåsa de hyror som äro lägre än normalhyrorerna. Om skillnaden mellan normalhyran och hyran i det särskilda fallet är stor eller liten, är således ur prisregleringssynpunkt likgiltigt. Följaktligen finnas inga bärande skäl för upprätthållande av anspråk på att skillnaden mellan grundhyran och jämförelsehyran skall vara betydande. Ur prisregleringssynpunkt är det tillräckligt, om grundhyran överhuvud avviker från normalhyran.

På grund av vad sålunda anförts får förbundet hemställa, att sådan ändring vidtages i lagrummet i fråga, att justering av grundhyran må äga rum, så snart denna avviker från hyran för jämförliga lägenheter.

I förbundets yttrande över det ursprungliga lagförslaget framhölls bland annat angelägenheten av att hyresgäst skulle kunna åläggas att utgiva gottgörelse för de onormalt stegrade bränslekostnaderna, även om hyresavtalet icke innehåller bestämmelse därom. Förbundet syftade därvid närmast på de kontrakt, som slutits på lång tid och sålunda icke kunnat uppsägas för reglering av värmeersättningen. Den tid, under vilken lagen gällt, har givit ytterligare belägg för uppfattningen, att här föreligger ett skyddsbehov för hyresvärderna, som icke rimligen kan avvisas. Då någon bestämmelse av här åsyftat innehåll icke inflöt i lagen, motiverades detta med att det stode hyresvärderna öppet att enligt bestämmelserna i 43 § allmänna hyreslagen hos domstol påkalla en justering av avtalet. För en tillämpning av nämnda lagrum fordras dock, att avtalet i här åsyftat hänseende kommit att stå i strid mot god sed i hyresförhållanden eller eljest kommit att bli otillbörligt. Det säger sig självt, att en dylik judiciell prövning, som skulle komma att kräva synnerligen lång tid och vars utgång städse vore synnerligen oviss, icke är likvärdig med en prövning på grundval av en särskilt för ändamålet anpassad lagbestämmelse, som principiellt fastslår hyresvärdens rätt till skälig ersättning på grund av de stegrade bränslekostnaderna.

Därjämte har fastighetsägareförbundet till behandling upptagit ett annat spörsmål rörande utformningen av lagens regler om grundhyra. Förbundet har därom yttrat:

Sista stycket i 3 § innehåller den bestämmelsen, att höjning av grundhyran ej medför ändring av gällande hyresavtal, medan nedsättning av grundhyran skall lända till efterrättelse, oavsett vad parterna avtalat. Denna bristande likställighet mellan fastighetsägaren och hyresgästen saknar varje berättigande. Någon anledning att respektera avtalets helgd enbart i det fall, då en justering av grundhyran skulle bli till hyresgästens nackdel, finnes uppenbarligen icke. Om det anses riktigt, att en sänkning av grundhyran skall ha omedelbar inverkan på hyresavtalet, bör rimligen motsvarande förhållande gälla, då en höjning äger rum.

Hyresgästernas riksförbund har förklarat, att hyresregleringens effekt skulle avsevärt minskas, om ur lagen borttoges kravet på att skillnaden i hyra mellan en viss lägenhet och andra jämförbara lägenheter måste vara avsevärd, för att en förändring av grundhyran skall kunna ske. Beträffande frågan om bränsletillägg i långtidskontrakt hemställde förbundet, att vad som anförts därom från fastighetsägarehåll måtte lämnas utan avseende. Förbundet menade, att de situationer, som därvid avsåges, borde göras till föremål för behandling inför domstol med dess större möjligheter att upptaga bevisning m. m. Vidare har förbundet erinrat om att någon tid icke vore bestämd, inom vilken hyresvärd skulle ingiva ansökan om fastställande av grundhyra för lägenhet i nybyggt hus. Erfarenheten visade, såsom också framhållits från ett flertal hyresnämnders sida, att behov funnes av en bestämmelse härom.

*Departements-
chefen.*

I 3 § första stycket förbjödes ej blott att mottaga utan även att träffa avtal om högre hyra än grundhyran. Enligt hyresrådets förslag skulle förbundet att träffa sådant avtal upphävas men förbudet att mottaga högre hyra än grundhyran kvarstå. Det förra förbudet innefattar emellertid i själva verket

den grundläggande civilrättsliga regeln, att ifrågavarande avtal äro ogiltiga till den del de innebära, att grundhyran överskrides. Denna regel sanktioneras dels genom straffansvar och dels genom skyldighet att återbetala olovligen mottagna belopp. Att borttaga förbudet mot att träffa sådana avtal, som här angivits, låter sig därför svårigen göra. Härtill kommer, att effektiviteten av ifrågavarande stadgande — som utgör grundvalen för regleringen av hyrespriserna — skulle minskas i hög grad, om förbudet endast skulle avse mottagandet av för hög hyra. En dylik handling skulle nämligen endast sällan kunna bevisas. Å andra sidan förhåller det sig visserligen så som hyresrådet uppgivit, att hyresvärd och hyresgäst ej sällan träffa en preliminär överenskommelse om hyreshöjning, under förutsättning att hyresnämnden lämnar samtycke därtill. Några verkliga olägenheter torde emellertid ej ha uppkommit till följd härav. Om hyresvärden uppger, att en träffad överenskommelse haft sådan villkorlig karaktär, blir han naturligtvis icke förfallen till straffansvar, såframt ej omständigheterna äro sådana, att hans uppgift icke förtjänar tilltro.

De önskemål om ändring av grundhyran vid mindre avvikelser från den allmänna hyresnivån och om införande av bränsleklausul vid långtidskontrakt, vilka nu framförts av fastighetsägarnas representanter i hyresrådet och av fastighetsägareförbundet, ha redan vid den nuvarande lagens tillkomst varit föremål för övervägande såväl i Kungl. Maj:ts proposition som i andra lagutskottets däröver avgivna utlåtande. Det synes icke föreligga anledning att nu intaga en annan ståndpunkt i dessa frågor än den, som därvid lades till grund för statsmakternas avgörande.

Fastighetsägareförbundet har vidare förordnat, att höjning av grundhyran skulle medföra omedelbara verkningar på löpande hyresavtal. Bortsett från de invändningar, som ur priskontrollsynpunkt kunna göras mot en dylik anordning, kan erinras, att en regel av angivna innehåll skulle kunna medföra sådana ökningar av utgående hyresbelopp, att hyresgästerna icke kunde bära de stegrade kostnaderna. Därjämte strider förslaget mot hela konstruktionen av grundhyran såsom ett maximipris.

Hyresgästernas riksförbund har ansett, att det borde bestämmas en viss tid, inom vilken hyresvärd skulle ingiva ansökan om fastställande av grundhyra för lägenhet i nybyggt hus. Något behov härav torde emellertid knappast föreligga. Dylika ärenden kunna upptagas till behandling icke blott på ansökan av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande utan även på hyresnämndens eget initiativ. Flerstädes brukar hyresnämnden inhämta uppgifter om alla färdigställda hus från samhällets byggnadsnämnd för att med ledning av dessa uppgifter kontrollera, att grundhyror bli fastställda i samtliga fall, där så skall ske. Detta synes vara det mest praktiska sättet att ordna denna fråga.

Med anledning av vad sålunda anförts torde någon ändring i 3 och 4 §§ icke böra vidtagas.

5 §.

Jämlikt första stycket i denna paragraf äger hyresrådet, där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, medgiva att avtal må för tid, som angives i beslutet, träffas om hyreshöjning utöver grundhyran intill viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för värme eller varmvatten, av återstående del av grundhyran. Vid meddelande av sådant beslut, som nu nämnts, må enligt paragrafens andra stycke fastställas särskilda procenttal för olika slag av lägenheter ävensom stadgas undantag från rätten till hyreshöjning, i den mån hyran förut höjts utöver det belopp lägenheten betingade den 1 januari 1940.

Beträffande denna paragraf har *hyresrådet* anfört bl. a. följande:

I den nu gällande lagen är den s. k. generella hyreshöjningen, d. v. s. den allmängiltiga justering uppåt av hyresnivån, som lagen anvisar såsom möjlig att företaga vid en stegring av fastighetsomkostnaderna, icke konstruerad som en automatiskt inträdande höjning av alla utgående hyresbelopp utan som en höjning av den gräns, intill vilken det råder avtalsfrihet beträffande hyresbeloppen. Detta gör det nödvändigt för hyresvärden att vidtaga vissa avtalstekniska försiktighetsmått för att säkra sin möjlighet att utnyttja en eventuell sådan hyreshöjning. Ett dylikt försiktighetsmått, som redan kommit till användning i stor utsträckning, består däri, att i hyresavtalet intages en bestämmelse, vari hyresgästen på förhand förbinder sig att betala den högre hyra, varom det genom ett framtida beslut om generell hyreshöjning kan bliva tillåtet att avtala. Om avtalet icke innehåller en liknande bestämmelse av detta slag, måste hyresvärden bevara sin rätt till höjning genom att säga upp avtalet i god tid, då beslut om höjning meddelats eller rentav medan man väntar på ett dylikt beslut.

De formaliteter, som sålunda krävas för att hyresvärden skall få utnyttja ett beslut om generell hyreshöjning, förefalla att kunna undvaras och synas icke fylla något praktiskt syfte. Flertalet hyresvärdar förstå säkerligen icke att skaffa sig sådana bestämmelser i avtalen, som här angivits, och om dessa återigen betraktas från hyresgästens synpunkt, är det naturligt om denne drar sig för att skriva under en avtalsförpliktelse, vars ekonomiska innebörd han icke kan bedöma. I den mån dylika avtalsbestämmelser saknas, komma massuppsägningar av hyresavtal att företagas varje gång frågan om generell hyreshöjning på nytt upptages till behandling av hyresrådet, d. v. s. minst en gång varje år. Redan uppsägningarna i och för sig äro ett oting, då de förorsaka onödig oro, och därjämte komma en stor del av dem att dragas under hyresnämndernas prövning. Dessa mål äro fullständigt onödiga och utgången i dem är given på förhand — en uppsägning för att utnyttja en generell hyreshöjning varken strider mot god sed eller är obillig — men de vålla nämnderna mycket arbete, eftersom dessa rimligtvis icke kunna utan vidare avslå framställningarna om ogiltigförklaring utan böra klargöra läget för hyresgästen och se till att nytt avtal blir slutet på de nya villkoren innan målet avskrivs. Det har i hittillsvarande praxis till och med förekommit, att mål av denna art dragits inför hyresrådet.

Om den generella hyreshöjningen i stället konstrueras så, att varje hyresvärd för den tid beslutet gäller får rätt att av hyresgästen uppbära ett tillägg till den avtalade hyran (respektive till grundhyran, om denna är lägre än den avtalade hyran), innebär detta i sak ingen olikhet mot det läge som uppkommer, om hyresvärden enligt nu gällande rätt iakttaga någon av de nyss

nämnda formaliteterna och hyresgästen inför uppsägningshot skriver under ett nytt avtal med höjningen införd. En olikhet föreligger endast i det undantagsfall, att hyresgästen förklarar sig icke under några omständigheter kunna komma ut med höjningen utan vara nödsakad att skaffa sig en billigare lägenhet. Med tanke på dessa fall bör, därest beslutet om höjning erhåller denna automatiska verkan, i stället hyresgästen få en möjlighet att genom uppsägning av avtalet skaffa sig handlingsfrihet. — — — Den hyresgäst, som begagnar denna uppsägningsrätt, behöver ej betala hyrestillägg. Om hyresgästen på detta sätt säger upp avtalet, ställes hyresvärden i sin tur inför ett val. Om det är en olägenhet för honom att hyresgästen flyttar före avtalsperiodens utgång (exempelvis därför att det kan vara svårare att hyra ut lägenheten den 1 april än den 1 oktober), kan han inom en vecka efter uppsägningen avgiva en förklaring till hyresgästen, att han beträffande denne avstår från hyrestillägg för återstoden av löpande avtalsperiod; genom denna motåtgärd blir uppsägningen utan verkan.

I analogi med denna möjlighet för hyresgästen att genom uppsägningen befria sig från skyldighet att betala hyrestillägg för tiden till nästa fardag föreslås, att sådan skyldighet ej heller skall föreligga, då hyresförhållandet ändock skall upphöra nästa fardag eller dessförinnan, vare sig detta beror på att hyresavtalet är slutet på bestämd tid eller att det förut blivit uppsagt eller uppsäges i samband med hyreshöjningens genomförande.

Från bestämmelsen om automatiskt verkande generell hyreshöjning hava vidare undantagits långtidskontrakt från tiden före hyresregleringens ikraftträdande. Detta överensstämmer med förslagets syfte att onödiggöra de avtalstekniska formaliteter, som med tanke på den generella hyreshöjningen kommit i bruk efter lagens införande; de hyresförhållanden, som regleras av långtidskontrakten, hava icke kunnat ändras genom senare formaliteter av detta slag och böra därför falla utanför bestämmelsens räckvidd.

Beträffande alla de nu nämnda undantagen från regeln om automatiskt verkande höjning gäller självfallet, att de icke kunna åberopas av en hyresgäst, som i avtalet förbundit sig att betala även hyrestillägget, vare sig avtalet innehåller en särskild bestämmelse därom eller det lyder på ett hyresbelopp, som är högre än grundhyran och täcker även tilläggets belopp.

Därjämte har hyresrådet — utan att vilja föreslå någon ytterligare lagändring — gjort följande uttalande. Det har i lagen förutsatts, att den generella höjningen skulle kunna anges i olika procenttal för olika orter, för olika slag av lägenheter eller för »förkrigshyror» och andra. Emellertid kunde en sådan variationsmöjlighet bli behövlig även med hänsyn till föreskriften i första stycket därom, att beträffande s. k. inklusivehyror, d. v. s. sådana där bränsleersättning inginge i hyran, den generella höjningen skulle räknas i procent av nettohyran, nämligen av hyran efter avdrag för vad som belöpte på bränslekostnaden. Det vore uppenbart, att man vid genomförandet därav måste ange generella normer för att beräkna bränsleandelen i en inklusivehyra, och hyresrådet ville förutsätta, att problemet även skulle kunna lösas på det sättet, att olika procenttal fastställdes jämväl med hänsyn till här berörda förhållanden.

I reservation mot hyresrådets förslag ha *hyresgästernas representanter i hyresrådet* framhållit:

Hyresregleringslagstiftningen genomfördes som ett led i de statliga åtgärderna till förhindrande av inflation. Detta kom till uttryck i icke allenast det prisstopp, som lagstiftningen i princip innebar, utan även förutsättningarna för de stegrade förvaltningskostnadernas inverkan på hyresprisbildningen. Beslut enligt 5 § hyresregleringslagen får således icke rubba gällande avtal. Enligt vårt förmenande måste lagstiftningen i sistnämnda hänseende anses innebära, icke blott att hänsyn tagits till hyresgästernas behov av att kunna förutse hyrespostens storlek under viss tid framåt, utan även att statsmakterna velat undvika de inflatoriska verkningarna av en automatiskt inträdande, för samtliga hyresavtal i riket gällande hyresstegring i följd av ett beslut enligt 5 § hyresregleringslagen. Majoritetens förslag till ändrad lydelse av sagda lagrum innebär enligt vår mening ett direkt avsteg från sagda tvenne principer.

Vi äro medvetna om, att gällande lagstiftning i denna del har förorsakat en del olägenheter, särskilt av administrativ art. Till stor del äro dessa dock att hänföra till sådana förhållanden, som nödvändigtvis måste uppstå vid införandet i stor hast av en lagstiftning som den förevarande. Man har all anledning förmoda att åtskilliga av de nu åsyftade olägenheterna skola försvinna eller minskas under lagstiftningens fortsatta tillämpning. I valet mellan eventuellt bestående sådana och en förändring av de principer, varå 5 § vilar, synes oss det förstnämnda alternativet vara att föredraga, då det i allt fall icke innebär ett förtunnande av hyresregleringens inflationshämmande verkan, vilket majoritetens förslag måste anses göra.

Med denna motivering ha hyresgästernas representanter i första hand påyrkat, att ifrågavarande paragraf måtte bibehållas oförändrad. I andra hand ha de framställt flera erinringar mot utformningen av den av hyresrådets majoritet föreslagna lagtexten, vilka erinringar grundats på samma allmänna synpunkter som det i första hand framställda yrkandet, nämligen hänsyn till hyresgästernas likviditet och strävan att undvika en automatiskt inträdande effekt av ett beslut rörande generell hyreshöjning.

Hyresgästernas riksförbund har instämt i de synpunkter, som sålunda reservationsvis anförts inom hyresrådet.

Däremot har *Sveriges fastighetsägareförbund* tillstyrkt hyresrådets förslag. Enligt förbundets mening vore det i högsta grad rimligt, att en under hyrestiden medgiven hyreshöjning omedelbart finge tillämpas i de särskilda hyresförhållandena, såvitt icke hyresvärderna avstått från rätten till dylik höjning. Att såsom nu massvis av uppsägningar skulle behöva företagas, för att hyresvärdarna skulle komma i åtnjutande av en hyresjustering, som myndigheterna ansåge böra tillkomma dem, vore uppenbarligen mycket otillfredsställande. En viss omformulering borde emellertid vidtagas i lagtexten för att principiellt fastslå fastighetsägarens rätt till den generella hyreshöjning, som föranleddes av omkostnadsökningen.

Departements-
chefen.

Hyresrådet har föreslagit, att beslut rörande generell hyreshöjning i princip skulle medföra en direkt ökning av de utgående hyrorna i stället för att — såsom nu är fallet — innebära ett medgivande att genom överenskommelse, eventuellt efter uppsägning, höja de avtalade hyresbeloppen. För att

tillgodose hyresgästernas intressen skulle dock enligt förslaget vissa modifierationer göras i den angivna principen.

I nuvarande ekonomiska läge, då strävandena att stabilisera prisnivån måste tillmätas den största betydelse, synes det vara önskvärt att undvika ett system, som i högre grad än det förut tillämpade verkar automatiskt i pris-höjande riktning, även om skillnaden i praktiken måhända icke skulle bli av alltför stor betydelse.

Huruvida det behöver uppstå sådana praktiska olägenheter, som hyresrådet ändringsförslag avser att undanröja, torde mindre bero på innehållet i lagbestämmelsen än på ordningen för meddelande av beslut rörande generellt tillstånd till hyreshöjning. Hittills har hyresrådet endast vid ett tillfälle haft att handlägga ett dylikt ärende. Hyresrådets beslut kunde självfallet icke meddelas förrän i juli månad 1942, då lagen just trätt i kraft. Beslutet innebar, att något generellt medgivande till hyreshöjning icke lämnades för tiden från och med den 1 oktober 1942 till och med den 31 mars 1943. Med hänsyn till de förhållanden som förelågo, då detta beslut fattades, fann sig hyresrådet nödsakat att, såsom nu angivits, begränsa beslutets giltighetstid till ett halvt hyresår. Därest dylika beslut hädanefter meddelas för minst ett helt hyresår i sänder och kungöras mer än sex månader innan de skola tillämpas — såsom hyresrådet torde ha för avsikt att göra — få parterna på hyresmarknaden i de allra flesta fall tillfälle att i god tid avtala om sådan ökning av den utgående hyran, som kan ha medgivits i hyresrådets beslut, varför onödiga uppsägningar icke behöva förekomma.

Med hänsyn till nu angivna omständigheter synes hyresrådets förslag till ändring av 5 § icke böra genomföras.

I fråga om den närmare utformningen av beslut rörande generellt medgivande till hyreshöjning har hyresrådet uttalat, att det måste angivas generella normer för att beräkna bränsleandelen i en s. k. inklusivehyra, och att detta borde kunna ske i den formen, att olika procenttal fastställdes för särskilda typer av hyreskontrakt. Det är uppenbarligen önskvärt, att beslut i en dylik fråga utformas på sådant sätt, att tekniska svårigheter icke uppstå vid tillämpningen. Huruvida detta skall kunna ske genom att i beslutet olika procenttal direkt fastställas för olika förekommande kontraktstyper, torde få slutgiltigt avgöras i samband med prövningen av övriga frågor vid beslutets meddelande. Det torde i vart fall visa sig lämpligt att anvisa parterna en dylik procentuell beräkningsgrund såsom en enkel utväg att vinna tillräckligt exakt beräkning för vanligen förekommande fall.

6 §.

I denna paragraf meddelas bestämmelser angående sådana lägenheter, som icke äro underkastade den snävare hyresregleringen enligt lagens tidigare paragrafer. Till denna kategori höra i främsta rummet bostadslägenheter, som uthyras i möblerat skick. Hyran för dessa lägenheter regleras enligt 6 § på så sätt, att om hyran är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och

övriga omständigheter föranleda, hyresnämnden äger på framställning av hyresgästen nedsätta hyran efter vad som finnes skäligt.

Hyresrådet har anfört:

En betydelsefull brist i den nuvarande hyresregleringen ligger däri, att uthyrningen av möblerade rum endast ofullständigt kontrolleras. Tillgängliga upplysningar utvisa, att beträffande sådana rum på flera orter genomförts mycket betydande hyreshöjningar, vilka icke tillnärmelsevis motiveras av motsvarande omkostnadsökningar, och några av de till hyresrådet inberättade fallen måste betecknas som ocker. Hyresrådet har ingående övervägt möjligheterna till ett mera effektivt ingripande på detta område men nödgats konstatera att detsamma är ytterst svårreglerat, och hyresrådets förslag på denna punkt har endast begränsad räckvidd. Att den nu gällande möjligheten enligt 6 § till ingripande mot oskäliga hyror för möblerade rum icke utnyttjats i någon nämnvärd utsträckning har ansetts delvis kunna förklaras därav, att för hyresnämndens ingripande kräves initiativ av hyresgästen, vilket är så mycket svårare för denne att taga, som han icke har något skydd mot en uppsägning från hyresvärdens sida. Förslaget avser att undanröja dessa båda hinder för stadgandets tillämpning, så att dels hyresnämnd får rätt att ingripa på eget initiativ och dels hyresgäst i möblerat rum får samma uppsägningsskydd som annan hyresgäst. Härav föranledas ändringar i 6—8 §§.

*Departements-
chefen.*

Såsom framgår av vad hyresrådet anfört, har det på flera håll förekommit, att de som hyra ut möblerade rum utnyttjat den rådande bostadsbristen till opåkallade hyreshöjningar. Detta har varit möjligt till följd av att möblerade lägenheter icke omfattas av den snävare formen av hyresreglering. Den rätt att påkalla hyresnedsättning, som finnes enligt 6 §, synes också ha blivit utnyttjad endast i ringa omfattning. Att möblerade lägenheter vid lagstiftningens tillkomst undantogs från den snävare hyresregleringen hade sin grund i svårigheterna att anpassa ett system med fixerade hyrespriser på dessa fall. Hyresrådet har icke heller kunnat anvisa någon utväg att lösa dessa svårigheter. Däremot har hyresrådet, för att underlätta en tillämpning av den form för hyresreglering, som stadgas i 6 §, föreslagit att hyresnämnd skall kunna företaga ingripande enligt denna paragraf på eget initiativ. Detta förslag torde böra genomföras. Det är i hög grad önskvärt, att den möjlighet att reglera ifrågavarande hyrespriser, som 6 § lämnar, hädanefter kommer till användning i betydligt ökad utsträckning.

7 §.

Detta lagrum stadgar rätt för hyresnämnd att på framställning av hyresgäst förklara uppsägning ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Hyresgästens framställning skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen. Bestämmelserna äro icke tillämpliga på lägenhet, som är uthyrd till bostad i möblerat skick.

Hyresrådet har beträffande uppsägningsskyddets anordnande yttrat i hudsak följande:

Enligt hyresrådets erfarenhet har det vid genomförande av det skydd beträffande uppsägningar, som hyresregleringslagen ger hyresgästen, varit en olägenhet, att det icke finnes en genomförd rättslig skillnad mellan å ena

sidan en uppsägning, som företages för att hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta, och å andra sidan en uppsägning där detta icke — åtminstone i första hand — är hyresvärdens avsikt, utan denne främst vill genomföra nya villkor för den fortsatta uthyrningen. Från parternas synpunkt äro dessa två fall uppenbarligen väsentligt olika. I förra fallet har hyresgästen att genast taga ståndpunkt till frågan, om han kan och vill flytta, och om detta icke är fallet erbjuder för närvarande hyresregleringslagen honom det skyddet, att han hos hyresnämnden kan begära ogiltigförklaring av uppsägningen. En uppsägning av det senare slaget däremot betraktas i första hand endast som en inledning till avtalsförhandlingar, och först om dessa icke leda till enighet och nytt avtal, blir läget det att hyresgästen ställes inför kravet att flytta och då kan vilja påkalla hyresregleringslagens skydd för att få bo kvar.

Den metod, som hyresregleringslagen anvisar hyresgästen till sådant skydd, är emellertid densamma beträffande båda slagerna av uppsägningar: begäran om ogiltigförklaring skall göras hos hyresnämnden inom fjorton dagar efter uppsägningen. Detta förhållande, att förfarandet icke differentierats efter uppsägningens sakliga innebörd i olika fall, medför olägenheter i två hänseenden.

Allvarligast är i detta sammanhang, att en uppsägning i syfte att åstadkomma ändrade avtalsvillkor — i det följande med ett något generaliserande uttryck kallad »uppsägning för hyresreglering» — icke omedelbart framstår för hyresgästen som en så allvarlig åtgärd, att han genast bör söka hyresregleringslagens skydd, varför han ofta underlåter att göra detta i laga tid. Om hyresvärden i samband med uppsägningen förklarar eller åtminstone låter förstå, att han icke har något emot att hyresgästen bor kvar, utan endast vill ha högre hyra, ändrade bestämmelser om bränslesättning eller ändrade villkor i övrigt, lära väl flertalet hyresgäster icke uppfatta detta som en situation, i vilken de ha anledning att vända sig till hyresnämnden. I sådana fall kan det tydligen lätt inträffa, att hyresgästen i denna tro låter fjorton dagar förflyta efter uppsägningen och först därefter får klart för sig, att hyresvärden icke vill sluta nytt avtal med honom. I detta läge har hyresgästen ingen möjlighet att med lagens hjälp få hyresförhållandet förlängt.

Enligt vad hyresrådet erfarit såväl i sin egen praxis som från hyresnämnderna hava förekommit fall, där hyresvärden uppenbarligen med avsikt låtit förstå att uppsägningen avsåg hyresreglering, men därefter, sedan tiden för ogiltighetsbegäran utgått utan att hyresgästen begagnat sig av denna möjlighet, yppat sin egentliga avsikt med uppsägningen, nämligen att hyresgästen skulle flytta. Även om dessa fall äro upprörande, äro de måhända icke så talrika och praktiskt viktiga, att de ensamma böra föranleda en lagändring på denna punkt. Av större betydelse torde vara dels de fall, där syftet med uppsägningen är otydligt eller ej alls angivet men hyresgästen med större eller mindre fog oriktigt antager, att endast hyresreglering avses, och dels de fall, där detta antagande från början är riktigt men hyresvärden senare — enär förhandlingar om nya villkor misslyckas eller av annat skäl — bestämmer sig för att icke gå med på nytt avtal.

För att tillgodose dessa synpunkter föreslår hyresrådet i 7 § en uppdelning av uppsägningarna i två kategorier, här kallade uppsägning för avflyttning och uppsägning för hyresreglering. Uppsägningen för avflyttning är en sådan, där hyresvärdens syfte att hyresgästen skall avträda lägenheten tydligt angivits i uppsägningen, d. v. s. i den skriftliga uppsägningshandlingens text eller, vid muntlig uppsägning, i det uttalande som innehåller uppsägningen. För att en hyresgäst skall förpliktas avflytta, kräves enligt

förslaget antingen att uppsägningen haft den nu angivna formen eller att en uppsägning av annat slag, som icke lett till avtal om nya villkor, efterföljts av ett förfarande vid hyresnämnden, vilket slutat med att hyresgästen icke accepterat de villkor nämnden föreskrivit och, som en följd därav, nämnden föreskrivit att hyresförhållandet skall upphöra. I övrigt har hyresgästens skydd mot uppsägning utformats på samma sätt som i den nuvarande 7 §.

Avsikten med förslaget är i korthet, att genom det särskilda formkravet beträffande uppsägningar för avflyttning skola på ett tidigt stadium kunna urskiljas de uppsägningar, som ha detta syfte, och endast dessa i första hand dragas under hyresnämndernas prövning. Antalet mål om uppsägnings ogiltighet vid hyresnämnderna bör härigenom kunna nedbringas betydligt. Beträffande övriga uppsägningar skola normalt närmast efter uppsägningen följa avtalsförhandlingar och först om dessa misslyckas frågan om avtalsvillkoren dragas inför hyresnämnden. Det är naturligt, om detta sker på initiativ av hyresvärden, men om denne underlåter att göra det och hyresgästen vill få rättsförhållandet klarlagt, kan han själv taga initiativet. Sedan hyresnämnden kommit till ett resultat om vad som är skäliga villkor skall detta tillkännagivas för parterna. Om hyresgästen accepterar detta avgörande, är frågan avgjord för nästa avtalsperiod, avvisar hyresgästen de av nämnden angivna villkoren, skall nämnden föreskriva att hyresförhållandet skall upphöra, och hyresgästen blir då skyldig att flytta den dag till vilken avtalet blivit uppsagt.

Ytterligare har hyresrådet i detta sammanhang uppmärksammat frågan om förhållandet mellan å ena sidan proceduren hos hyresnämnd och hyresråd och å andra sidan förfarandet hos överexekutor, lagsökningsdomare eller domstol i mål om hyresgästs avhysning. Detta problem innefattar flera delfrågor av vikt, men hyresrådet skall här endast framhålla en av dem. Det synes nämligen böra tillses att exekutivprocessen anordnas så, att hyresgästen får möjlighet att före avgörandet få besked om utgången i ett samtidigt anhängigt ärende hos hyresnämnd eller hyresråd, avseende hans rätt att bo kvar. Om sålunda hyresvärd anhängiggjort talan enligt 192 § utsökningslagen om avhysning på den grund att hyrestiden utgått eller hyresgästen eljest, utan att hyresrätten är förverkad, är skyldig att avflytta, men hyresgästen hos hyresnämnden fört talan enligt 7 eller 8 § hyresregleringslagen, måste överexekutor (domstol) anses skyldig att avvakta utgången av detta ärende. Ej heller i det fall att hyresnämnden meddelat beslut, som gått hyresgästen emot, och hyresgästen anfört besvär däröver, bör utslag meddelas genast utan att det avvaktas, huruvida hyresrådet meddelat beslut om s. k. inhibition. Även på verkställighetsstadiet bör i sådant fall, i den utsträckning gällande bestämmelser tillåta, medges respit för att avvakta utgången av ärende hos hyresnämnd eller hyresråd.

Såsom angivits under 6 § har hyresrådet vidare föreslagit, att hyresgäst i möblerad lägenhet skall erhålla samma uppsägningsskydd som annan hyresgäst. I fråga om den närmare innebörden av detta förslag har hyresrådet anfört:

Då hyresgäst i möblerat rum i fråga om uppsägningsskydd formellt likställes med andra hyresgäster, måste emellertid övervägas hur den intresseavvägning, som enligt lagens mening skall göras i dessa fall, ställer sig när det blir fråga om möblerade rum. Beträffande dessa måste hänsyn tagas till det förhållandet, att hyresvärd och hyresgäst ofta äro på ett helt annat sätt än vid vanlig lägenhetsuthyrning beroende av varandra, att hyresförhållandet på ett helt annat sätt ingriper i vederbörandes dagliga pri-

vata liv. Detta gör, att hyresvärdens önskan att hyresgästen skall flytta i och för sig måste tillmätas större betydelse än annars. I vanliga hyresförhållanden torde vid denna intresseavvägning i allmänhet krävas för bifall till hyresvärdens talan, att något förhållande styrkes som positivt talar för denna utgång, t. ex. hyresvärdens egna personliga förhållanden som göra att han själv behöver lägenheten, hyresgästens försummelse av sina ekonomiska förpliktelser eller hyresgästens påtagliga åsidosättande av vanliga regler för ordning och skick i fastigheten. Saknas utredning om något dylikt förhållande, lära i flertalet fall hyresgästens svårigheter att skaffa annan bostad fölla utslag till hans förmån. Att kräva en liknande bevisbörd, då det gäller inneboende i hyresvärdens eget hem, är uppenbarligen att gå för långt; hyresvärden kan där ha goda skäl att slippa en hyresgäst, utan att han förmår förebringa utredning om något mera påtagligt missförhållande, som kan tillvitas hyresgästen.

Snarare torde läget i dessa fall ofta bli det, att hyresvärdens talan bör bifallas, om icke någon särskild omständighet talar till hyresgästens förmån. Det viktigaste i sistnämnda hänseende är att lagändringens huvudsyfte tillgodoses, d. v. s. att hyresgästen skyddas så långt som erfordras för att kontrollen på hyresbeloppen skall kunna genomföras. Om det sålunda finns något som tyder på att uppsägningen föranletts av att hyresgästen direkt eller indirekt givit anledning till hyresnämndens ingripande beträffande hyres-sättningen, bör hyresgästen skyddas så långt det är möjligt. Detsamma skall gälla, om tvisten i själva verket befinnes gälla en ekonomisk fråga, exempelvis det fall att hyresvärden formellt undviker att taga en hyra, som skulle ge anledning till ingripande, men håller höga priser på annat som hyresgästen av praktiska skäl är nödsakad att betala för i samband därmed, såsom mat, linne, betjäning o. s. v. Även där sådana omständigheter icke påvisas, kunna förhållandena i det särskilda fallet påminna om det mera opersonliga, övervägande affärsmässiga förhållandet mellan parterna vid vanlig lägenhetsuthyrning och intresseavvägningen därför vara att bedöma på samma sätt som där. I de fall där inga sådana särskilda omständigheter föreligga och parterna äro mera personligen beroende av varandra, bör särskild hänsyn till hyresvärdens intresse och önskemål tagas vid avgörandet av en uppsägnings obillighet.

Hyresgästernas representanter i hyresrådet ha — utan att framställa något direkt yrkande — anfört vissa betänkligheter gentemot hyresrådets förslag rörande uppsägningskyddets anordnande:

Vid en revision av proceduren vid prövningen av uppsägnings giltighet torde man närmast ha att välja mellan två metoder. Den ena innebär, att uppsägningsförbud i princip skall föreligga men att uppsägning kan medgivas av hyresnämnd under vissa förutsättningar. Denna metod användes under föregående världskrigs hyresreglering och förordades av bl. a. hyresgästernas riksförbund i dess yttrande över den promemoria, som låg till grund för 1942 års lagstiftning. Den andra metoden har använts i 7 § hyresregleringslagen, nämligen bibehållande av uppsägningsrätten men med rättighet för hyresnämnd att i vissa fall förklara uppsägning ogiltig samt enligt förslaget tillika med differentiering av proceduren allt efter uppsägningens syfte. Uppenbarligen äger förslaget i denna del betydande fördelar. En gallring av uppsägningarna sker och hyresgästen är — åtminstone teoretiskt — medveten om i vilka fall han skyndsamt måste påkalla hyresnämnds ingripande för att hyresrätten skall bevaras. Ur åtskilliga synpunkter är det fördel om en legal uppdelning av uppsägningarna sker; även under normala

förhållanden på hyresmarknaden kan det enligt vårt förmenande föreligga behov av sinsemellan skiljaktiga bestämmelser om rättsverkningarna av uppsägningar med olika syften. Möjligheten att uppnå avsett mål med den i 7 § verkställda differentieringen är dock beroende av, huruvida den föreslagna gränsdragningen går att upprätthålla i praktiken och, framför allt, huruvida proceduren i görligaste mån eliminerar risken för rättsförlust, missuppfattningar och meningsskiljaktigheter. Ur dessa synpunkter är förslaget enligt vår mening icke tillfredsställande. Även enligt majoritetens förslag är — i likhet med gällande lag — hyresrättens bevarande beroende av ett initiativ från hyresgästens sida inom viss fatalitetid. Man nödgas alltså räkna med att det alltför skall förekomma fall, då hyresgästen på grund av obekantskap med lagens krav, d. v. s. av formella skäl, går förlustig en hyresrätt, som ur materiella synpunkter bort tryggas. Enligt hyresrådets förslag skall, när uppsägning sker för att hyresgästen skall avträda lägenheten, detta syfte angivas »i uppsägningen». Detta stadgande synes oss icke erbjuda tillräckliga garantier för rättssäkerheten. Vad som t. ex. vid en muntlig uppsägning är »tydligt» för hyresvärderna, kan för hyresgästen framstå såsom antydningar, halva löften från hyresvärdens sida om villighet att diskutera frågan om kvarboenderätten, uppsägning med villkor o. s. v. — — — Åtminstone i ett avseende synes oss en förändring av förslaget böra vidtagas, nämligen att en bestämmelse införes av innebörd, att då syftet med uppsägningen är hyresgästens avflyttning, uppsägningen städse skall ske skriftligen och under tydligt angivande av nämnda syfte. Vi kunna icke finna, att hyresvärdarna härigenom skulle ställas inför alltför stora krav; under alla förhållanden är det så angeläget att ingen tvekan råder om, huru vid uppsägningen tillgåt, att frågan om den av oss förordade anordningens besvärlighet o. s. v. måste komma i andra rummet.

Med anledning av de betänkligheter, som nu föreslagna ordning ingivit oss ha vi övervägt, huruvida lagstiftningen icke borde övergå till den första av de två i det föregående angivna metoderna, nämligen införandet i princip av ett uppsägningsförbud.

I det nu återgivna yttrandet har *hyresgästernas riksförbund* instämt.

Sveriges fastighetsägareförbund, som förordat hyresrådets förslag rörande uppsägningskyddets anordnande, har framställt anmärkning mot de i den nuvarande lagen uppställda förutsättningarna för ogiltigförklaring av uppsägning. Bestämmelsen att en av hyresvärderna företagen uppsägning kunde förklaras ogiltig icke blott när den strede mot god sed i hyresförhållanden utan även när den eljest vore obillig hade enligt förbundets erfarenhet vunnit sådan tillämpning, att den i sin nuvarande utformning måste anses innebära ett alltför starkt gynnande av hyresgästparten. Ur rättssäkerhetssynpunkt borde det vara tillfyllest, om för ogiltigförklaring av uppsägning det kravet uppställdes, att uppsägningen strede mot god sed i hyresförhållanden. Om även andra grunder för ogiltigförklaring skulle godtagas, måste man kräva, att dessa angåves på ett mindre vagt sätt än som för närvarande vore fallet. För att tillgodose att behörig hänsyn toges jämväl till hyresvärdens berättigade intressen, syntes bestämmelsens avfattning böra ändras förslagsvis därhän, att en uppsägning kunde förklaras ogiltig, då det även med hänsyn till hyresvärdens berättigade intressen icke skäligen kunde fordras, att hyresavtalet skulle upphöra.

Vid tillkomsten av den nu gällande lagstiftningen övervägdes olika möj-
ligheter att under rådande krisförhållanden på bostadsmarknaden tillför-
säkra hyresgästerna skydd mot att utan giltiga skäl nödgas avflytta från sina
lägenheter. Därvid genomfördes ett system, som visserligen lämnar hyresvär-
den möjlighet att uppsäga hyresavtal men som innefattar rätt för hyresgästen
att få uppsägningen förklarad ogiltig, om den befinnes strida mot god sed i
hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Det torde icke ha tillkommit några
omständigheter, som böra föranleda ändring i dessa allmänna principer för
hyresgästens besittningsskydd.

Departements-
chefen.

Hyresrådet har emellertid funnit, att en ändring av rättsreglernas närmare
utformning är erforderlig för att motverka vissa missförhållanden, som
yppat sig under lagstiftningens tillämpning. I överensstämmelse med den
allmänna hyreslagen gör här ifrågavarande stadgande icke någon skillnad
mellan en uppsägning, som skett för att bringa hyresförhållandet att upp-
höra, och en uppsägning, som vidtagits allenast för att möjliggöra ändring
i de gällande hyresvillkoren. I båda fallen skall hyresgästen enligt den nu-
varande bestämmelsen, om han vill komma i åtnjutande av besittningsskyd-
det, göra framställning hos hyresnämnden inom fjorton dagar från upp-
sägningen. Enligt vad hyresrådet anfört har det ej sällan inträffat, att hy-
resgästen icke insett, att han för att bevara sin rätt måste vidtaga denna
åtgärd även i sådana fall, då hyresvärden mer eller mindre tydligt låtit
förstå, att uppsägningen endast skett för att åvägabringa ändring i hyres-
villkoren. Då hyresgästen till följd härav låtit den stadgade fristen utlöpa
utan att göra framställning hos hyresnämnden, har han icke vidare haft nå-
gon möjlighet att med lagens hjälp få hyresförhållandet förlängt.

För att råda bot härpå har hyresrådet föreslagit, att uppsägningarna skul-
le uppdelas i två kategorier. Endast i sådana fall, där det tydligt angivits
i uppsägningen, att densamma avsåge hyresgästens avflyttning, skulle det
nuvarande förfarandet tillämpas. I andra fall skulle uppsägningen icke i
första hand kunna utnyttjas för att få hyresförhållandet upplöst utan en-
dast tjäna som underlag för förhandlingar om nya kontraktvillkor. Om par-
terna därvid icke enades, skulle envar av dem utan någon tidsbegränsning
kunna draga frågan under hyresnämndens prövning. Vile hyresgästen icke
godtaga de villkor, som nämnden bestämde, skulle nämnden föreskriva, att
hyresförhållandet skulle upphöra.

Detta förslag skulle i viss mån kunna avhjälpa de påtalade missförhållan-
dena, men det är ägnat att ingiva tvekan ur andra synpunkter. De nuvarande
uppsägningsreglerna återfinnas, såsom förut antytts i den allmänna hyresla-
gen. Dessa regler hava gällt sedan länge tillbaka och ligga till grund för
tryckta uppsägningsformulär, som förekomma i de flesta hyreskontrakt. Det
kan befaras, att en tillfällig uppdelning av uppsägningarna i två kategorier
icke skulle bli tillräckligt allmänt känd. Härtill kommer, att den föreslagna
anordningen med nödvändighet måste medföra ganska invecklade bestäm-
melser.

Det synes emellertid vara möjligt att på ett enklare sätt tillgodose syftet med hyresrådets förslag. För att en hyresgäst, som icke erhållit klart besked om en uppsägnings innebörd, skall bli skyddad mot rättsförlust, torde han endast behöva erhålla möjlighet att påkalla hyresnämndens ingripande jämväl efter utgången av den nu stadgade tidsfristen.

I huvudsaklig överensstämmelse med vad hyresrådet föreslagit torde de nu gällande reglerna böra tillämpas i sådana fall, då hyresgästen redan i samband med uppsägningen erhållit uttryckligt meddelande om att densamma vidtagits i syfte att hyresgästen skall avträda lägenheten. Om däremot något dylikt meddelande icke lämnats vid uppsägningen, bör hyresgästen äga rätt att göra framställning om ogiltigförklaring hos hyresnämnden även sedan fjorton dagar förflutit efter uppsägningen. Dock bör han vara skyldig att göra sådan framställning inom fjorton dagar efter det han erhållit tydligt meddelande om att hyresvärden ej vill förlänga hyresförhållandet. Av allmänna processuella regler torde följa, att det ankommer på hyresvärden att bevisa, att hyresgästen erhållit dylikt meddelande.

Hyresgästernas representanter ha förordat, att skriftlig form skall göras obligatorisk för sådan uppsägning, som sker i syfte att hyresgästen skall avflytta. De nu gällande formföreskrifterna för uppsägning av arrende- och hyresavtal äro upptagna i lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Särskilda föreskrifter ha där stadgats för vissa fall, i vilka en enkel regel om skriftlig form icke är tillfyllest. Det möter betänkligheter att i hyresregleringslagen införa speciella formföreskrifter för vissa uppsägningar. Emellertid kommer hyresvärdens bevisskyldighet för att hyresgästen erhållit särskilt meddelande säkerligen att medföra användning av skriftlig form vid de allra flesta uppsägningar, som avse att hyresförhållandet skall upphöra.

Vad därefter angår den av hyresrådet berörda frågan om förfarandet i vräkningsärenden torde det vara uppenbart, att exekutivmyndigheterna, såsom hyresrådet framhållit, böra beakta pågående förfarande hos hyresnämnd eller inför hyresrådet.

Slutligen har hyresrådet föreslagit, att de personer, som hyra möblerade rum, skola komma i åtnjutande av skydd mot uppsägning enligt samma regler som andra hyresgäster. I nu gällande lag ha dessa hyresförhållanden undantagits från bestämmelserna i förevarande paragraf. Att så skett, har berott därpå, att förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst i regel är betydligt mera betingat av privata hänsyn i dessa fall än vid vanliga hyresavtal, varför det icke ansetts lämpligt att tvångsvis förlänga dylika hyresförhållanden. Såsom angivits under 6 § har emellertid den rådande bostadsbristen flerstädes utnyttjats på sådant sätt, att det uppstått ett starkt behov av skyddsbestämmelser för dem som hyra möblerade rum. De betänkligheter, vilka finnas mot en tvångsförlängning i dessa fall, torde därför böra få vika. Vid den intresseavvägning, som hyresnämnden alltid skall företaga vid tillämpning av denna paragraf, bör emellertid, på sätt hyresrådet framhållit, särskild hänsyn tagas till de speciella omständigheter som här föreligga.

8 §.

Enligt vad som föreslagits under 7 § skall den som hyr möblerad lägenhet komma i åtnjutande av uppsägningskydd liksom annan hyresgäst. I överensstämmelse härmed torde, såsom hyresrådet föreslagit, jämväl reglerna i 8 § — om tvångsförlängning av hyresavtal, som slutits på bestämd tid utan uppsägningsklausul — böra få tillämpning på avtal om möblerade lägenheter. *Departements-
chefen.*

9 §.

Första stycket i denna paragraf innehåller förbud mot att utan tillstånd av hyresnämnd uthyra bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål.

Hyresrådet har förklarat sig i praxis ha funnit, att detta förbud lämpligen borde utsträckas att gälla sådana förfaranden, som att exempelvis ett affärsföretag förvärvade ett bostadshus och därefter disponerade dess bostadsutrymmen för egen räkning till kontor, lager o. s. v. Förbudet borde därför omfatta även det fall, att bostadslägenhet av husets ägare användes till annat ändamål än bostad. Att utsträcka förbudet även till att nyttjanderätts-havare (hyresgäst) använde bostadslägenhet på detta sätt hade ansetts föra för långt; de mera anmärkningsvärda fall, som hyresrådet iakttagit i sin praxis, täcktes av den förstnämnda utvidgningen av förbudet.

Detta hyresrådets förslag har avstyrkts av *Sveriges fastighetsägareförbund*. Enligt förbundets mening skulle ett förbud av det innehåll, som hyresrådet föreslagit, innebära ett alltför stort hinder för tillgodoseendet av näringslivets lojala behov av lokaler.

Under rådande brist på lägenheter har det ansetts önskvärt att i främsta rummet tillgodose behovet av bostäder. På grund härav har i den nu gällande lagen stadgats förbud mot att utan särskilt tillstånd av hyresnämnd uthyra en förutvarande bostadslägenhet för väsentligen annat ändamål. Hyresrådet har föreslagit, att detta förbud skulle utvidgas att omfatta icke blott uthyrning utan även nyttjande för fastighetsägarens egen räkning. Då behov av denna utvidgning uppenbarligen föreligger, synes förslaget böra följas. Förbudet torde böra avfattas så, att det riktar sig mot att en lägenhet tages i bruk för ett nytt ändamål. Dispens från förbudet bör kunna meddelas i sådana fall, då fastighetsägaren har ett särskilt beaktansvärt intresse av att få disponera en bostadslägenhet exempelvis till kontor eller lager, eller då behovet av att behålla lägenheten på bostadsmarknaden icke är synnerligen framträdande. *Departements-
chefen.*

10 §.

Enligt detta lagrum äger Konungen förordna, att i kommun, där hyresregleringslagen äger tillämpning, avgiftsfri bostadsförmedling skall anordnas på kommunens bekostnad.

Hyresrådet har anfört:

Enligt vad hyresrådet har sig bekant, har i anslutning till det pågående arbetet med den ekonomiska politikens utformning i syfte att motverka en

skadlig prisstegring även igångsatts en utredning om möjligheterna att införa en behovsprövning beträffande hyressökande. Genom en dylik skulle vid en fortsatt skärpning av bostadskrisen och en ytterligare begränsning av bostadstillskottet de knappa resurserna i fråga om hyreslediga lägenheter kunna fördelas på ett ur social synpunkt mera betryggande sätt. En sådan åtgärd skulle innebära ett nytt och ytterst betydelsefullt steg i den riktning mot en mera ingående reglering av hyresmarknaden, som man vid hyresregleringslagens tillkomst räknade med som en framtida möjlighet. För dess genomförande torde erfordras obligatorisk kommunal bostadsförmedling. Detta spörsmål är givetvis nära förknippat med frågan om ändringar i hyresregleringslagen, men i avvaktan på den pågående utredningens resultat har hyresrådet icke ansett sig böra av denna anledning föreslå några sådana.

Hyresgästernas riksförbund har hemställt, att frågan om införande av kommunal bostadsförmedling i samtliga de orter, vari hyresregleringslagen gällde, måtte göras till föremål för övervägande. Dessa förmedlingar skulle, med nuvarande läge på bostadsmarknaden, bl. a. kunna fylla funktionen att anvisa hyressökande familjer med barn lediga lägenheter. Ett spörsmål i nära beröring med det nu förevarande vore visserligen föremål för utredning, men frågan vore, huruvida resultatet av denna utredning kunde föreligga inom rimlig tid. Skulle så ej vara fallet, borde enligt förbundets mening redan i samband med den nu ifrågasatta lagstiftningen 10 § ändras sålunda, att avgiftsfri bostadsförmedling skulle på kommunens bekostnad anordnas i envar kommun, där hyresregleringslagen ägde tillämpning, såframt Kungl. Maj:t ej befriade kommunen därifrån. Dylik förmedling skulle äga rätt att anvisa familj med barn ledig bostadslägenhet med skyldighet för hyresvärden att mottaga familjen som hyresgäst på villkor som, därest överenskommelse ej kunde träffas, skulle fastställas av vederbörande hyresnämnd.

*Departements-
chefen.*

De betydelsefulla problem, som berörts i de nu återgivna uttalandena av hyresrådet och hyresgästernas riksförbund, äro såsom där omnämnts för närvarande föremål för särskild utredning. Vid sådant förhållande synes det icke lämpligt att upptaga dem till behandling i detta sammanhang.

14 §.

Hyresnämnd utgöres enligt denna paragraf av ordförande och två ledamöter, den ene representerande fastighetsägarna och den andre hyresgästerna. I ärende rörande annan lägenhet än sådan, som är avsedd att helt eller till väsentlig del nyttjas till bostad, skall den sist angivne ledamoten utgöras av en person som driver förvärvsverksamhet.

Beträffande sistnämnda bestämmelse har *hyresrådet* anfört följande. Från vissa hyresnämnder hade framhållits, att i ett ärende, som gällde ett bostadshus med endast någon enstaka lokal av annat slag än bostad, t. ex. ett garage, det kunde vara obehövt och stundom även opraktiskt att nämndens s. k. köpmannaledamot obligatoriskt skulle inträda i nämnden, såvitt ärendet rörde denna lokal. Det syntes vara befogat, att regeln därom uppmjukades något.

Av praktiska skäl kan det vara lämpligt, att den specielle representanten *Departements-* för köpmännen icke skall behöva inträda i tjänstgöring i varje ärende, som *chefen.* rör annan lägenhet än bostad. En viss jämkning i lagbestämmelsen torde därför böra vidtagas i anslutning till vad hyresrådet förordat.

16 §.

I andra stycket av denna paragraf stadgas bl. a., att kommunen skall anvisa erforderliga medel till bestridande av löner åt befattningshavare hos nämnden och övriga kostnader för nämndens verksamhet.

Hyresrådet har uppgivit, att — i samband med att hyresrådet planerat konferenser med representanter för hyresnämnderna för att överlägga angående olika frågor rörande lagstiftningens tillämpning — det spörsmålet uppkommit, huruvida kostnaden för en hyresnämnds representation vid en dylik konferens utgjorde sådan kostnad för nämndens verksamhet, som skulle gäldas av kommunen. Enligt hyresrådets mening vore detta fallet.

Såsom hyresrådet antagit torde sådana utgifter, som avse erforderlig representation från hyresnämnderna vid hyresrådets konferenser, inbegripas under de kostnader, som det ankommer på kommunerna att betala. *Departements-* *chefen.*

18 §.

Bland de i denna paragraf upptagna bestämmelserna om förfarandet inför hyresnämnd må här anföras följande. Innan nämnden avgör något ärende, 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. Om kallelse till sammanträde har avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Hyresrådet har anført:

Från vissa hyresnämnder har uttalats, att det vanliga förfarandet med sammanträde inför nämnden med hyresvärd och hyresgäster vore obehövt i de fall, där hus uppförts med understöd av allmänna medel och hyressättningen vore reglerad genom myndighets föreskrifter i anslutning därtill. Sätillvida synes en ändring härutinnan böra ske, att hyresgäst (hyressökande) icke behöver kallas till hyresnämndens sammanträde i de fall, där hyran för varje enskild lägenhet är till beloppet bestämd eller maximerad genom författningsbestämmelse eller genom föreskrift av statens byggnadslånebyrå. Detta är fallet t. ex. beträffande pensionärshem och s. k. barnrikehus. I de fall åter, där endast fastslagits en total hyressumma för huset eller särskilda klumpsummor för bostadslägenheter och övriga, och det således återstår att bestämma hyrorna för de särskilda lägenheterna, bör det vanliga förfarandet komma till användning. Det senare gäller i regel vid den vanliga statliga subventioneringen av bostadsbyggande genom tertiärlån och tilläggsån.

I flertalet av de ärenden, som förekomma inför hyresnämnd, är det ur rätts- *Departements-* säkerhetssynpunkt uppenbarligen av stor betydelse, att nämnden icke träffar *chefen.*

sitt avgörande utan att såväl hyresvärd som hyresgäst fått tillfälle att framlägga sina synpunkter. Från den gällande bestämmelsen härom har undantag endast stadgats för sådana fall, då det är fråga om en framställning av ringa vikt, som befinnes icke förtjäna avseende. Hyresrådet har föreslagit, att det icke heller skall vara nödvändigt att kalla hyresgäst, respektive hyressökande, till nämndens sammanträde i de fall, då maximihyra för en viss lägenhet redan blivit bestämd genom statens försorg i annan ordning och förfarandet inför nämnden blott avser att fastställa lägenhetens grundhyra inom denna ram. Nämndens uppgift är därvid väsentligen av formell natur, och det synes vara en onödig omgång att inkalla hyresgäst eller hyressökande, medan däremot hyresvärden får anses ha ett intresse av att bli underrättad om när ärendet skall behandlas. Med anledning av vad sålunda anförts synes lämpligen böra stadgas, att ärende, som rör fastställande av en dylik lägenhets grundhyra intill det bestämda maximibeloppet, må avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid nämndens sammanträde.

19 §.

Andra stycket i denna paragraf innehåller den bestämmelsen, att vad som finnes stadgat om domarejäv i tillämpliga delar skall gälla beträffande jäv mot ordförande och ledamöter i hyresnämnd.

I paragrafens tredje stycke stadgas bl. a., att skriftligt besked om nämndens beslut skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

Sveriges fastighetsägareförbund har behandlat en fråga, som rör jävsbestämmelsen i paragrafens andra stycke. Förbundet har yttrat:

Beträffande jäv mot nämndens ledamöter har i förarbetena till lagen uttalats, att den omständigheten, att en person är tjänsteman i en organisation av fastighetsägare eller hyresgäster icke i och för sig bör utgöra jäv. Det synes kunna ifrågasättas, om den rättsgrundsats, som sålunda kommit till uttryck, är fullt försvarlig. Det har nämligen visat sig, att såsom hyresgästrepresentanter i nämnderna i icke ringa utsträckning utsetts ombudsmän och andra funktionärer inom hyresgästorganisationerna. Ofta hava dessa tidigare såsom tjänstemän inom organisationerna tagit befattning just med de ärenden, som skola behandlas av nämnden, och det är uppenbart, att de under sådana förhållanden måste få ett mera direkt och personligt intresse av att söka dirigera nämndens beslut i en viss riktning än vad fallet är med nämndledamöter, som enbart intaga ställningen exempelvis av styrelseledamöter inom vederbörande organisationer. Det kan sålunda starkt betvivlas, om en person, som intager den funktionärsställning inom organisationerna, som fallet är med exempelvis en ombudsman, lämpar sig såsom ledamot i hyresnämnden, även om en sådan person ofta äger en mycket god kännedom om ortens hyresförhållanden. I lagen bör fördenskull införas en bestämmelse av det innehållet, att till ledamöter av nämnden icke böra utses personer, beträffande vilka det kan antagas, att de på grund av sin anställning eller eljest vrkesmässigt komma att taga befattning med de ärenden, i vilka nämnden har att besluta.

Hyresrådet har — i anslutning till ett förslag om ändrad lydelse av 20 § första stycket — hemställt, att den förut återgivna bestämmelsen i tredje stycket av nu förevarande paragraf måtte undergå en viss jämkning. Enligt hyresrådets förslag skulle där stadgas, att skriftligt besked om nämndens beslut skulle tillställas parterna eller deras befullmäktigade ombud.

Med anledning av vad fastighetsägareförbundet anfört må framhållas, att den som varit juridisk rådgivare åt part i ett hyresärende — vare sig såsom funktionär i någon intresseorganisation eller eljest — bör anses förhindrad att tjänstgöra såsom ledamot i nämnden, då detta ärende handlägges, liksom en domare i motsvarande situation. Någon lagändring synes därför icke erforderlig för att tillgodose det önskemål, som fastighetsägareförbundet framfört. En annan sak är, att funktionärerna i fastighetsägarnas och hyresgästernas intresseorganisationer icke enbart på grund av sin befattning skola anses hindrade att tjänstgöra i hyresnämnderna eller hyresrådet. Till följd av sin sakkunskap kunna de för övrigt vara särskilt värdefulla såsom ledamöter, om de rätt uppfatta sin ställning som samhällsorgan.

*Departements-
chefen.*

En sådan jämkning av innehållet i paragrafens tredje stycke, som hyresrådet föreslagit, torde böra vidtagas i anslutning till vad som föreslås under 20 §.

20 §.

Enligt första stycket i denna paragraf äger part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet. För att denna besvärstid skall börja löpa även i sådana fall, då en part icke fått del av beslutet omedelbart, har upptagits följande bestämmelse i 21 § kungörelsen den 19 juni 1942 (nr 431) med närmare föreskrifter angående hyresnämndernas verksamhet. Till part, som ej personligen varit tillstädes, då nämndens beslut meddelades, skall senast en vecka därefter översändas skriftligt besked om beslutet i rekommenderat brev med mottagningsbevis, vilket skall gälla såsom bevis om dagen för delfåendet.

I andra stycket av lagens 20 § stadgas, att hyresnämnds 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.

Hyresrådet har beträffande första stycket i nu förevarande paragraf yttrat följande:

Tiden för anförande av besvär hos hyresrådet räknas från olika utgångspunkter, beroende på om klagandeparten var personligen närvarande, då hyresnämnden meddelade sitt beslut. I så fall räknas tiden från beslutets meddelande, eljest från det parten mottog skriftligt besked om beslutet. Hyresrådet har i sin praxis riklig erfarenhet av att denna dualism vållat missförstånd och i vissa fall även rättsförluster. Det lär vara ofrånkomligt att genomföra enhetlighet härutinnan. Med hänsyn till beskaffenheten av hyresnämndsorganisationen och av proceduren där torde det enda verkligt betryggande vara att parten (eller det befullmäktigade ombud parten använt hos nämnden) får

skriftligt besked om utgången med fullständig besvärshänvisning, och i så fall är det naturligt att räkna besvärstiden från mottagandet av detta besked. — — — Det må tillfogas, att vad som här föreslagits icke nödvändigt behöver medföra ett dyrbart delgivningsförfarande, utan att beskeden exempelvis kunna överlämnas vid nämndens sammanträde.

I fråga om andra stycket i den här behandlade paragrafen har hyresrådet anfört:

Den genom detta stadgande uppställda regeln, att hyresnämndsbeslut icke får ges tillbakaverkande kraft, är enligt vad erfarenheten utvisar icke genomförbar i praktiken. Av olika skäl kunna hyresnämnderna försättas i det läget, att de icke kunna meddela beslut förrän efter den tidpunkt, från vilken beslutet rimligen bör tillämpas. Så är ofta fallet då uppsägningstiden är kort, men även utredningssvårigheter i målet eller nämndens totala arbetsbörda kan vara anledning till dröjsmål. Hyresrådet föreslår med hänsyn till det anförda ändring härutinnan. Självfallet måste en befogenhet att meddela retroaktivt beslut handhavas med urskillning, och det är hyresrådets avsikt, om förslaget på denna punkt genomföres, att genom direktiv till nämnderna reglera användningen av denna befogenhet, framför allt så att icke parts egen försumelse att i tid anhängiggöra ärendet skall kunna ådraga motparten förluster.

I detta sammanhang är att uppmärksamma, att en hyreshöjning, som erhåller giltighet för lång tid tillbaka, kan medföra krav på hyresgästen att omedelbart betala höjningen för hela den förflutna tiden, ett krav som tydligen ofta kan innebära en svår ekonomisk påfrestning. Detta förhållande kan föreligga även oavsett det nyssnämnda förslaget om retroaktiv verkan av hyresnämndens beslut, eftersom även med nuvarande bestämmelser i varje fall hyresrådets beslut kan bli giltigt för flera månader tillbaka. Det synes därför vara nödvändigt att hyresnämnd får befogenhet att föreskriva anstånd med sådan betalning i efterhand.

Bestämmelserna i förevarande ämne ha ansetts böra upptagas bland de materiella stadgandena i en särskild paragraf, kallad 6 a, i stället för att sammanföras med den i 20 § bland de processuella bestämmelserna givna regeln om hyresnämndsbesluts omedelbara giltighet utan hinder av anförda besvär. Med formuleringen i 6 a § första stycket antydes, att i hyresnämnds beslut bör uttryckligen angivas dess giltighetstid, men att, där detta underlätits, beslutet icke är retroaktivt utan gäller från beslutets dag. Anstånd kan naturligtvis föreskrivas för olika tider beträffande särskilda delbelopp, eller med andra ord skuldsumman kan uppdelas i smärre dylika, vilka förfalla till betalning successivt.

Beträffande hyresrådets förslag att låta vissa beslut få tillbakaverkande kraft ha *hyresgästernas representanter i hyresrådet* yttrat, att de icke hade någon erinran att framställa ur principiell synpunkt men att enligt deras mening den ståndpunkt, som låge till grund för uttalandet i motiveringen, att befogenheten att meddela retroaktivt beslut måste handhavas med urskillning, också borde komma till uttryck i lagtexten. Det syntes nämligen tveksamt, huruvida en angelägenhet av denna betydelse ur såväl principiell synpunkt som för parterna i det enskilda fallet borde regleras uteslutande genom direktiv från hyresrådet. I bestämmelsen borde uttryckligen angivas, att besluten skulle erhålla retroaktiv giltighet allenast i de fall, där särskilda omständigheter förelåge. Inom ramen för ett dylikt stadgande borde hyresrådet lämna hyresnämnderna direktiv för dess tillämpning. Gemen-

samt för sådana särskilda omständigheter, som avsåges med yrkandet i denna del, vore att beslut i ärendet fördröjts på grund av förhållanden, över vilka sökanden icke kunnat råda.

Hyresgästernas riksförbund har intagit samma ståndpunkt, som angivits i det sist återgivna yttrandet.

I enlighet med vanliga regler för administrativ process stadgas i 20 § *Departements-*
chefen. första stycket, att tiden för anförande av besvär över hyresnämnds beslut skall räknas från den dag, då klaganden erhöll del av beslutet. Då klaganden varit närvarande vid beslutets meddelande börjar alltså besvärstiden löpa omedelbart. I andra fall räknas tiden från den dag, då klaganden mottagit skriftligt besked om beslutet. Dylikt besked skall alltid tillställas frånvarande part jämlikt 21 § i kungörelsen med närmare föreskrifter angående hyresnämndernas verksamhet. Hyresrådet har uppgivit, att missförstånd och i vissa fall även rättsförluster vållats av denna olikhet i fråga om besvärstidens beräkning. För att avhjälpa dessa olägenheter har hyresrådet föreslagit, att skriftligt besked skall lämnas även till part som är personligen närvarande, då nämndens beslut meddelas, eller till hans tillstådeskomna befullmäktigade ombud samt att besvärstiden alltid skall räknas från det besked mottagits. Detta förslag, som synes innebära en praktisk lösning av frågan, torde böra genomföras. Den föreslagna anordningen föranleder ändring i 19 § tredje stycket och 20 § första stycket hyresregleringslagen ävensom 21 § i den nyss omnämnda kungörelsen, vari den erforderliga bestämmelsen rörande ombud lämpligen kan intagas.

Jämlikt andra stycket i lagens 20 § får hyresnämnds beslut icke förlänas retroaktiv giltighet. Motivet till detta förbud är tydligt. Det är icke önskvärt, att sådana ingrepp, som hyresregleringen medför i avtalsmässigt bestämda förhållanden, erhålla giltighet för en redan förfluten tid.

Emellertid ha förhållandena i praktiken utvecklats på ett sådant sätt, att denna bestämmelse i vissa fall kommit att hindra avgöranden, som varit önskvärda ur skälighetssynpunkt. Ett flertal hyresnämnder ha, liksom hyresrådet, fått en opåräknat stor arbetsbelastning, vilket medfört, att åtskilliga ärenden icke kunnat bli avgjorda förrän ganska lång tid förflutit efter det ansökningarna gjordes. Såsom hyresrådet berört kan det även av andra orsaker, som icke bero på den enskilde partens försummelse, inträffa att ett beslut ej kan meddelas förrän efter den tidpunkt, från vilken detsamma bort tillämpas. På grund härav synes det erforderligt att i enlighet med hyresrådets förslag öppna en möjlighet att giva tillbakaverkande kraft åt vissa beslut. Behov härav torde föreligga endast i sådana ärenden, som avses i lagens 3, 4 och 6 §§. Med hänsyn till de allmänna betänkligheter, som göra sig gällande gentemot retroaktivt verkande beslut, torde i lagtexten böra angivas, att dylika beslut endast skola meddelas, där så av särskild anledning befinnes skäligt. För att en hyresgäst, som sålunda blir betalningsskyldig för förfluten tid, icke skall nödgas utgiva alltför stora be-

lopp på en gång, bör anstånd med betalningen kunna lämnas i enlighet med vad hyresrådet föreslagit.

Såsom nyss nämnts skall bestämmelsen om tillbakaverkande beslut endast få tillämpas i vissa fall, som avses i 3, 4 och 6 §§. Eljest bör den nuvarande föreskriften om giltighet av hyresnämnds beslut fortfarande gälla. Det synes lämpligast att upptaga dessa regler tillsammans i 20 §.

22 §.

I första stycket av denna paragraf stadgas, att hyresnämnd skall förordna om rättelse, därest nämnden finner, att beslut, som nämnden meddelat, blivit påtagligt oriktigt till följd av nämndens förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning. Enligt paragrafens andra stycke äger nämnden, då väsentligt ändrade förhållanden inträtt, upptaga avgjort ärende till ny prövning.

Hyresrådet har icke framställt något förslag om ändring av denna paragraf.

Sveriges fastighetsägareförbund har anfört, att bestämmelserna i paragrafen, efter vad det ville synas, stundom hade tillämpats på ett sätt, som lagstiftaren icke torde ha avsett. En viss tendens torde nämligen ha förmärkts att med stöd av bestämmelserna i fråga bereda möjlighet åt tappande part att återvinna en försutten besvärstid. Det vore uppenbart, att lagrummet icke hade dylit ändamål. Såsom ett resningsinstitut försvarade bestämmelserna emellertid sin plats, men de borde då utformas i enlighet med vad som allmänt gällde i fråga om förutsättningarna för resning i rättegångsmål.

*Departements-
chefen.*

Bestämmelserna i denna paragraf torde motsvara ett praktiskt behov. I den mån de kunna ha tillämpats på mindre lämpligt sätt torde det röra sig om rena undantagsfall.

26 §.

Enligt denna paragraf har sådan upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, undantagits från lagens tillämpningsområde.

Ytterligare ett undantag däriifrån har föreslagits av *hyresrådet*, som härom anfört följande. Under utarbetandet av sin framställning hade hyresrådet erfarit, att priskontrollnämnden beslutat föreslå en utvidgning av prisregleringslagen att avse även sådant upplåtande av bostad, som inginge i hotell- eller pensionatrörelse. Hyresrådet ville tillstyrka, att sådan verksamhet, för vilken krävdes tillstånd enligt stadgan den 8 juni 1917 angående hotell- och pensionatrörelse, överfördes från hyresregleringens område till priskontrollens, och hade i sitt förslag i 26 § intagit en bestämmelse, som avsåg att korrespondera med en väntad ändring på denna punkt i prisregleringslagen.

*Departements-
chefen.*

Enligt ett av statens priskontrollnämnd den 2 februari 1943 avgivet förslag till ny prisregleringslag skall under den där avsedda prisregleringen kunna inbegripas upplåtelse av nyttjanderätt till lägenhet, varå stadgan den 8

juni 1917 angående hotell- och pensionatrörelse äger tillämpning. I den mån den tillämnade prisregleringslagen sålunda blir tillämplig på bostadsupplåtelser, torde dessa böra undantagas från hyresregleringslagens tillämpningsområde.

Övergångsbestämmelser.

Såsom tidigare angivits avser förlängningen av lagstiftningen tiden efter den 1 oktober 1943. Det är emellertid önskvärt, att de föreslagna lagändringarna träda i kraft så snart som möjligt. Särskilt är det angeläget, att det utsträckta skyddet för hyresgäster i möblerade rum vinner tillämpning utan dröjsmål. En lämplig dag för lagändringarnas ikraftträdande skulle vara den 1 april 1943. Eftersom det emellertid icke med säkerhet kan påräknas, att frågan dessförinnan hinner bliva slutbehandlad, kan lämpligen stadgas, att lagen skall träda i kraft den dag Konungen bestämmer.

*Departements-
chefen.*

Det har förekommit i ett antal fall, att hyresavtal redan blivit uppsagda till upphörande den 1 oktober 1943 eller senare dag. Eftersom den tid, för vilken det kunnat ifrågakomma att förlänga dylika hyresavtal, infallit efter lagstiftningens nuvarande giltighetstid, har hyresgästen ej sällan ansett sig sakna möjlighet att påkalla ogiltigförklaring av uppsägningen. För dessa fall erfordras tydligen, att framställning om ogiltigförklaring skall kunna ske efter den nya lagstiftningens utfärdande. Hyresgästen bör även skäligen få tillgodojuta den nya frist, som föreslagits i 7 §, under motsvarande förutsättning, som där angivits.

Enligt förslaget till ändring av 20 § skall i vissa fall hyresnämnds beslut kunna få tillbakaverkande kraft. Giltigheten av ett sådant beslut bör dock icke få avse tiden före lagändringens ikraftträdande.

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

5 §.

I denna paragraf stadgas, att överlåtelse av bostadsrätt skall godkännas av hyresnämnden samt att den som överlåter bostadsrätt är skyldig att göra anmälan därom hos nämnden.

Hyresrådet har uppgivit, att det i praxis yppats tvekan, huruvida lagens föreskrifter om överlåtelse av bostadsrätt jämväl avsåge gåva av bostadsrätt. I anledning härav har hyresrådet föreslagit det förtydligandet i 5 §, att bestämmelserna skulle angivas avse endast överlåtelse mot vederlag.

Av vad som stadgas i lagens senare paragrafer framgår, att här ifrågavarande bestämmelser endast avse överlåtelse mot vederlag. Då tvekan härom likväl förekommit, torde ett sådant förtydligande, som hyresrådet föreslagit, böra vidtagas i denna paragraf.

*Departements-
chefen.*

6 §.

Enligt denna paragraf må överlåtelse av bostadsrätt 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.

Hyresrådet, som hållit särskilda överläggningar med representanter för hyresnämnder och bostadsföreningsrörelsen angående tillämpningen av denna lag, har anfört följande beträffande nu ifrågasatt stadgande:

Vid överläggningarna ifrågasattes, huruvida icke i 6 § borde införas ett stadgande av innehåll, att vid uppskattningen av föreningens behållna tillgångar fastigheten skulle upptagas till taxeringsvärdet, där ej i ärendet visades, att fastighetens verkliga värde vore högre. Förslaget motiverades med att vissa hyresnämnder, i fall där fastighetens bokföringsvärde var lägre än taxeringsvärdet, ansett fastigheten vid beräkningen av föreningens behållna tillgångar icke kunna upptagas högre än till det bokförda värdet. Denna praxis kan emellertid icke anses riktig. Då bostadsrättshavarens andel i föreningens behållna tillgångar skall bestämmas, är det självfallet icke nödvändigt att stanna vid det värde som kan direkt framräknas ur föreningens bokföring. Uträkningen bör bygga på fastighetens verkliga nuvarande värde, och det synes vara skäl att därvidlag i regel utgå från taxeringsvärdet, varvid det naturligtvis skall vara möjligt att med särskild utredning visa, att det verkliga värdet är ett annat än detta. Det bokförda värdet är en mera osäker utgångspunkt, vare sig det är högre eller lägre än taxeringsvärdet. Någon lagändring i detta hänseende synes icke vara påkallad.

*Departements-
chefen.*

Såsom hyresrådet påpekat torde någon ändring av stadgandet i denna paragraf icke vara erforderlig för att en riktig värdering skall kunna tillämpas vid hyresnämndernas prövning av överlåtelser av bostadsrätt. De synpunkter, som hyresrådet anfört, torde böra beaktas av hyresnämnderna.

9 §.

I första stycket av denna paragraf stadgas, att om överlåtelse av bostadsrätt ej anmälts hos hyresnämnden inom föreskriven tid — fjorton dagar — den som förvärvat bostadsrätten äger omedelbart frånträda avtalet, såvida han ej redan tillträtt lägenheten. Enligt andra stycket skall vad sålunda stadgas även gälla, om hyresnämnden ej godkänt överlåtelser inom två månader från dagen för avtalet och tillträde ej ägt rum.

Hyresrådet har framhållit, att den som förvärvat bostadsrätt sålunda på två olika sätt fått garanti för att frågan om avtalets godkännande skulle bli avgjord på kort tid. Han hade nämligen rätt att frånträda avtalet, dels om överlåtaren icke inom fjorton dagar anmält överlåtelser till hyresnämnden och dels om hyresnämndens godkännande icke föreläge inom två månader efter avtalet, i båda fallen dock endast om han icke tillträtt lägenheten. Det förefölle emellertid, som om den första garantin skulle vara tillräcklig. Icke heller syntes det vara grundad anledning att låta det ensidigt gå ut över bostadsrättens överlåtaren, om förfarandet av någon anledning droge ut på tiden. Då hyresnämnden vägrade godkännande och överlåtaren besvarade sig hos

hyresrådet, kunde rådets beslut med bifall till hans talan i allmänhet icke meddelas inom den angivna tiden. Hyresrådet har därför föreslagit, att andra stycket i 9 § skulle utgå.

Den som förvärvat bostadsrätt men icke tillträtt lägenheten har i andra stycket av denna paragraf tillerkänts rätt att frånträda avtalet, om detta icke inom två månader blivit godkänt av hyresnämnden eller — efter besvär över nämndens beslut — av hyresrådet. Det har visat sig, att ett godkännande ofta ej hinner meddelas inom nämnda tid. Visserligen har förvärvaren naturligtvis ett berättigat intresse av att snabbt få veta, huruvida avtalet godkännes eller icke, men det kan dock synas obilligt, att han ensidigt skall kunna rygga avtalet, även om överlåtaren utan dröjsmål vidtagit alla erforderliga åtgärder för att få detsamma godkänt. Den nu behandlade bestämmelsen synes icke heller vara nödvändig för att förmå överlåtaren att göra anmälan hos nämnden inom föreskriven tid. Underlåter han detta, drabbas han av straffansvar enligt 16 § andra stycket, varjämte förvärvaren jämlikt första stycket i nu förevarande paragraf har rätt att frånträda avtalet, om han icke tillträtt lägenheten. Såsom hyresrådet föreslagit torde alltså andra stycket i denna paragraf böra upphävas.

Departement-
chefen.

15 §.

Enligt denna paragraf skall vad som stadgas i 19—21 och 25 §§ hyresregleringslagen om förfarandet hos hyresnämnden, fullföljd av talan och tystnadsplikt äga motsvarande tillämpning med avseende å ärende enligt denna lag.

Hyresrådet har anfört följande:

Stockholms hyresnämnders ordförandekollegium har föreslagit införande i 15 § av hänvisning jämväl till stadgandena i 18 och 22 §§ hyresregleringslagen. I ärende angående godkännande av överlåtelse av bostadsrätt eller annan andelsrätt kan det uppenbarligen vara av vikt för överlåtaren att han får tillfälle att inför nämnden förebringa närmare utredning om förhållanden, som kunna inverka på värderingen av andelsrätten. Att föreskriva en ovillkorlig skyldighet för nämnden att kalla överlåtaren till nämndens sammanträde torde emellertid icke behövas.

Befogenhet för hyresnämnd att, där det finnes påkallat, kalla sökanden till sammanträde finnes enligt hyresrådets mening redan med nuvarande bestämmelser. Emellertid bör det stadgas befogenhet för hyresnämnd att i dessa ärenden företaga besiktning av lägenhet, vilket är av praktisk betydelse särskilt då det göres gällande, att andelsrätten har högre värde än andelsvärdet, enär bostadsrätthavaren utfört förbättringsarbeten i lägenheten. Med anledning av det anförda föreslår hyresrådet vissa ändringar i 15 §. Däremot finner hyresrådet ej skäl föreslå införande av hänvisning till 22 § hyresregleringslagen.

Såsom hyresrådet framhållit kan det vara lämpligt, att hyresnämnd erhåller uttrycklig rätt att anställa besiktning i ärenden, som avses i denna lag, även om parterna i allmänhet själva torde ha intresse av att visa de lägenheter, som skola värderas. För jämförelse kan det också vara erforderligt att näm-

Departement-
chefen.

den får tillträde till andra lägenheter. I denna paragraf har därför intagits hänvisning till stadgandet i 18 § tredje stycket hyresregleringslagen. På grund härav har det blivit erforderligt att även intaga hänvisning till 28—30 §§ samma lag.

I enlighet med vad här anförts har inom justitiedepartementet upprättats förslag till

1) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt*

2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över dessa lagförslag, av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar, måtte för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:
Stefan Stiernstedt.

Förslag

till

Lag

angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, dels att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., vilken gäller till och med den 30 september 1943, i nedan intagna delar skall erhålla ändrad lydelse på sätt i det följande anges, dels ock att lagen i sålunda ändrat skick skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944.

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 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 — — — därtill fastställer.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden 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 skäliga.

Framställning som i första stycket sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen eller, om hyresvärden icke därvid tydligt meddelat, att han ej vill förlänga hyresförhållandet, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

8 §.

Är hyresavtal slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skälig tid givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden,

där hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, på framställning av hyresgästen förordna därom, såframt hyresrätten ej är förverkad och hyresvärdens vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. I fråga om hyresvillkoren vid sådan förlängning skall vad i 7 § stadgas äga motsvarande tillämpning.

Framställning som — — — av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning m. m.

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 eller av ägaren tagas i bruk för väsentligen annat ändamål än det sålunda avsedda.

Hyresnämnden äger — — — möblerat skick.

14 §.

Hyresnämnd utgöres — — — två ledamöter.

Ordförande förordnas — — — sådan förordnas.

Ledamöter väljas av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamöten 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, där det utan olägenhet kan ske, sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden — — — skall ersätta.

Förordnande såsom — — — tills vidare.

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. Där genom särskild författning eller beslut av statens byggnadslånebyrå bestämts den hyra, som högst må utgå för viss lägenhet, må ärende om fastställande av lägenhetens grundhyra intill den sålunda bestämda hyrans belopp avgöras utan hinder av att hyresgäst eller hyressökande icke beretts tillfälle att infinna sig vid sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger — — — inför nämnden.

Nämnden eller — — — förelägga vite.

19 §.

Såsom hyresnämndens — — — ordföranden omfattar.

Beträffande jäv — — — är stadgat.

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Om nämndens beslut skall skriftligt besked tillställas parterna.

20 §.

Part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, äger däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjuugu dagar från den dag, då klaganden erhöll skriftligt besked om beslutet.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär.

Nämndens beslut gäller för tiden från och med den dag, då detsamma meddelats, eller den senare dag, som nämnden bestämmer. I ärende, som avses i 3, 4 eller 6 §, må dock nämnden, där det av särskild anledning finnes skäligt, bestämma att beslutet skall avse förfluten tid; och äger nämnden i sådant fall förordna om skäligt anstånd med betalning av vad hyresgäst kan bli skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på bostadsupplåtelse i hotell- eller pensionatrörelse, i den mån prisregleringslagen erhållit tillämpning därpå.

Denna lag träder i kraft den dag Konungen bestämmer.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före lagens ikraftträdande uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd till bostad i möblerat skick, till upphörande efter den 30 september 1943, må framställning som i 7 § sägs göras inom fjorton dagar från dagen för lagens ikraftträdande eller, om hyresvärden icke dessförinnan tydligt meddelat, att han ej vill förlänga hyresförhållandet, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

Beslut, som hyresnämnd meddelar, må icke på grund av vad som stadgats i 20 § tredje stycket erhålla giltighet för tiden före lagens ikraftträdande.

F ö r s l a g

till

L a g

angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, dels att 5 och 15 §§ lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken gäller till och med den 30 september 1943, skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, dels att 9 § andra stycket samma lag skall upphöra att gälla, dels ock att lagen i sålunda ändrat skick skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944.

5 §.

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

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

15 §.

Vad i 18 § tredje stycket samt 19—21, 25 och 28—30 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas 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.

Denna lag träder i kraft den dag Konungen bestämmer.

Bilaga A.

Förslag till

Lag om fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m., vilken lag gäller till och med den 30 september 1943, skall äga fortsatt giltighet efter sistnämnda dag till och med den 30 september 1944; dock att från och med den 1 oktober 1943 lagen skall i nedan intagna delar erhålla ändrad lydelse på sätt i det följande angives:

3 §.

Hyresvärden må icke mottaga högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föränledes 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 färdigställts senare än den 1 januari 1942, fastställer nämnden grundhyran till det belopp, som med hänsyn till byggnadskostnaderna och övriga omständigheter finnes skäligt.

Var hyran — — — skäligt belopp.

Höjning av — — — parterna avtalat.

4 §.

Utöver grundhyran må hyresvärden mottaga 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 — — — dylik ersättning.

Konungen eller — — — 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 föreskriva, att beträffande lägenhet i kommunen hyresvärd skall för tid, som angives i beslutet, äga att utöver grundhyran uttaga hyrestillägg med viss procent av denna eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, av återstående del av grundhyran. Om den avtalade hyran understiger grundhyran, skall vad nu sagts om grundhyran i stället gälla den avtalade hyran.

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

Hyresgäst, som ej förbundit sig att i hyra utgiva jämväl det belopp hyresvärden äger uttaga i hyrestillägg, vare, om hyresavtalet slutits före den 30

juni 1942, ej skyldig att utgiva hyrestillägg för tid före den dag, till vilken hyresvärden efter nämnda tidpunkt tidigast kunnat uppsäga avtalet. Sådan hyresgäst vare ej heller skyldig att utgiva hyrestillägg, om hyresförhållandet skall upphöra senast nästa fardag efter det föreskriften om hyrestillägg blivit tillämplig.

Hyresgäst, som nyss sagts, vare tillika, ändå att han eljest icke ägt sådan rätt, berättigad att inom tid som i beslutet om hyrestillägg angivits uppsäga hyresavtalet att upphöra nästa fardag. Sådan uppsägning vare dock utan verkan, om hyresvärden inom en vecka efter uppsägningen meddelar hyresgästen, att han avstår från hyrestillägg för återstoden av avtalstiden.

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 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 — — — därtill fastställer.

6 a §.

Hyresnämnds beslut enligt 3, 4 eller 6 § gäller för tid, som i beslutet angivits, eller, där så ej skett, för tiden från beslutets dag.

Då hyresnämnden höjt grundhyra eller föreskrivit ändrade grunder för beräkning av ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, äger nämnden förordna om anstånd med betalningen av vad hyresgästen kan bliva skyldig att ytterligare utgiva för tid före nämndens beslut.

Om förlängning av hyresavtal.

7 §.

Då hyresvärden, utan att hyresrätten är förverkad, uppsäger hyresavtal för att hyresgästen skall avträda lägenheten, skall detta syfte tydligt angivas i uppsägningen.

Har uppsägning skett så som i första stycket sägs, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Nämnden 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 skäliga. Framställning som i detta stycke sägs skall göras inom fjorton dagar från uppsägningen.

Har hyresvärd eljest uppsagt hyresavtal, utan att hyresrätten är förverkad, och kunna parterna icke enas om villkoren för hyresförhållandets förlängning, äger hyresnämnden på framställning av part förordna därom enligt vad i andra stycket sägs. Samtycker icke hyresgästen till förlängning på de villkor, som nämnden bestämmer, skall nämnden föreskriva, att hyresförhållandet skall upphöra.

Hyresgäst vare, där ej hyresrätten är förverkad eller har upphört oberoende av uppsägning från hyresvärdens sida, icke skyldig att frånträda lägenheten med mindre uppsägning skett på sätt i första stycket sägs eller hyresnämnden enligt nästföregående stycke föreskrivit, att hyresförhållandet skall upphöra.

8 §.

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

Framställning som — — — av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning m. m.

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 eller av ägaren nyttjas för väsentligen annat ändamål än det sålunda avsedda.

Hyresnämnden äger — — — möblerat skick.

14 §.

Hyresnämnd utgöres — — — två ledamöter.

Ordförande förordnas — — — sådan förordnas.

Ledamöter väljas av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamöten 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, där det utan olägenhet kan ske, sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden — — — skall ersätta.

Förordnande såsom — — — tills vidare.

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. Där genom särskild författning eller beslut av statens byggnadslånebyrå bestämts den hyra, som hyresvärden för viss lägenhet högst äger betinga sig, vare, där fråga är att bestämma grundhyra intill detta belopp, ej erforderligt att kalla hyresgäst eller hyressökande till sammanträdet. Har kallelse till sammanträde avsänts till part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger — — — inför nämnden.

Nämnden eller — — — förelägga vite.

19 §.

Såsom hyresnämndens — — — ordföranden omfattar.

Beträffande jäv — — — är stadgat.

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Skriftligt besked om nämndens beslut skall tillställas parterna eller deras befullmäktigade ombud.

20 §.

Part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, äger däröver anförda besvär hos statens hyresråd inom tjugu dagar från den dag, då klaganden eller hans befullmäktigade ombud erhöll skriftligt besked om beslutet.

Nämndens beslut skall, om ej hyresrådet annorlunda förordnar, lända till efterrättelse utan hinder av anförda besvär.

26 §.

Vad i denna lag stadgas skall ej äga tillämpning på upplåtelse av bostad, som är förenad med allmän tjänst, och ej heller på sådan upplåtelse, som ingår i hotell- eller pensionatrörelse och varå prisregleringslagen äger tillämpning.

Med avseende å ikräftträdande av denna lag skall gälla:

1. Har hyresavtal uppsagts till den 30 september 1943 eller tidigare dag, skall 7 § i dess före den 1 oktober 1943 gällande lydelse därå äga tillämpning.

Vad nu sagts skall även gälla, där uppsägning skett före den 1 april 1943 till den 1 oktober 1943 eller senare dag. I sådant fall må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1943.

2. Uppsäges hyresavtal efter den 31 mars 1943 till den 1 oktober 1943 eller senare dag, skall 7 § i dess nya lydelse omedelbart äga tillämpning därå.

3. Är hyresavtal om lägenhet, som är uthyrd i möblerat skick, slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och utgår denna tid den 1 oktober 1943 eller senare dag, skall 8 § omedelbart äga tillämpning därå.

Förslag till

Lag om fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken lag gäller till och med den 30 september 1943, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1944; dock att från och med den 1 oktober 1943 9 § andra stycket skall upphöra att gälla samt 5 och 15 §§ skola hava följande ändrade lydelse:

5 §.

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

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

15 §.

Vad i 18 § tredje stycket samt 19—21 och 25 §§ lagen om hyresreglering m. m. stadgas om besiktning av lägenhet, förfarandet hos hyresnämnden, fullföljd av talan och tystnadsplikt skall äga motsvarande tillämpning med avseende å ärende enligt denna lag. Rör ärendet fastställande av hyresvillkor, skall jämväl i övrigt tillämpas vad som stadgas i förstnämnda lag.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 4 mars 1943.

N ä r v a r a n d e:

justitieråden ALSÉN,
LIND,
regeringsrådet EKLUND,
justitierådet ERICSSON.

Enligt lagrådet den 3 mars 1943 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 19 februari 1943, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, föredrogos inför lagrådet av t. f. byråchefen för lagärenden i justitiedepartementet hovrättsrådet Herman Zetterberg.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:

G. Lindencrona.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 5 mars 1943.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, statsråden PEHRSSON-BRAMSTORP, WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, SKÖLD, ERIKSSON, BERGQUIST, BAGGE, ANDERSSON, DOMÖ, ROSANDER, GJÖRES, EWERLÖF.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Westman, lagrådets den 4 mars 1943 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 19 februari samma år remitterade förslagen till

1) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 429) om hyresreglering m. m. samt*

2) *lag angående fortsatt giltighet av lagen den 19 juni 1942 (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.*

Föredraganden hemställer, att nämnda förslag, som av lagrådet lämnats utan erinran, måtte — efter vidtagande av vissa redaktionella jämkningar — jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

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

Ur protokollet:

G. Tidelius.