

## Nr 15.

Ankom till riksdagens kansli den 19 mars 1943 kl. 7 f. m.

*Utlåtande i anledning av dels Kungl. Maj:ts proposition 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., dels ock i ämnet väckta motioner.*

Genom en den 5 mars 1943 dagtecknad proposition, nr 91, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga följande förslag till

### 1) 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, uttyrd 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 hyresvärdens enligt vad ovan sägs äger betinga sig, och på de villkor i övrigt, som finnas skäligen.

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

#### 8 §.

Är hyresavtal slutet för bestämd tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen i skäligen tid givit hyresvärdens 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 — — — 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 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 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 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.

---

## 2) Lag

### 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 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.

---

I anledning av propositionen hava inom riksdagen väckts följande motioner, nämligen motionen nr 209 i första kammaren av herr *Ekman* samt likalydande motionerna nr 210 i första kammaren av herr *Lindblom m. fl.* och nr 310 i andra kammaren av herr *Johnsson* i Kastanjegården *m. fl.*

För de i motionerna framställda yrkandena kommer redogörelse att lämnas i det följande.

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

### **Allmänna synpunkter.**

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. Dessas 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 allttjämt 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 syntes 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 lagstiftningen — yttrat, att man tyvärr syntes få räkna med att densamma komme att få förlängd giltighet. *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.

Hyresrådet har såsom redan antytts föreslagit, att vissa ändringar skulle vidtagas i de båda lagarna, och har för detta ändamål utarbetat två författningsförslag. Beträffande innehållet i dessa förslag får utskottet hänvisa till propositionen bifogad 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 intresse motsättningar 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 bliva föremål för laglig reglering, måste man kräva, att större hänsyn än hittills tages till fastighetsägarepartens 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.

*Föredragande departementschefen, statsrådet Westman*, har i propositionen i denna del anfört:

»Det nuvarande läget på bostadsmarknaden kännetecknas av en allmän 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.»

*Lagrådet* har lämnat lagförslagen utan erinran.

*Utskottet.*

Enligt utskottets mening är det uppenbart, att den alltjämt rådande bristen å lägenheter icke nu medger återgång till en fri prisbildning å hyresmarknaden. Några skäl att ändra de grundprinciper, varå nu gällande regleringslagstiftning vilar, hava icke förebragts. Utskottet får därför tillstyrka, att lagstiftningen erhåller förlängd giltighet. Såsom framgår av den följande redogörelsen har emellertid utskottet i överensstämmelse med Kungl. Maj:ts förslag på en del punkter förordat ändring eller komplettering av lagarna.

I den följande framställningen kommer att lämnas en redogörelse för i propositionen och motionerna framlagda förslag till vissa ändringar och kompletteringar av lagarna.

### Lagen om hyresreglering m. m.

I den mån nedan icke annorlunda anges har utskottet lämnat lagförslaget utan erinran.

#### 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.

I *motionerna I: 210 och II: 310* har, såvitt förevarande paragrafer angår, yrkats, att riksdagen måtte besluta sådana ändringar i lagen, att slutandet av avtal om högre hyra än den tillåtna i och för sig icke måtte förbjudas och att, om så likväl anses böra ske, straff icke skall inträda förrän hyresvärden mottager den otillåtna hyran, att jämkning av grundhyran skall kunna äga rum, så snart grundhyran överhuvud skiljer sig från gällande hyresnivå och sålunda icke blott, då denna skillnad är avsevärd, samt att hyresnämnd skall kunna, där så prövas 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.

*Hyresrådet* har anfört, 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 avtalslutandet — exempelvis med hänsyn till bevissvårigheter — 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 tveklaktigt, 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 gåve anledning till en omformulering i 4 § första stycket.

*Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet* ha i avgiven reservation anfört, 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. Beträffande den föreslagna ändringen i 4 § har förbundet framhållit bland annat följande: »Då någon bestämmelse av här åsyftat innehåll icke inflöt i lagen, motiverades detta med att det stode hyresvärdens 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.»

*Föredragande departementschefen* har i denna del anfört:

»I 3 § första stycket förbjödes ej blott att mottaga utan även att träffa avtal om högre hyra än grundhyran. Enligt hyresrådets förslag skulle förbu-

det 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 svårligen 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.

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

*Utskottet.*

Hyresrådet har beträffande 3 § anført, att lagen ginge för långt, då redan ingåendet av avtal om högre hyra än den tillåtna straffbelagts, och därför föreslagit, att det i paragrafen upptagna förbudet, såvitt själva avtalsslutandet anginge, skulle upphävas. I motionerna I: 210 och II: 310 har yrkats, att 3 § måtte ändras i enlighet med vad hyresrådet föreslagit, samt att, därest förbudet i denna del likväl ansåges böra bibehållas, överträdelse av förbudet dock icke skulle vara straffbelagd. Vissa skäl kunna givetvis åberopas till stöd för den av hyresrådet föreslagna lagändringen. Departementschefen har emellertid framhållit, att förbudet mot slutandet av avtal innefattade den grundläggande civilrättsliga regeln, att ifrågavarande avtal vore ogiltiga till den del de innebure, att grundhyran överskredes. Därjämte skulle enligt departementschefens mening effektiviteten av ifrågavarande stadgande minskas i hög grad, om förbudet endast skulle avse mottagandet av för hög hyra. En dylik handling skulle nämligen endast sällan kunna bevisas. Om hyresvärden uppgåve, att en överenskommelse om hyra utöver grundhyran ägde giltighet endast under den förutsättningen, att hyresnämnden lämnade sam-

tycke därtill, bleve hyresvärden naturligtvis icke förfallen till straffansvar, såframt ej omständigheterna vore sådana, att hans uppgift icke förtjänade tilltro. Utskottet finner, att vad departementschefen sålunda anfört talar för att bestämmelsen i 3 § första stycket bibehålles i oförändrat skick. Att, såsom i nyssnämnda motioner alternativt föreslagits, bibehålla förbudet men borttaga straffpåföljden är enligt utskottets mening icke lämpligt.

I motionerna har vidare hemställts, att ändring av grundhyran skall kunna äga rum, så snart grundhyran överhuvud skiljer sig från gällande hyresnivå, och således icke blott, såsom stadgas i 3 § andra stycket i lagen, då skillnaden är avsevärd. Utskottet har föregående år i sitt av riksdagen godkända utlåtande över förslaget till hyresregleringslag förklarat sig icke kunna tillstyrka, att stadgandet erhöles en sådan utformning, detta redan av det praktiska skälet, att hyresnämndernas arbetsbelastning i så fall skulle ökas i mycket hög grad. Vidare anförde utskottet, att den normala prissättningen på lägenheter alltid gäve utrymme för smärre variationer. Lägenheterna vore mera sällan varandra helt lika, och även två lägenheter av exakt samma typ vore av andra skäl ofta något olikvärdiga. Utskottet finner icke sådana skäl förebragta, som skulle kunna giva utskottet anledning att förorda ändring i den ståndpunkt riksdagen redan intagit i förevarande fråga.

Slutligen har i förenämnda båda motioner hemställts om sådan ändring i 4 § i lagen, att hyresnämnd, där så prövades skäligt, skulle kunna 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. Jämväl denna fråga har utskottet haft under övervägande föregående år. Utskottet framhöll då såsom sin mening, att det visserligen ofta vid långtidskontrakt funnes skäl att tillerkänna hyresvärden ökad ersättning i nämnda avseenden, men att dylika frågor lämpligast borde prövas av domstol enligt allmänna hyreslagen, enär de kunde äga sådant samband med hyresvillkoren i övrigt, att de icke borde lösryckas till särskild behandling. Domstolen horde i sådant fall, enligt utskottets förmenande, med stöd av 43 § i nämnda lag, kunna tillerkänna hyresvärden sådan ersättning. Utskottet kan icke finna, att det av motionärerna åberopade rättsfallet utgör tillräcklig grund för antagande, att nämnda lagrum icke erbjuder möjlighet att tillgodose hyresvärden i förevarande hänseende. Jämväl beträffande detta spörsmål är utskottet således av samma uppfattning som föregående år.

På grund av vad sålunda anförts har utskottet icke ansett sig böra föreslå någon ändring i 3 eller 4 §.

### 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.

*Hyresrådet* har föreslagit, att paragrafen måtte erhålla följande ändrade lydelse:

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.

*I motionerna I: 210 och II: 310* har hemställts, att 5 § erhåller den lydelse hyresrådet sålunda föreslagit.

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 de-

samma 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 onödigt 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 iakttagit 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 närmare utformningen av denna extraordinära uppsägningsrätt samt ytterligare undantag, som hyresrådet föreslagit från den förordade principen om automatiskt inträdande prishöjning, framgå av den av hyresrådet föreslagna lagtexten.

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 tvende 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 even-

tuellt 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 påyrkat, att ifrågasatt paragraf måtte bibehållas oförändrad.

*Hyresgästernas riksförbund* har instämt i de synpunkter, som sålunda reservationsvis anförts inom hyresrådet. Däremot har *Sveriges fastighetsägareförbund* tillstyrkt hyresrådets förslag.

*Föredragande departementschefen* har i denna del anført:

»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 prishöjande riktning, även om skillnaden i praktiken måhända icke skulle bli av alltför stor betydelse.

Huruvida det behöver uppstå sådana praktiska olägenheter, som hyresrådets 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 tillämnas — 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.»

*Utskottet.* Hyresrådet har föreslagit, att beslut enligt 5 § rörande generell hyresökning i princip skall 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 modifikationerna göras i den angivna principen. I motionerna I: 210 och II: 310 har hemställts, att 5 § måtte undergå sådan ändring, som hyresrådet föreslagit.

Utskottet ansluter sig till de skäl departementschefen anført till stöd för att bestämmelsen i paragrafen bibehållas oförändrad och har fördensskull icke funnit anledning förorda den ifrågasatta lagändringen.

## 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 §§.

*Föredragande departementschefen* har i propositionen på denna punkt uttalat:

»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.»

Utskottet, som ansluter sig till vad departementschefen i denna del anfört, tillstyrker den genom propositionen föreslagna ändringen av 6 §. Såsom ovan framhållits avser paragrafen i främsta rummet bostadslägenheter.

*Utskottet.*

som uthyras i möblerat skick. Utskottet vill i detta sammanhang framhålla vikten av att hyresnämnderna vid sina undersökningar beträffande dylika lägenheter iakttaga den varsamhet, som dessa ärendens ömtåliga beskaffenhet motiverar.

### 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.

I *motionen 1: 209* har bl. a. anförts följande: Hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltighet av uppsägning medförde såsom de för närvarande vore utformade allvarliga svårigheter för den kooperativa bostadsproduktionen. Det vore nämligen icke alltid möjligt för en bostadsrättsförening att till en viss fardag försälja samtliga bostadsrätter i pågående produktion. Föreningen måste då uthyra ifrågavarande lägenheter för att dessa icke skulle stå oanvända. Det mötte emellertid svårigheter att sedermera försälja bostadsrätten till lägenhet, som sålunda tillfälligt uthyrts. Hyresnämnderna brukade nämligen i sådana fall bifalla hyresgästens talan om ogiltigförklaring av skedd uppsägning. Vad särskilt anginge Stockholm hade Hyresgästernas spar-kasse- och byggnadsförening därstädes låtit inrätta en s. k. återköpsfond, som hade till uppgift att vid bostadsrättshavares dödsfall, iråkade ekonomiska svårigheter etc. återköpa bostadsrätten. Ofta vore det i sådana fall omöjligt för fonden att omedelbart åter försälja bostadsrätten, och lägenheten måste därför uthyras. När bostadsrätten sedermera kunde försälas, uppstode samma svårigheter, som nyss nämnts. Det vore även vanligt, att den enskilde bostadsrättshavaren för viss tid icke kunde begagna sig av sin bostadsrätt, exempelvis på den grund att han fått tillfälligt arbete å annan ort. Då han sedermera önskade återbekomma sin lägenhet, förhindrades detta därav, att hyresnämnderna icke godkände uppsägning av den tillfällige hyresgästen. Motionären hemställde, att riksdagen vid behandlingen av propositionen »måtte i lagtexten eller om så ansåges ändamålsenligare ville i motiveringen för bifall till den föreslagna lagstiftningen lämna sådana anvisningar till hyresnämnderna och hyresrådet att i motionen påtalade olägenheter komma att undanröjas.»

*Hyresrådet* har beträffande uppsägningsskyddets anordnande yttrat i huvudsak 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 ge-



nast 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 slagen 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.

---

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.

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 privata 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 bevisbörda, då det gäller inneboende i hyresvärdens eget hem, är uppenbarligen att gå för långt; hyresvärderna 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 hyresvärderna 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 personliga, 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 uppsägningsskyddets anordnande. I nämnda representanters yttrande har *hyresgästernas riksförbund* instämt.

*Sveriges fastighetsägareförbund*, som förordat hyresrådets förslag rörande uppsägningsskyddets anordnande, har framställt anmärkning mot de i den nuvarande lagen uppställda förutsättningarna för ogiltigförklaring av uppsägning.

*Föredragande departementschefen* yttrade i denna del av propositionen:

»Vid tillkomsten av den nu gällande lagstiftningen övervägdes olika möjligheter 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 hyresvärden 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. — — —

Hyresrådets förslag att uppdelade uppsägningarna i två kategorier skulle i viss mån kunna avhjälpa de påtalade missförhållandena, men det är ägnat att ingiva tvekan ur andra synpunkter. — — —

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 följä, att det ankommer på hyresvärden att bevisa, att hyresgästen erhållit dylikt meddelande. — — —

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.»

I propositionen har föreslagits bl. a. sådan ändring av förevarande paragraf, att hyresgäst i möblerad lägenhet skall erhålla samma uppsägningskydd som annan hyresgäst. Såväl hyresrådet som föredragande departementschefen har framhållit, att vid den avvägning mellan hyresvärdens och

*Utskottet.*

hyresgästens intressen, som hyresnämnden hade att företaga vid avgörande av frågor rörande ogiltighet av uppsägning i de fall, varom nu vore fråga. Särskild hänsyn måste tagas till de speciella omständigheter, som här föreläge. Hyresvärdens önskan att hyresgästen skulle avflytta måste i och för sig i dessa fall tillmätas större betydelse än annars. Ofta borde i ärende om ogiltigförklaring av uppsägning av ett sådant hyresavtal hyresvärdens talan bifallas, om ej något särskilt förhållande talade till hyresgästens förmån. Utskottet vill understryka vad nu anförts. Emellertid bör såsom hyresrådet uttalat icke förbises, att beträffande möblerade lägenheter förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst kan påminna om det mera opersonliga affärs-mässiga förhållandet mellan parterna vid vanlig lägenhetsuthyrning och intresseavvägningen därför vara att bedöma på samma sätt som där.

Vad angår de i motionen I: 209 påtalade olägenheter, som förmenas kunna uppstå vid tillfällig uthyrning av lägenheter, som ägas av bostadsrättsföreningar eller innehavas under bostadsrätt, vill utskottet erinra, att under förarbetena till 1942 års lagstiftning om hyresreglering såsom en vägledande synpunkt för prövning enligt 7 § av ogiltighet av uppsägning anförts, att en hyresgäst i regel icke skulle behöva flytta av anledning, som han icke bort taga i beräkning vid avtalets ingående. Departementschefen yttrade, att, om en bostadsrättshavare uthyrt en lägenhet i avvaktan på att den skulle finna köpare, eller en bostadsrättshavare på grund av bortovaro från orten hyrt ut sin lägenhet, det i regel torde stå klart för hyresgästen, att han endast tillfälligt fått övertaga lägenheten, varför en uppsägning icke behövde verka obilligt. I detta sammanhang framhöll departementschefen, att hänsyn måste tagas till det även ur allmän synpunkt betydelsefulla intresset, att bostadsrättsföreningarnas ekonomi icke bringades i oordning, men att också i dessa fall borde beaktas en mer eller mindre utpräglad bostadsbrist i orten, så att hyresgästen icke oförberett ställdes utan bostad. Utskottet, som vid 1942 års riksdag anslöt sig till vad sålunda anförts, vill här ytterligare understryka nu framförda synpunkter. Det är enligt utskottets mening särdeles angeläget, att den ur social synpunkt så betydelsefulla bostadsrättsrörelsen icke hämmas i sin utveckling genom underlåtenhet från hyresnämndernas sida att i förevarande fall tillgodose bostadsföreningens eller bostadsrättshavarens berättigade intressen. Jämväl i det i motionen omförmälda fallet, att en särskild fond bildats för att under vissa särskilda omständigheter uppköpa bostadsrätter, torde nu anförda synpunkter böra beaktas, när fonden efter tillfällig uthyrning av en lägenhet önskar försälja bostadsrätten till densamma. Med hänsyn till vad nu anförts finner utskottet ej erforderligt att i anledning av motionen föreslå någon lagändring.

Med avseende å tillämpningen av hyresregleringslagens bestämmelser om ogiltighet av uppsägning vill utskottet ytterligare uttala följande. Särskilt inom mindre städer och samhällen finnes ofta en förening, vanligen benämnd Byggnadsföreningen Folkets hus el. d., som har till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla erforderliga lokaler för föreningssammanträden,

föredrag m. m. Stundom förekommer det, att ifrågavarande lokaler i större eller mindre utsträckning uthyras för att användas exempelvis för biograf-ändamål. Inom utskottet har fråga uppstått angående den riktiga tillämpningen av bestämmelserna om ogiltigförklaring av uppsägning i fall, då uppsägningen verkstälts för att föreningen själv skall komma i full besittning av lokalerna igen. En dylik uppsägning torde i allmänhet bero på att föreningen önskar använda lokalerna för att bättre kunna tillgodose föreningens ändamål. I sådana fall bör enligt utskottets mening vid den i lagens 7 § angivna skälighetsprövningen särskild hänsyn tagas till det allmänintresse, som föreningen tjänar.

## 8 §.

*Föredragande departementschefen* har beträffande denna paragraf yttrat:

»Enligt vad som föreslagits under 7 § skall den som hyr möblerad lägenhet komma i åtnjutande av uppsägningsskydd 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.»

Utskottet finner ingen anledning till erinran mot den ändring, som föreslagits i denna paragraf.

*Utskottet.*

## 19 och 20 §§.

I 19 § tredje stycket stadgas bl. a., att skriftligt besked om nämndens beslut skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

Enligt första stycket i 20 § äger part, som är missnöjd med hyresnämndens beslut, däröver anföra besvär hos statens hyresråd inom tjugudagar 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 tillstades, 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 delfäendet.

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 20 § 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 genom-

föra 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 arbetsböda 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 retroaktivt 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.

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.

*Föredragande departementschefen* har i denna del av propositionen anfört, att hyresrådets förslag till ändringar i 19 § tredje stycket och 20 § första stycket hyresregleringslagen, som syntes innebära en praktisk lösning av de i nämnda lagrum behandlade frågorna, torde böra genomföras. I övrigt har departementschefen beträffande 20 § yttrat bland annat: »Det synes 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 belopp 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 §.»

Utskottet har ej någon erinran att göra i anledning av de föreslagna ändringarna i 19 och 20 §§.

*Utskottet.*

Utskottet, som uppmärksammat, att hyresrådet planerat konferenser med representanter för hyresnämnderna för att överlägga angående olika frågor rörande lagstiftningens tillämpning, vill understryka betydelsen av dylika överläggningar för åstadkommande av större enhetlighet i hyresnämndernas bedömande av hithörande spörsmål.

Utskottet vill vidare erinra om att vid innevarande års riksdag väckts följande motioner, som beröra stadgandet i 10 § i hyresregleringslagen, nämligen likalydande motionerna I: 185 av herr Hage och II: 131 av herr Edberg m. fl. samt motionen II: 106 av herr Persson i Stockholm m. fl. I förstnämnda båda motioner har hemställts, att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamma åtgärder i syfte att bereda ökat skydd åt hyressökande familjer med barn, förslagsvis genom införande av obligatorisk kommunal bostadsförmedling med anmälningsskyldighet för hyresvärdar och förtursrätt för familj med barn till hyresledig lägenhet. I motionen II: 106 har yrkats, att riksdagen måtte för sin del besluta, att 10 § i hyresregleringslagen skall erhålla följande ändrade lydelse: »I kommun, där denna lag äger tillämpning, skall avgiftsfri bostadsförmedling anordnas på kommunens bekostnad.»

Såsom i propositionen uttalats har igångsatts en utredning om möjligheterna att införa en behovsprövning beträffande hyressökande. Utskottet, som förväntar, att resultatet av denna utredning kommer att föreligga före riksdagens slut, har i avbidan härpå ansett sig böra uppskjuta behandlingen av nämnda motioner.

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

Utskottet har icke någon erinran att framställa mot de föreslagna ändringarna i ovannämnda lag.

*Utskottet.*

Under åberopande av vad i det föregående anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte antaga Kungl. Maj:ts i propositionen framlagda förslag till

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

*Andra lagutskottets utlåtande nr 15.*

2) lag angående fortsatt giltighet av lagen samma dag (nr 430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.;

B. att motionen I: 209, i den mån den icke blivit besvarad genom vad utskottet under A. hemställt, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd; samt

C. att motionerna I: 210 och II: 310 icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 19 mars 1943.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

---

Vid ärendets behandling hava närvarit  
från första kammaren: herrar *Norman, Wistrand, Forslund, Olof Carlsson, Mannerskantz, Roos\**, *Hage* och *Holstenson*;

från andra kammaren: fröken *Hesselgren*, herrar *Hallagård, Hermansson*, fru *Johansson*, herrar *Larsson* i Östersund, *Jansson* i Hällefors, *Hdstad* och *Andersson* i Eskilstuna.

---

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.