

Nr 27.

Ankom till riksdagens kansli den 16 mars 1944 kl. 4 em.

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 18 februari 1944 dagtecknad proposition, nr 101, vilken hänvisats till lagutskott och behandlats av andra lagutskottet, har Kungl. Maj:t, under återopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll, föreslagit riksdagen att antaga vid propositionen 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.

I samband med propositionen har utskottet till behandling förehaft följande inom riksdagen väckta motioner, nämligen,

inom första kammaren,

nr 275 av herr *Lindblom m. fl.*,

nr 276 av herr *Hage* och herr *Olsson, Karl Johan*, samt

nr 277 av herr *Karlsson, Gustaf, m. fl.*, ävensom

inom andra kammaren,

nr 445 av herr *Senander m. fl.*,

nr 446 av herr *Edberg m. fl.*,

nr 447 av herr *Hagberg* i Malmö *m. fl.* samt

nr 450 av herr *Eriksson* i Stockholm *m. fl.*

I motionerna I: 275 och II: 447, vilka äro likalydande, har hemställts, att riksdagen måtte besluta, att hyresregleringslagen skall äga fortsatt giltighet allenast till och med den 30 september 1945.

I motionerna I: 276 och II: 446, vilka jämväl äro likalydande, yrkas, att förslaget till lag angående fortsatt giltighet av hyresregleringslagen måtte erhålla följande lydelse

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 enligt lag den 26 mars 1943 (nr 112) gäller t. o. m. den 30 september 1944, 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 t. o. m. den 30 september 1946.

3 §.

Hyresvärden — — — skäligt.

Var hyran — — — därav föränledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt minskats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller på grund av annan omständighet av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyres sökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning — — — avtalet.

6 §.

Är lägenhet, som icke enligt 2 § är underkastad hyresreglering, uthyrd mot en hyra, som är avsevärt högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föränledda eller utbjudes sådan lägenhet till uthyrning mot en hyra, som nu sagts, 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.

20 §.

Part — — — beslutat.

Nämndens — — — bestämmer.

I samband med beslut, varigenom hyresrådet på talan av hyresgäst nedsätter den av hyresnämnden fastställda grundhyran för lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942, äger hyresrådet, ändå att besvär ej anförts, nedsätta grundhyran för annan lägenhet i husen, där så prövas skäligt för vinnande av likformighet i hyressättningen i detta.

Motionerna I: 277 och II: 450, vilka ävenledes äro likalydande, utmynna i en hemställan, att riksdagen måtte antaga följande tillägg till 7 § hyresregleringslagen:

»Förening, som har till uppgift att bereda befolkningen eller väsentlig del därav å en ort lokaler för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt, är dock berättigad att efter uppsägning tillträda lokal, som är uthyrd av föreningen, under förutsättning, att avsikten med uppsägningen är, att föreningen bättre skall kunna fylla sitt samhällseliga syfte.»

I motionen II: 445, slutligen, hemställes, att »riksdagen för sin del måtte besluta om sådan ändring i paragraf 6, lagen av den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m., att hyresnämnd därigenom erhåller möjlighet att ingripa mot hyresprissättningen för möblerade rum redan då rummen utbjudas till uthyrning, alltså innan något hyresavtal blir träffat», varjämte anhålles, att utskottet måtte utarbeta den härför nödiga lagtexten.

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

Den lagstiftning, som genom propositionen föreslås skola erhålla förlängd giltighet, har föranletts av den minskning i byggnadsproduktionen, som uppkommit genom krisförhållandena och som medfört brist på lägenheter och fara för hyresstegringar. I 326 orter, för vilka statistiska uppgifter om bostadsproduktionen föreligga, tillkommo i genomsnitt om året under tioårsperioden 1933—1942 tillhopa 23 337 nya bostadslägenheter. 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. En betydande återhämtning inträffade därefter under år 1942, då antalet nytillkomna lägenheter utgjorde 20 046. För år 1943 är statistiken i sin helhet ännu ej färdigställd.

Den statistik över bostadsproduktionen under år 1943, som för närvarande finnes tillgänglig, omfattar årets tre första kvartal och avser huvudsakligen större och medelstora städer. Enligt denna statistik tillkommo under de tre första kvartalen år 1943 i 33 städer med över 10 000 invånare tillhopa 15 398 lägenheter. Under motsvarande kvartal åren 1939—1942 tillkommo i samma städer respektive 20 884, 10 610, 5 631 och 8 180 lägenheter. För de 14 största städerna — där invånarantalet översteg 30 000 — uppgick antalet redovisade nya lägenheter under de tre första kvartalen åren 1939—1943 till respektive 17 981, 9 329, 4 732, 6 319 och 12 741. Vid bedömning av bostadsproduktionens omfattning år 1943 i jämförelse med tidigare år bör emellertid beaktas, att det förelegat en ovanligt stor eftersläpning i redovisningen av fullbordade lägenheter. Med hänsyn härtill skulle för de 33 först berörda städerna bostadsproduktionens ökning från 1942 till 1943 kunna uppskattas till cirka 40 % och minskningen från 1939 till 1943 till cirka 30 %.

Statistiken över beviljade byggnadslov, som närmast belyser omfattningen

av byggnadsföretagarnas planer, visar ett något större antal lägenheter i byggnadsföretag, som beviljats under tiden den 1 januari—den 30 september 1943, än i företag, som beviljats under motsvarande tid år 1942. Likaså giva byggnadsnämndernas uppgifter om pågående byggen vid handen, att bostadsproduktionen i städer med över 30 000 invånare haft större omfattning år 1943 än närmast föregående år.

Hyresrådet har i skrivelse till Kungl. Maj:t den 20 december 1943 föreslagit, att lagen om hyresreglering m. m. och lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. måtte med oförändrad lydelse erhålla förlängd giltighet till och med den 30 september 1946. Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet ha i avgiven reservation bland annat uttalat, att hyresrådet bort förorda en förlängning på allenast ett år.

Över hyresrådets skrivelse ha efter remiss avgivits yttranden av *socialstyrelsen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *hyresgästernas riksförbund*.

I dessa yttranden har icke någon erinran gjorts mot en förlängning av ifrågavarande lagar. Socialstyrelsen och hyresgästförbundet ha tillstyrkt hyresrådets förslag att förlängningen skulle omfatta två år. Däremot har fastighetsägareförbundet hemställt, att lagstiftningen icke måtte erhålla utsträckt giltighet för längre tid än till och med den 30 september 1945.

Socialstyrelsen har yttrat, att styrelsen, i likhet med hyresrådet, icke funnit anledning att föreslå någon ändring av de ifrågavarande två lagarnas innehåll. De båda partsorganisationerna ha däremot framlagt vissa, sinsemellan olika, ändringsförslag. För dessa förslag redogöres å s. 8—10 i propositionen.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 12 januari 1944 ha *landsorganisationen i Sverige*, *folkets husföreningarnas riksorganisation* och *ordenshusens riksförening* hemställt om sådana ändringar i hyresregleringslagen, att förening eller organisation, som hade till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla allmänheten samlingslokaler, bereddes möjlighet att uppsäga hyresgäst, som förhyrde lokal för biografändamål, under förutsättning att avsikten med uppsägningen vore, att föreningen eller organisationen själv i fortsättningen skulle tillgodogöra sig inkomsten av biografverksamheten för att därigenom bättre kunna fylla sitt samhällliga syfte. Beträffande innehållet i denna skrivelse må här hänvisas till s. 11—13 i propositionen.

Föredragande departementschefen, statsrådet Bergquist, har i propositionen anför följande:

»De inledningsvis återgivna uppgifterna om byggnadsverksamhetens utveckling ge vid handen, att bostadsproduktionen, som efter krigsutbrottet undergick en mycket stark minskning, åter ökat i ganska betydande grad under de båda senast förflutna åren. Fortfarande råder dock en allmän knapphet på lägenheter, och möjligheterna att ytterligare öka produktionen äro för närvarande begränsade genom brist på vissa slag av byggnadsmaterial. Även om krigstillståndet skulle upphöra inom en någorlunda snar fram-

tid, måste man räkna med en mer eller mindre lång övergångstid, innan den eftersatta bostadsproduktionen blivit återhämtad.

På grund av dessa förhållanden är det uppenbarligen nödvändigt att tills vidare bibehålla den reglering av bostadsmarknaden, som 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. Det har icke heller från något håll ifrågasatts, att denna reglering skulle kunna avvecklas, då lagarnas nuvarande giltighetstid upphör den 30 nästkommande september.

Hyresrådet har föreslagit, att lagarna skola förlängas på två år, d. v. s. för tiden till och med den 30 september 1946. Inom hyresrådet ha fastighetsägarnas representanter reserverat sig häremot och velat föreslå en förlängning på endast ett år. I remissyttrandena har hyresrådets förslag tillstyrkts av socialstyrelsen och hyresgästförbundet, medan fastighetsägareförbundet anslutit sig till reservationen.

Det torde ej kunna förväntas, att byggnadsverksamheten under de närmaste åren skall kunna få en sådan omfattning, att regleringsåtgärderna skulle kunna avvecklas utan olägenhet före utgången av den tid hyresrådet angivit. Under sådana omständigheter måste det anses lämpligt, att lagarnas giltighetstid redan nu bestämmas i enlighet härmed. Därigenom skulle, såsom hyresrådet påpekat, praktiska fördelar vinnas såväl för de avtalslutande parterna på hyresmarknaden som för de hyresreglerande organen. Jag finner mig därför böra förorda, att lagarna erhålla fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

I samband med den förlängning av dessa lagar, som ägde rum förra året, underkastades deras innehåll en allmän översyn på grundval av de erfarenheter, som vunnits under deras tillämpning i praktiken. I vissa detaljer blevo lagarna därvid ändrade och kompletterade.

Hyresrådet har nu icke föreslagit några ytterligare lagändringar, och samma ståndpunkt har intagits av socialstyrelsen. I den mån det icke föreligger ett verkligt behov av ändrade normer, synes det också vara en fördel att bibehålla regleringsåtgärderna i den utformning, de nu efter omprövning erhållit. Allmänhetens hyresförhållanden skulle därigenom bliva mera stabiliserade, och de hyresreglerande organen kunde utbygga en fastare praxis.

Såväl från fastighetsägarnas som från hyresgästernas sida ha emellertid framkommit ändringsförslag. Fastighetsägarnas representanter i hyresrådet och fastighetsägareförbundet ha påyrkat, att även mindre avvikelser från den allmänna hyresnivån under vissa förutsättningar skulle få medföra höjning av gällande grundhyror. Förslag i samma riktning ha vid upprepade tillfällen framförts från fastighetsägarhåll utan att vinna statsmaktens bifall. Det torde ej heller nu finnas anledning att ändra lagens konstruktion på denna punkt.

Hyresgästförbundet har föreslagit tre ändringar i hyresregleringslagen. Med det första förslaget avses att införa rätt till nedsättning av grundhyra på

grund av minskning i lägenhetens hyresvärde. Förbundet åsyftar därmed till en början sådana fall, då exempelvis fönster eller dörrar blivit igensatta eller förefintliga installationer till bekvämligheter avlägsnade. Dylika fall torde emellertid vara synnerligen ovanliga. Vidare avses de situationer, då grannar utöva störande verksamhet. Därvid kan det dock ofta vara fråga om intrång av mera tillfällig art. Såväl i de förra som i de senare fallen kan hyresgästen föra talan vid domstol om nedsättning i hyran eller skadestånd, och detta torde vara en lämplig ordning för avgörande av dylika tvister. Att låta dem behandlas av de hyresreglerande organen synes alltså ej påkallat.

Vidare har hyresgästförbundet påyrkat, att hyresrådet i besvärsmål, som avse fastställande av grundhyror i nya hus, skulle få befogenhet att nedsätta de av hyresnämnden bestämda grundhyrorna jämväl för sådana lägenheter, vilkas hyresgäster icke anfört besvär hos hyresrådet. Även om vissa skäl tala för detta förslag, möta dock betänkligheter mot att införa en dylik särbestämmelse om upptagande av vissa mål i högre instans utan att part klagat.

Slutligen har hyresgästförbundet föreslagit, att hyresnämnd skulle kunna ingripa mot hyresprissättning för möblerade rum, redan då rummen utbjudas till uthyrning och alltså innan något hyresavtal blivit träffat. Genomförandet av detta förslag skulle dock vålla stora praktiska svårigheter, och förslaget kan därför ej förordas.

Landsorganisationen, folkets husföreningarnas riksorganisation och ordenshusens riksorganisation ha i en gemensam skrivelse till Kungl. Maj:t anhållit, att bestämmelser måtte införas i hyresregleringslagen för att tillgodose vissa intressen i mål om ogiltigförklaring av uppsägning. Förslaget avser, att en förening eller organisation, som hade till huvudsaklig uppgift att tillhandahålla allmänheten samlingslokaler, skulle beredas möjlighet att uppsäga hyresgäst, som förhyrde lokal för biografändamål, under förutsättning att avsikten med uppsägningen vore, att föreningen eller organisationen själv i fortsättningen skulle tillgodogöra sig inkomsten av biografvärelsen för att därigenom bättre kunna fylla sitt samhällsliga syfte.

Såsom framhållits i organisationernas skrivelse fylla de samlingslokaler, varom här är fråga, en mycket betydelsefull uppgift i det kulturella och politiska livet på ett stort antal orter. De föreningar som i allmänhet äro ägare till dessa lokaler ha ofta behov att få utnyttja dem på bästa sätt för att kunna säkerställa sin ekonomi. I de fall som organisationerna berört, då en förening uthyrt sin lokal till uppenbart underpris, har dock föreningen möjlighet att vinna rättelse genom att hos hyresnämnden påkalla höjning av grundhyran.

Emellertid åsyftar organisationernas framställning, att föreningen i stället skall kunna tvinga hyresgästen att avflytta, för att föreningen själv skall kunna driva biografvärelsen i sin lokal. Enligt bestämmelserna i hyresregleringslagen skall hyresnämnden vid prövning av en uppsägnings giltighet väga mot varandra å ena sidan fastighetsägarens behov att få disponera över lägenheten och å den andra hyresgästens intresse att få behålla den-

samma. I de här avsedda fallen kan föreningen, såsom redan framhållits, ofta åberopa vägande skäl till förmån för sin begäran att få övertaga lokalen. Men det kan också tänkas, att biografägarens intresse är tungt vägande; det kan exempelvis gälla en av honom under många år upparbetad rörelse, av vilken hans familjs försörjning är beroende.

Organisationerna synas anse, att föreningarna såsom fastighetsägare borde tillerkännas en särställning på grund av det samhällsnyttiga syfte som deras lokaler tjäna. En sådan ståndpunkt torde dock ej vara tillräckligt motiverad. Även i andra fall kan det förekomma, att en fastighetsägare har ett mycket starkt behov av att själv få disponera en uthyrd lägenhet. Detta kan gälla om såväl enskilda personer som allmännyttiga sammanslutningar av olika slag liksom beträffande statliga och kommunala företag.

Det framställda förslaget innebär, att de fall som avses därmed skulle — i motsats mot alla andra — undantagas från den skälighetsavvägning mellan motsatta intressen, som hyresregleringslagen stadgar, och att således dessa ärenden skulle utan vidare prövning avgöras i överensstämmelse med fastighetsägarens intresse. Detta torde icke vara förenligt med de principer som böra ligga till grund för lagstiftningen.

Då frågan om förlängning av hyresregleringslagen förra året var föremål för andra lagutskottets behandling, berördes även det nu angivna spørsmålet. Utskottet framhöll då, att vid de hyresreglerande organens skälighetsprövning särskild hänsyn borde tagas till det allmänintresse som ifrågavarande föreningar tjänade. Så bör också uppenbarligen ske. I organisationernas skrivelse har emellertid uppgivits, att praxis icke beaktat detta lagutskottets uttalande. Som stöd för detta påstående ha dock endast anförts två fall, av vilka det ena avgjorts av hyresrådet med en majoritet av tre röster mot två och det andra ännu icke varit föremål för hyresrådets prövning. Det måste också ihåggkommas, att ärenden av detta slag, vilka avgöras efter skälighetsavvägning av omständigheterna i varje enskilt fall, överhuvud taget icke äro ägnade att åberopas som prejudikat.

På grund av vad som anförts i det föregående finner jag icke skäl att föreslå någon ändring i lagstiftningen, vare sig i sist behandlade hänseende eller i andra delar.

I likhet med vad som stadgades vid föregående förlängning av hyresregleringslagen torde genom en övergångsbestämmelse böra öppnas möjlighet för hyresgäst, vars kontrakt redan före den 1 april 1944 blivit uppsagt till upphörande efter den 30 september innevarande år, att få uppsägningen prövad efter förlängningslagens tillkomst. Såsom hyresrådet föreslagit torde framställning härom böra göras senast den 14 april 1944 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.»

Lagrådet har lämnat förslagen utan erinran.

Utskottet.

I likhet med Kungl. Maj:t anser utskottet det vara uppenbart, att lagen om hyresreglering m. m. och lagen om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m. böra erhålla förlängd giltighet.

Kungl. Maj:t har föreslagit, att lagarna skola förlängas för två år eller till och med den 30 september 1946. I de i ämnet väckta motionerna I: 275 och II: 447 har däremot hemställts, att förlängningen av hyresregleringslagen skall omfatta endast ett år.

Såsom i motionerna framhållits har det hittills varit brukligt, att författningar, som äro av beredskapskaraktär eller som eljest sammanhännga med krisförhållandena, givits förlängd giltighet med endast ett år i sänder. Även om vissa skäl kunna anses tala för Kungl. Maj:ts förslag vill utskottet dock ej förordna, att en avvikelse från denna huvudregel sker i fråga om hyresregleringslagstiftningen. Därest riksdagen nästa år får taga ställning till frågan om lagarnas fortsatta giltighet, får riksdagen samtidigt anledning att pröva om ändringar i lagarna böra vidtagas. Med hänsyn härtill anser utskottet, att lagarna böra förnyas endast för ett år eller till och med den 30 september 1945.

Kungl. Maj:t har icke föreslagit några ändringar i de båda lagarna. Förslag härom ha emellertid såvitt angår hyresregleringslagen framställts i de i ämnet väckta motionerna I: 276, I: 277, II: 445, II: 446 och II: 450.

Sålunda har i motionerna I: 276 och II: 446 yrkats sådan ändring i 3 § hyresregleringslagen, att hyresnämnden skall kunna nedsätta grundhyra för viss lägenhet, då lägenhetens hyresvärde minskats exempelvis genom att förefintliga installationer till bekvämligheter avlägsnats eller genom störande verksamhet från grannars sida.

Ett av hyresregleringslagstiftningens huvudsyften är att förhindra en inflatorisk utveckling å hyresmarknaden. För uppnåendet av nämnda syfte äro de i 3 kap. allmänna nyttjanderättslagen meddelade bestämmelserna om hyra icke användbara. Särskilda regler om maximering av hyrespriserna ha därför måst uppställas. Dessa regler, som återfinnas i 3—6 §§ hyresregleringslagen, äro genomgående sådana, som sakna motsvarighet i nyssnämnda rent civilrättsliga lagstiftning. Ett införande i hyresregleringslagen av en sådan bestämmelse som motionärerna föreslagit skulle däremot medföra, att regler om nedsättning av hyra på grund av skada eller brist i lägenheten skulle finnas både i allmänna hyreslagen och i hyresregleringslagen. Dessa regler skulle uppenbarligen icke kunna utformas på samma sätt i hyresregleringslagen som i hyreslagen. Detta förhållande kan enligt utskottets mening icke vara tillfredsställande. Föga lämpligt torde även vara, att hyresgästen skulle äga välja om han ville vända sig till domstol eller hyresnämnd för att få hyran nedsatt. Att hyresgästen anhängiggjort ärende om nedsättning av hyra vid hyresnämnden eller att ärendet avgjorts av nämnden kan icke hindra domstolen att pröva ett av hyresgästen mot hyresvärden instämt mål med yrkande om nedsättning av hyran på samma grund som åberopats vid hyresnämnden. Då domstolen icke torde vara bunden av nämndens beslut, kan härvid uppstå den följden, att myndigheterna meddela sinsemellan olikartade be-

slut. Som därjämte dessa mål med hänsyn till den utredning som ofta behöver förebringas däri äro sådana, att de lämpligen böra handläggas av domstol, anser utskottet öfvervägande skäl tala för att motionärernas hemställan icke bör bifallas.

Vidare har i nämnda motioner påyrkats, att hyresrådet i besvärsmål, som avse fastställande av grundhyror i nya hus, skulle få befogenhet att nedsätta de av hyresnämnden bestämda grundhyrorna jämväl för sådana lägenheter, vilkas hyresgäster icke anfört besvär hos hyresrådet. Hyressättningen för lägenheter i nya hus sker med utgångspunkt från hela fastighetens beräknade årliga utgifter, som sedan fördelas å de särskilda lägenheterna. En ändring av föreslagen art torde därför böra föra med sig jämväl en sådan ändring, att om hyresrådet på besvär av en hyresgäst sänker hyran för dennes lägenhet icke på den grund att nyssnämnda samlade utgifter beräknats för högt utan av det skälet, att fördelningen av utgifterna på de skilda lägenheterna anses felaktigt verkställd och efter sänkningen hyrorna för samtliga lägenheter sålunda icke försloge att täcka nyssnämnda utgifter, hyresrådet skulle äga befogenhet att höja hyrorna för övriga lägenheter, ehuru hyresvärden icke anfört besvär mot hyresnämndens beslut. En sådan omprövningsrätt, då en enstaka hyresgäst klagat, kan visserligen ur vissa synpunkter anses önskvärd men torde icke lämpligen böra införas. Mot den föreslagna ändringen kan anföras, att det skulle möta betänkligheter av principiell natur att upptaga vissa mål i högre instans utan att part klagat. Enligt motionärernas mening skulle avsteg från denna princip hava gjorts i svensk rätt åtminstone i två fall, nämligen i 114 § konkurslagen och 11 kap. 60 § tredje stycket vattenlagen. Förstnämnda stadgande torde emellertid få anses förestavat av ett speciellt praktiskt behov. Det återopade stadgandet i vattenlagen synes icke kunna andragas såsom ett undantag från här ifrågavarande princip, då stadgandet ger bestämmelser om förfarandet i lägsta instans.

Skulle i ett sådant fall som motionärerna anfört hyresnämndens beslut vara påtagligt oriktigt, skall nämnden jämlikt 22 § första stycket hyresregleringslagen förordna om rättelse av beslutet. Det kan anmärkas, att nämndens befogenhet att ingripa icke är beroende på framställning av part.

På grund av vad nu anförts kan utskottet icke förorda motionärernas förslag i denna del. Utskottet vill emellertid framhålla önskvärdheten av att hyresnämnderna beakta den möjlighet, som enligt vad nyss anförts i vissa fall står till buds att erhålla rättelse av felaktiga beslut av förevarande art. Då hyresrådet förehaft ett sådant ärende som i motionerna åsyftas, är det enligt utskottets mening lämpligt, att hyresrådet fäster vederbörande hyresnämnds uppmärksamhet på denna möjlighet.

I motionerna I: 276, II: 445 och II: 446 har hemställts om sådan ändring av 6 § hyresregleringslagen, att hyresnämnd skulle kunna ingripa mot hyresprissättning för möblerade rum redan då rummen utbjudas till uthyrning och alltså innan något hyresavtal blivit träffat. Då genomförandet av ett sådant förslag såsom föredragande departementschefen anfört skulle vålla stora praktiska svårigheter, kan utskottet icke tillstyrka en sådan ändring. Utskot-

let vill emellertid i detta sammanhang framhålla vikten av en effektivare hyreskontroll beträffande de möblerade rummen. Denna kontroll skulle kunna underlättas genom föreskrivande av skyldighet för den, som hyr ut möblerade rum, att göra anmälan därom till hyresnämnden. Förberedande åtgärder i nu nämnd riktning lära enligt vad utskottet inhämtat redan hava vidtagits.

Enligt 7 § hyresregleringslagen äger hyresnämnden, om hyresvärd utan att hyresrätten är förverkad uppsagt hyresavtal, på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Bestämmelsen innebär, att hyresnämnden vid prövning av en uppsägnings giltighet skall mot varandra väga å ena sidan fastighetsägarens behov att få disponera över lägenheten och å andra sidan hyresgästens intresse att få behålla densamma.

I motionerna I: 277 och II: 450 har nu hemställts om sådant tillägg till 7 § att förening, som har till uppgift att bereda befolkningen eller väsentlig del därav å en ort lokaler för överläggningar eller föredrag i allmänna frågor eller åsyftande folkbildning, nykterhetens främjande eller annat därmed jämförligt ideellt ändamål av synnerlig vikt, skall vara berättigad att efter uppsägning tillträda lokal, som är uthyrd av föreningen, under förutsättning, att avsikten med uppsägningen är, att föreningen bättre skall kunna fylla sitt samhällseliga syfte. De föreningar som avses i motionerna äro i främsta rummet folketshusföreningar, nykterhetsorganisationer och de senares fastighetsföreningar samt bygdegårdsföreningar.

Enligt utskottets mening är syftet med förevarande motioner synnerligen behjärtansvärt. Såsom departementschefen framhållit fylla nämligen de samlingslokaler, varom här är fråga, en mycket betydelsefull uppgift i det kulturella och politiska livet på ett stort antal orter. Utskottet är också medvetet om, att de föreningar, som äro ägare till ifrågavarande lokaler, ofta arbeta under mycket svåra ekonomiska förhållanden. Utskottet kan emellertid icke inse, att den nuvarande lagstiftningen, om den rätt tillämpas, kan verka i en för föreningarna obillig riktning. Förutsättning för att uppsägning skall förklaras ogiltig är ju enligt 7 § hyresregleringslagen, att uppsägningen finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig. Ett undantagande från paragrafens tillämpning av de fall, som i motionerna avses, skulle innebära, att en uppsägning i dessa fall vore giltig även om den på det mest flagranta sätt strede mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vore obillig. Att för de speciella fall varom motionerna handla införa en bestämmelse om undantag från den i lagen stadgade skälighetsprövning av uppsägnings giltighet, som kristidsförhållandena nödvändiggjort, kan därför enligt utskottets mening givetvis icke ifrågakomma.

Då frågan om förlängning av hyresregleringslagen förra året var föremål för utskottets behandling, berördes även nu förevarande spörsmål. Utskottet framhöll då i sitt av riksdagen godkända utlåtande, att vid de hyresreglerande organens skälighetsprövning särskild hänsyn borde tagas till det allmänintresse som ifrågavarande föreningar tjänade. I den föreliggande propositio-

nen har departementschefen betonat, att så uppenbarligen bör ske. Att bedöma huruvida praxis beaktat nämnda uttalande från utskottets sida torde icke vara möjligt på grundval av den i förevarande ärende förebragta utredningen. Utskottet vill emellertid nu ytterligare understryka vad utskottet yttrat på denna punkt. Därest det i fortsättningen skulle visa sig, att praxis komme att betrakta förevarande spörsmål från annan synvinkel än som utskottet sålunda angivit, kommer tydligen denna fråga i ett annat läge. Särskilda åtgärder kunna då bliva påkallade. Det kan då visa sig önskvärt, att omprövning sker av frågan, huruvida ifrågavarande lokaler ävensom lokaler i övrigt som tjäna ett allmänt ändamål, överhuvud taget böra vara underkastade hyresregleringens bestämmelser.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

A. att riksdagen, med förklarande, att Kungl. Maj:ts genom propositionen nr 101 framlagda 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 överlåtelser av bostadsrätt m. m. ej kunnat av riksdagen i oförändrat skick antagas, måtte med bifall till motionerna I: 275 och II: 447 för sin del antaga följande förslag till

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

1) Lag

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

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹, vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 112) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om hyresreglering m. m.¹, vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 112) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1945.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1944 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1944, må framställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1944 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1943: 112.

(Kungl. Maj:ts förslag:)

(Utskottets förslag:)

2) 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, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.¹, vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 113) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1946.

Härigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m.¹, vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 113) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1945.

B. att motionerna I: 276, I: 277, II: 445, II: 446 och II: 450 icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 16 mars 1944.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid ärendets behandling hava närvarit

från första kammaren: herrar *Norman*, *Wistrand**, *Forsslund*, *Löfvander**, *Manner-skantz*, *Roos*, *Hage* och *Söderkvist*;

från andra kammaren: fröken *Hesselgren*, herr *Olovson* i Västerås, fröken *Andersson*, herrar *Pettersson* i Hällbacken*, *Ryberg**, *Cruse*, *Johnsson* i Kastanjegården* och *Jansson* i Hällefors.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

¹ Senaste lydelse, se SFS 1943: 113.

Reservation

av herrar *Hage* och *Cruse*, vilka hemställt,

A. att riksdagen, med förklarande, att Kungl. Maj:ts genom propositionen nr 101 framlagda 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. ej kunnat av riksdagen i oförändrat skick antagas, måtte med bifall till motionerna I: 275 och II: 447 samt till motionerna I: 276 och II: 446 i vissa delar för sin del 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 enligt lag den 26 mars 1943 (nr 112) gäller till och med den 30 september 1944, 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 1945.

3 §.

Hyresvärden må — — — finnes skäligt.

Var hyran — — — därav föränledes. Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde avsevärt minskats genom ombyggnads- eller ändringsarbete eller på grund av annan omständighet av därmed jämförlig betydelse, äger nämnden på framställning av hyresgästen eller hyressökande nedsätta grundhyran till skäligt belopp.

Höjning av — — — parterna avtalat.

20 §.

Part, som — — — nämndens beslut.

I samband med beslut, varigenom hyresrådet på talan av hyresgäst nedsätter den av hyresnämnden fastställda grundhyran för lägenhet i hus eller del av hus, som färdigställts senare än den 1 januari 1942, äger hyresrådet, ändå att besvär ej anförts, nedsätta grundhyran för annan lägenhet i huset, där så prövas skäligt för vinnande av likformighet i hyressättningen i detta.

Denna lag träder i kraft den dag Konungen bestämmer.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, före den 1 april 1944 uppsagt hyresavtal till upphörande efter den 30 september 1944, må fram-

ställning som i 7 § sägs göras senast den 14 april 1944 eller, om hyresvärden icke före den 1 i sistnämnda månad tydligt meddelat, att han ej önskar låta hyresgästen kvarbo, inom fjorton dagar efter det hyresvärden lämnat hyresgästen sådant meddelande.

2) L a g

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

Häriigenom förordnas, att lagen den 19 juni 1942 om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m. m., vilken enligt lag den 26 mars 1943 (nr 113) gäller till och med den 30 september 1944, skall äga fortsatt giltighet till och med den 30 september 1945.

B. att motionerna I: 276 och II: 446, i den mån de icke blivit besvarade genom vad utskottet under A. anförts, icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd; samt

C. att motionerna I: 277, II: 445 och II: 450 icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd.