



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1922:56
JUSTITIEDEPARTEMENTET



K. SOCIALSTYRELSENS

UTLÅTANDE

MED

FÖRSLAG TILL LAG

ANGÅENDE

HYRESREGLERINGENS AVECKLING

M. M.

AVGIVET DEN 2 DECEMBER 1922

S T O C K H O L M

1 9 2 2

Statens offentliga utredningar 1922.

Kronologisk förteckning.

Januari—Mars.

Återfinnes å omslagen till utredningarna 1—17.

April—December.

1. Några iakttagelser från 1921 års riksdagsman-
val. Av E. v. Heidenstam. Norstedt. 20 s. **Ju.**
2. Byggnadsarbetsakkunnigas betänkande. 2. Arbets-
statistisk undersökning rörande husbyggnadsverksam-
heten i Sveriges städer och stadsliknande samhällen.
Av B. Nyström. Norstedt. 208 s. **S.**
3. Järnvägsstyrelsens skrivelser till Kungl. Maj:t den
28 april 1922 med förslag till taxenädring samt den
5 maj 1922 med yttrande över tull- och traktat-
kommitténs utlåtande m. m. Sv. Tr.-aktieb. 22
s. **K.**
4. Klimatets inverkan på byggnader vid västkusten.
Kungl. Byggnadsstyrelsens meddelande nr 1. Mar-
cus. 13 s. **K.**
5. Betänkande med förslag till förändrad kyrklig in-
delning och organisation inom de till Kristianstads
och Malmöhus län hörande delarna av Lunds stift.
Hægström. 392 s. **E.**
6. Tillägg till betänkande och förslag betr. förråds-
verksamheten vid marinen. Tullberg. vj, 92 s. **Fö.**
7. Betänkande rörande fiskerieringens främjande.
Hægström. 95 s. **Jo.**
8. Utredning angående statsunderstöd för idrottens
främjande. Tullberg. v, 124 s. 1 kart. **E.**
9. Patentlagstiftningskommitténs betänkande. 7. För-
slag till lag om rätt till tidnings eller tidskrifts
titel m. m. Marcus. 54 s. **H.**
10. Om lappskattelandsinstitutet och dess historiska ut-
veckling. Av Åke Holmbäck. Almqvist & Wiksell.
95 s. **S.**
- 11—12. Betänkande med förslag till lag angående kul-
turminnesvård samt organisation av kulturminnes-
vården. 1. Historik, memorial ang. minnesvårdens
nuvarande ståndpunkt, utländsk lagstiftning samt
bilagor. viij, 483 s. 3 kart. 2. Förslag och motiv.
xxij, 197 s. Centraltr. **E.**
13. Högskolornas löneregleringskommitténs betänkauden.
2. Fackhögskolor och övriga vetenskapliga anstal-
ter. Hægström. vj, 193 s. **E.**
14. Statsmakterna och bränslekaffningen under krigs-
åren. Av bränslekommisionen avgiven berättelse
över dess verksamhet åren 1917—1921. Marcus.
353 s. **H.**
15. Statistiksakkunnigas betänkande. Utredning och
förslag till åtgärder för minskning av kostnaderna
för den officiella statistiken samt åstadkommande
av en permanent kontroll över det statistiska ar-
betet m. m. Beckman. x, 367 s. **Fi.**
16. Förslag till vissa ändringar i bestämmelserna rö-
rande jakt och fågelskydd. 2. Ändringar i jaktlagen,
fridlysningsbestämmelser m. m. Marcus. 517 s. **Jo.**
17. Betänkande och förslag rörande det akademiska
befordringsväsendet. Lund, Berling. 268 s. **E.**
18. Det svenska lantbrukets produktionskostnader. 1.
Bokföringsåret 1919—1920. Av L. Nannesson. Med-
delande från Kungl. Lantbruksstyrelsen nr 240
(Nr 6 1922). Norstedt. vj, 125 s. **Jo.**
19. Betänkande med förslag angående arrendators rätt
till ersättning för elektrisk anläggning. Tullberg.
iv, 29 s. **Ju.**
20. Mellanhandssakkunniges betänkande ang. olägenhe-
terna vid mellanhandssystemet inom livsmedelshand-
eln. Eklund. 295 s. **Jo.**
21. Om röstsammanräkning vid kommunala val enligt
lagarna den 9 juni 1922. Av E. v. Heidenstam.
Beckman. (4), 51 s. **S.**
22. Kolonisationskommitténs betänkande 1922. Förslag
till kolonisation å kronoparker i Norrland och Dal-
arna jämte förslag dels till utsträckt tillämpande
av intensivt skogsbruk å de norrländska kronopar-
kerna dels till kraftigare befrämjande av egnahems-
bildning å enskild jord i Norrland. Centraltr. (2),
xvij, 433, 133, 112 s. 1 kart. **Jo.**
23. Betänkande och förslag angående utbildningskurser
inom tullverket. Tullberg. viij, 143 s. **Fi.**
24. Utredning rörande den s. k. Nyköpings kanal. Med-
delande från Kungl. Kanalkommisionen. Nr 6.
Hægström. 69 s. 3 pl. **K.**
25. Förslag till författningar angående handel med och
import av utsidesfrö ävensom till omorganisation
av frökontrollverksamheten m. m. Beckman. iv,
131 s. **Jo.**
26. Utkast till lag om visst tryggande av byggnadsbor-
genärens fordringar m. m. Tullberg. 51 s. **Ju.**
27. Redogörelse för de eklestiasitiska boställena. 5. Värml-
ands län. Av H. Skoglund. Beckman. xlvij, 692 s. **E.**
28. Betänkande och förslag rörande brandskyddsföre-
skrifter och ordnandet av brandväsendet inom riket.
7. Betänkande med förslag till Kungl. Maj:ts nädiga
stadga angående skydd för människor vid brandfara
inom industriella arbetslokaler. Beckman. 15 s. **K.**
29. Flottans skolsakkunnigas betänkande 3 angående
skolreglemente för flottan. 1. Skolor och kurser för
sjömanskårens manskap. Tullberg. viij, 117 s. 1 bil. **Fö.**
30. Åtgärder mot godsanhopning i tullpackhus m. m.
Generaltullstyrelsens underdåniga utlåtanden över 1914
års tullkommissions betänkanden. 3. Marcus. 101 s. **Fi.**
31. Supplement nr 1 till Sveriges familjenamn. Stat.
repr.-anst. 12 s. **E.**
32. Bilaga till Kolonisationskommitténs betänkande.
Redogörelser för inventering av odlingsjord. Av E.
Haglund. Centraltr. (2), 278 s. 11 kart. **Jo.**
33. Förslag till reviderad lag om arbetstidens begräns-
ning jämte utredningar rörande arbetstidslagstift-
ningens verkningar och arbetstidsförhållandena inom
vissa yrken. Norstedt. (2), 186, 109* s. **S.**
34. Betänkande och förslag avgivna av den av Kungl.
Maj:t den 31 augusti 1920 tillsatta kommitté för verk-
ställande av utredningar huruvida krigsdomstolarna
i fredstid kunna avskaffas. Marcus. vj, 224 s. **Ju.**
35. 1921 års fastighetskreditsakkunniga. Betänkande 1.
Utredning och förslag angående höjning av maxi-
migränsen för den primära jordbruksfastighetskrediten.
Marcus. 26 s. **Jo.**
36. Tull- och traktatkommitténs utredningar och be-
tänkanden. 11. Pappersindustriens produktionsför-
hållanden. Av E. Bosseus. Tullberg. iv, 101 s. **Fi.**
37. Underdånigt utlåtande med förslag till förordning
angående tillverkning och beskattning av maltdrycker
m. m. Marcus. 143 s. **Fi.**

Stockholm den 2 december 1922.

TILL KONUNGEN.

Genom beslut den 28 april 1922 har Kungl. Maj:t anbefallt socialstyrelsen att efter länsstyrelsernas hörande inkomma med yttrande och förslag dels till eventuellt erforderliga övergångsbestämmelser vid avvecklingen av lagen den 17 juni

Socialstyrelsen med förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m.

1921 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m., vilken lag gäller till och med den 30 september 1923, och dels till sådana ändringar i den allmänna hyreslagstiftningen eller andra författningsföreskrifter av icke provisorisk natur, som styrelsen kunde finna påkallade och lämpliga för att efter avvecklingens genomförande underlätta åtkomsten och bevarandet av bostad eller som eljest finnes motiverade av de under hyresstegringslagens tillämpning vunnna erfarenheter. I sistnämnda hänseende skulle styrelsen särskilt undersöka, huruvida och på vad sätt stadigvarande bestämmelser av likartat innehåll som föreskrifterna i 8 § 7 mom. samt i 13 och 19 §§ i berörda lag lämpligen kunde meddelas.

Inhämtade
yttranden
samt hörda
sakkunniga.

Till fullgörande av Kungl. Maj:ts uppdrag anmodade socialstyrelsen genom cirkulärskrivelse den 9 juni 1922 samtliga länsstyrelser att efter vederbörande hyresnämnders hörande inkomma med yttrande i de frågor, styrelsen sålunda hade att utreda. Länsstyrelserna hava med anledning härav sedermera inkommit med egna och vederbörande hyresnämnders yttranden i ämnet. Inom socialstyrelsen har utarbetats en sammanställning av de viktigare synpunkter, som framförts i dessa utlåtanden. Därvid hade dock uttalanden från tre länsstyrelser ännu ej ingått. Sammanställningen är införd i Sociala Meddelanden (år 1922, häft. 11 sid. 899 ff.).

Under erinran att Kungl. Maj:t genom beslut den 14 september 1922 ställt vissa medel till förfogande för ändamålet, får styrelsen vidare anmäla, att styrelsen direkt rådgjort med sakkunniga, nämligen byråchefen G. Kihlmark, Stockholm, kronofogden V. Lundgren, Norrköping, borgmästaren G. T. Bissmark, Halmstad, assessorn Hj. Hygrell, Göteborg, häradshövdingen, juris doktor B. Hellborn, Strömstad, och länsassessorn E. Emilén, Umeå, samtliga ordförande i hyresnämnd inom hemorten, vattenrättsdomaren och häradshövdingen greve H. A. H. Hamilton, tidigare i Örebro ordförande, numera i Stockholm suppleant för ordförande i hyresnämnd, överstelöjtnanten C. A. V. Nyström och redaktören G. Björklund i Stockholm, av vilka den senare tidigare fungerat och den förra för närvarande fungerar såsom ledamot i hyresnämnd, ledamoten av riksdagens andra kammare, borgmästaren J. Pettersson samt föreståndaren för Stockholms stads rättshjälpskontor, advokaten S. Silow. Såsom sakkunnig hade tillkallats jämväl hyresnämndens i Malmö ordförande, länsassessorn E. Welin, som emellertid av sjukdom var förhindrad deltaga i överläggningarna.

Styrelsen hade haft för avsikt att på samma sätt som skett tidigare, då styrelsen i fråga om förslag till hyresstegringslagens revision rådfört sig med sakkunniga, bereda dessa tillfälle att före utlåtandets överlämnande till Kungl. Maj:t taga del av lagförslaget och motiveringen för detsamma samt avgiva särskilda yttranden, i den mån de så önskade. På grund av den skyndsamhet, som måst iakttagas vid ärendets behandling, har emellertid sådant tillfälle ej kunnat beredas de sakkunniga, vilka allenast haft tillgång till ett tidigare rent preliminärt lagutkast. Styrelsen har visserligen vid lagförslagets utformning fäst stort avseende vid de i många fall värdefulla synpunkter, som de sakkunniga framfört vid de hållna muntliga överläggningarna, samt även i motiveringen berört sådana synpunkter. Däremot kan styrelsen ej avgöra, huruvida de sakkunniga önskat göra särskilda skriftliga uttalanden, om tillfälle därtill givits. Styrelsen har ansett sig böra bringa detta till Kungl. Maj:ts kännedom.

Med överlämnande av länsstyrelsernas och hyresnämndernas yttranden ävensom av vissa till styrelsen inkomna skrivelser i ämnet från enskilda sammanslutningar, får styrelsen framlägga härtill fogade *förslag till lag angående hyresregleringens avveckling m. m.* samt anföra följande:

Sedan riksdagen år 1921 beslutat, att hyresstegringslagen skulle upphöra den 30 september 1923 och under innevarande år genom att avslå förslag om lagens förlängning bekräftat nämnda beslut, anser sig styrelsen icke ha anledning att ånyo upptaga till behandling den principiella frågan om hyresstegringslagstiftningens giltighetstid, så mycket hellre som styrelsen för egen del såväl år 1921 som tidigare under innevarande år i avgivna utlåtanden i ämnet givit uttryck åt den uppfattningen, att lagstiftningen borde upphöra vid den härför numera fastställda tidpunkten.

Givetvis hade utomordentliga, tidigare icke förutsedda förhållanden, kunnat föranleda, att denna principfråga ånyo gjordes till föremål för allvarligt övervägande. Om emellertid förhållanden av ifrågavarande art inträtt, hade de säkerligen gjort sig märkbara med sådan styrka, att de även utan mera ingående undersökningar kunnat påvisas. Styrelsen anser sig därför kunna inskränka sig endast till ett konstaterande av att läget på bostadsmarknaden under den senaste tiden icke förändrat sig på sådant sätt, att dylika överväganden befunnits påkallade. Styrelsen grundade sistlidna vår sin uppfattning i ämnet bland annat på antaganden om den rådande depressionen och om vissa återverkningar av densamma på bostadsmarknaden. Visserligen har depressionen glädjande nog lättat sedan årets första månader, men omkastningen har ej varit sådan, att den enligt styrelsens mening bragt ifrågavarande spørsmål i ett väsentligt ändrat läge.

Emellertid har styrelsen redan förut framhållit, att lagens upphävande i viss mån är ett steg ut i det ovissa. Även för avgivande av förslag i den begränsade omfattning, som det av Kungl. Maj:t lämnade uppdraget avser, har det därför synts angeläget att intet eftersättes ifråga om förebringandet av material för bedömande av den situation, som vid den fastställda tidpunkten för lagens upphävande kan förväntas inträda på bostadsmarknaden. I sådant hänseende torde vissa erfarenheter stå att hämta beträffande förhållandena vid oktoberflyttningen innevarande år.

Med hänsyn härtill har styrelsen gjort en hänvändelse till magistraterna eller stadsstyrelserna i städerna med begäran, att de skulle å ett för ändamålet upprättat frågeformulär meddela vissa summariska uppgifter, som kunde vara belysande för ortens förhållanden på bostadsmarknaden. För huvudstadens vidkommande hava liknande uppgifter — utan användande av frågeformuläret — inhämtats genom hänvändelse till vissa myndigheter inom stadens förvaltning. Resultaten av denna enquête komma att något utförligare behandlas i en särskild uppsats, som är avsedd att inflyta i Sociala Meddelanden (häft. 1 år 1923), och får styrelsen hänvisa till denna uppsats. Några preliminära meddelanden angående enquêteens huvudresultat torde emellertid böra här återgivas. De uppgifter, som avse Stockholm, meddelas därvid särskilt för sig efter uppgifterna rörande övriga städer.

Styrelsen hade anmodat vederbörande att meddela, huruvida *tillgången på bostadslägenheter* av tre olika kategorier (smålägenheter om högst 2 rum och kök, medelstora lägenheter om 3—5 rum och kök samt större lägenheter) enligt deras uppfattning borde betecknas såsom tillräcklig, knapp eller otillräcklig. Resultatet härav framgår av nedanstående tablå, vilken, i likhet med de följande tablåerna, icke inbegriper huvudstaden.

Städer med	Smålägenheter			Medelstora lägenheter			Större lägenheter			Ej uppg.
	tillr.	knapp	otillr.	tillr.	knapp	otillr.	tillr.	knapp	otillr.	
över 100,000 inv.	—	—	2	—	—	2	—	2	—	—
10—100,000 ant.	1	18	13	8	20	4	19	10	3	—
%	3.1	56.3	40.6	25.0	62.5	12.5	59.4	31.2	9.4	—
övriga städer ant.	29	34	12	46	27	2	53	17	3	2
%	38.7	45.3	16.0	61.3	36.0	2.7	70.7	22.7	4.0	2.6
Samtliga ant.	30	52	27	54	47	8	72	29	6	2
%	27.5	47.7	24.8	49.6	43.1	7.3	66.1	26.6	5.5	1.8

Uppgift hade vidare begärts om antalet familjer och personer, som vid oktoberflyttningen nödgats anhålla om *kommunens hjälp* för erhållande av husrum samt huruvida och på vad sätt sådan hjälp beretts dessa. Med avseende härå må meddelas följande uppgifter:

Städer med	Antal städer	Sökt kommunens hjälp		Kommunen anskaffat husrum åt				Husrum har ej kunnat beredas	
		fam.	pers.	fam.		pers.		fam.	pers.
				i skolor o. dyl.	eljest	i skolor o. dyl.	eljest		
över 100,000 inv.	2	66	266	—	42	—	167	—	—
10—100,000	11	58	285	28	25	161	103	5	21
övriga städer	13	32	166	6	19	24	112	5	21
Samtliga	26	156	717	34	86	185	382	10	42

Tablån omfattar icke dem, som redan vid föregående flyttningar stått utan bostad och vilka av myndigheterna inkvarterats i skolor eller på liknande provisoriskt sätt. Såsom synes upptager tablån endast 26 städer. I flertalet av rikets städer har husvillhet ej förekommit.

Beträffande den nu *pågående byggnadsverksamheten* med avseende å bostadslägenheter, vilka beräknas bliva färdiga före den 1 oktober 1923, hava uppgifter lämnats från 106 städer, av vilka Visby, Marstrand och Skellefteå upplyst, att ingen byggnadsverksamhet pågår. Nedanstående tabeller lämna översikt över uppgifterna rörande pågående byggnadsverksamhet samt meddelat byggnadslov för bostadslägenheter.

Städer med	Antal städer	Antal lägenheter under uppförande							Summa
		1 rum	1 rum och kök	2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	5 o. fl. rum och kök		
över 100,000 inv.	2	100	201	231	85	52	45	714	
10—100,000 inv.	30	60	183	482	240	105	127	1 197	
övriga städer	71	17	218	451	195	111	114	1 106	
Samtliga	103	177	602	1 164	520	268	286	3 017	

Uppgifter om meddelat *husbyggnadslov* för bostadslägenheter, som ännu ej påbörjats, ha ingått från 95 städer, därav nekande från 38.

Städer med	Antal städer	Antal ej påbörjade lägenheter, för vilka byggnadslov meddelats		Summa
		smålägenheter	större lägenheter	
över 100,000 inv.	2	78	33	111
10—100,000 inv.	24	237	132	379 ¹
övriga städer	31	162	59	221
Samtliga	57	477	224	711

I frågeformuläret hade slutligen begärts uppgift, huruvida nu eventuellt rådande bostadsknapphet ansåges bli avhjälpt genom nybyggnadsverksamhet eller genom bättre utnyttjande av förhandenvarande bostadsutrymme (inkl. kontorslokaler o. d.) eller om *bostadsbrist befarades* föreligga den 1 oktober 1923. Med anledning härav må följande meddelas.

I såväl Göteborg som Malmö befaras bostadsbrist komma att föreligga. Från Göteborg anför hyresnämnden, att nuvarande bostadsknapphet ej torde kunna bli avhjälpt genom nu pågående eller planerade byggnadsföretag, utan kan med säkerhet förutsägas, att den 1 oktober 1923 i samhället fortfarande kommer att råda svår bostadsbrist. Drätselkammaren skriver, att frågan ej f. n. kan med säkerhet bedömas. Sannolikt torde dock bostadsbrist komma att göra sig gällande den 1 oktober 1923.

Av övriga städer med över 10,000 invånare meddela 16 (50 %), att bostadsbrist 1 oktober 1923 troligen ej är att befara. I 15 städer (46.9 %) motses bostadsbrist beträffande ena eller andra slaget av lägenheter. Från 7 av dessa städer, nämligen Karlskrona, Landskrona, Lund, Trälleborg, Trollhättan, Örebro och Luleå, meddelas mera allmänt, att man »fruktar bostadsbrist». I 6 städer, nämligen Södertälje, Linköping, Västervik, Kristianstad, Ystad och Östersund, befaras brist blott å smålägenheter och i 2 städer, Borås och Uddevalla, brist på medelstora och större lägenheter.

Bland de mindre städerna anse 49 eller 65.3 %, att ingen bostadsbrist torde vara att befara till den 1 oktober 1923. Däremot fruktar man bostadsbrist i 9 mindre städer (12 %), nämligen Eslöv, Mölndal, Alingsås, Tidaholm, Sala, Umeå, Vadstena, Mjölby och Skövde, i de tre sistnämnda dock endast beträffande smålägenheter. Från 17 städer (22.7 %) hava uppgifter i detta hänseende ej ansetts kunna lämnas.

För Stockholms vidkommande har i ämnet meddelats huvudsakligen följande. Vid 1922 års oktoberflyttning torde bostadstillgången inom huvudstaden varit otillräcklig, utom vad angår större lägenheter. Å Stockholms stads bostadsförmedlingskontor hade vid nämnda tid såsom husvillan låtit anteckna sig 373 familjer om tillhoppa 1,191 personer. Av dessa behövde staden omhändertaga 39 familjer om 136 personer. Därvid bereddes åt 32 familjer om 113 personer bostad i stadens fastigheter, medan 7 familjer om tillhoppa 23 personer genom stadens försorg erhöilo inkvartering av mera provisorisk natur. Återstående 334 såsom husvillan anmälda familjer synas själva hava skaffat bostad, i regel genom inhysning hos andra. Erinras må emellertid, att, enligt vad erfarenheten visar, familjerna vid dylik inhysning ofta splittras på flera håll.

¹ Beträffande Östersund hava uppgivna 10 lägenheter ej fördelats efter storlek.

Beträffande den i huvudstaden pågående byggnadsverksamheten hade under 1922 års tre första kvartal byggnadslov beviljats för 1,086 bostadslägenheter, omfattande 3,342 rum och 976 kök. Av dessa voro 110 enkelrum, dubletter o. d., 171 lägenheter om 1 rum och kök, 246 om 2 rum och kök och 180 om 3 rum och kök, medan återstående 379 voro större lägenheter. Erinras må tillika om stadens nyligen fattade beslut att låta uppföra bostadshus om c:a 500 smålägenheter, avsedda att kunna tagas i bruk senast den 1 oktober 1923. Dessa lägenheter ingå ej bland dem, för vilka enligt härovan meddelad uppgift byggnadslov beviljats.

Under tiden jan.—okt. 1922 hade avsynats sammanlagt 490 nybyggda bostadslägenheter om tillhoppa, 1,443 rum och 441 kök mot 1,173 lägenheter om 2,566 rum och 1,019 kök under samma tid föregående år. Bland de år 1922 nybyggda bostäderna funnos 49 enkelrum och dubletter samt 53 enrums-, 119 tvårums- och 87 trerumslägenheter med kök, medan återstående 182 lägenheter innehöllo 4 eller flera rum samt kök. På frågan huruvida bostadsbrist kunde befaras uppstå vid 1923 års oktoberflyttning ha huvudstadens myndigheter ej ansett sig kunna giva något bestämt svar.

Allmän motivering.

Innan styrelsen övergår till motiveringen av det framlagda lagförslaget, må i all korthet framhållas en synpunkt, som styrelsen tillmäter väsentlig betydelse för uppfattningen av innebörden i detta förslag. De grundläggande bestämmelserna i hyresstegringslagen äro givetvis föreskrifterna dels om reglering av hyra och dels angående inskränkning i rätten att uppsäga hyresavtal. Även om allmänheten numera torde hava gjort sig förtrogen med tanken på att denna lagstiftning i enlighet med riksdagens beslut skall avvecklas under det kommande året, synes man på många håll vara av den uppfattningen, att lagstiftaren i en eller annan form skulle för övergångstiden utfärda lagföreskrifter, som till viss grad innebure inskränkning i den fria hyresprisbildningen och den fria uppsägningsrätten. Detta, anser man, skulle kunna ske, utan att man därmed principiellt behövde frångå den ståndpunkt, som riksdagen år 1922 intog i frågan.

Styrelsen har tidigare vid flera tillfällen haft anledning beröra spörsmål av sådan natur. Emellertid synes alltjämt råda en oklar uppfattning om dessa frågor, vilken är så vitt utbredd, att styrelsen ej kan underlåta att ånyo beröra den.

Vad uppsägningsrätten angår, kan man knappast tänka sig någon medelväg mellan å ena sidan det genom hyresstegringslagen etablerade tillståndet, varunder rätten att med laga verkan uppsäga ett hyresavtal i normala fall varit beroende av särskilt tillstånd, och å andra sidan den frihet på området, som tidigare varit rådande. Styrelsen syftar härvid allenast på sådana fall, där hyresrätten icke på något sätt förverkats genom försumlighet från hyresgästens sida. Varje försök att genom lagstadganden partiellt begränsa uppsägningsrätten i syfte, såsom man säger, att förhindra obefogade uppsägningar och att i någon mån bromsa en alltför stor omflyttning, torde konsekvent genomfört leda till att man finge förlåna de nuvarande bestämmelserna fortsatt giltighet i hela deras vidd. Hyresnämndsinstitutionen måste under sådana förhållanden bibehållas. Detsamma lärer gälla även i fråga om lagstiftningsåtgärder, som ginge ut på att delvis kringskära möjligheten till fri prisbildning på hyresmarknaden.

När opinionen nu påyrkar, attman under övergångstiden skall bibehålla vissa, såsom de betecknas, modifierade bestämmelser i ämnet, synes man icke hava till-

räckligt klargjort för sig, huru nära hyresstegringslagens bestämmelser angående hyresreglering och uppsägning sammanhånga med varandra. En föreskrift i det ena hänseendet påkallar ovillkorligen en föreskrift i det andra. Skulle sålunda en hyresvärd icke äga rätt att uppsäga ett hyresavtal, men däremot vara oförhindrad att genom avtal binda hyresgästen vid vilken hyra som helst, stode det givetvis i hans makt att genom högt uppdrivna hyresanspråk göra inskränkningen i uppsägningsrätten fullkomligt illusorisk. Om man åter begränsade hans rätt att vid avtals träffande fritt bestämma hyresanspråken men lämnade uppsägningsrätten fri, kunde han med hot om uppsägning till avflyttning påverka hyresgästen så, att denne säkerligen fogade sig i hans anspråk hellre än att han återopade lagens skydd i fråga om hyran. Lika uppenbart lär det vara, att man måste förlåna bindande giltighet åt de beslut, som en offentlig myndighet kunde fatta enligt dylika föreskrifter. Därmed vore man också tillbaka till lagföreskrifter av samma innehåll som bestämmelserna i 6 och 8 §§ i hyresstegringslagen.

Även om det låte sig göra att utforma bestämmelser, som utgjorde en modifikation av hyresstegringslagens föreskrifter, skulle dessa av allt att döma lätt nog kunna kringgås. Bestämmelser, som till sin natur ej vore effektiva, skulle emellertid vara till föga gagn. Däremot komme de i ett hänseende att bliva till bestämd skada. Om man nämligen genom mer eller mindre ineffektiva lagstadganden gjorde hyresmarknaden skenbart reglerad, skulle man därigenom sannolikt bibringa den bostadsbehövande allmänheten den uppfattningen, att man för vinnande eller bevarande av bostad måste göra erbjudanden om vederlag, som ginge utanför hyresavtalet. De hyressökande skulle sålunda lockas att i hemlighet överbjuda varandra på ett sätt, som kunde befaras fullständigt förrycka en naturlig och öppen prisbildning.

Under en sådan öppen prisbildning utgå anspråken på högre hyra givetvis från hyresvärdarna, och dessa anspråk mötas lika naturligt från den bostadsbehövande allmänhetens sida av ett visst motstånd, som blir kraftigare i den mån anspråken ställas högre, än vad den enskilde vill och förmår betala. Om en allmän hyresstegring däremot skulle föranledas av underhandserbjudanden från hyresgästernas sida, skulle det allmänna ekonomiska motståndet mot densamma i hög grad försvagas; den enskilde reagerar givetvis ej mot ett erbjudande, som utgått från honom själv. Man skulle sannolikt på hyresmarknaden få bevittna samma företeelse, som kännetecknade smyghandeln under varuransoneringen, då de enskilda tävlade om att bjuda över varandra för att komma i besittning av eftersträfvade födoämnen och andra varor. Under ett sådant ekonomiskt onaturligt tillstånd skulle de verkliga hyrorna, d. v. s. de avtalade hyrorna inklusive extra »dusörer», »provisioner» m. m., säkerligen drivas upp till en högre nivå än en fri hyresmarknad komme att medgiva.

Styrelsen har därför ansett sig böra bestämt avstyrka lagstiftningsåtgärder i ovan angivna riktning. Då en vitt utbredd opinion lär kräva sådana åtgärder och även förvänta, att förslag härom framläggas, har styrelsen ansett sig böra, såsom här ovan skett, något närmare utveckla skälen, varför styrelsen för sin del ej kunnat biträda sådana krav.

Om den lämpliga tidpunkten för hyresstegringslagens avveckling hava delade meningar varit och lära alltjämt vara rådande. Då emellertid riksdagen härutinnan tagit ståndpunkt och det nu gäller att söka åvägabringa lagbestämmelser beträffande tiden efter lagens upphörande, har man enligt styrelsens mening att åt dessa giva en helt annan innebörd än den ovan berörda. Styrelsen övergår härmed till motiveringen av sitt förslag till sådana lagbestämmelser.

Speciell motivering.

Med avseende å det framlagda lagförslaget, vilket i det följande kommer att behandlas i anslutning till varje särskild paragraf, får styrelsen till en början angiva anledningen till att styrelsen i förslaget sammanfört de olika bestämmelserna i en lag. Bestämmelserna äro dels av ren övergångsnatur (1—5 §§), avseende närmast att vid hyresstegringslagens upphörande den 30 september 1923 klarlägga vissa rättsförhållanden, som uppkommit till följd av nämnda lag och om vilkas rättsliga innebörd tvekan torde kunna råda, dels sådana, som åsyfta att förläna förlängd och delvis utvidgad eller ändrad giltighet åt vissa regler i den nuvarande hyresstegringslagen, vilka äro av den beskaffenhet, att de kunna bidra till att underlätta åtkomsten till och bevarandet av bostad, dels ock slutligen en del helt och hållet nya bestämmelser, som avse att tjäna liknande syfte. De egentliga övergångsbestämmelserna, som visserligen böra göras giltiga formellt sett under obegränsad tid, få emellertid enligt sakens natur aktuell betydelse allenast under tiden närmast före och efter hyresstegringslagens upphörande och böra sålunda uppenbarligen hava sin plats i en särskild lag. Med avseende å de övriga bestämmelserna kunde man ifrågasätta att redan nu inrycka dem i andra lagar av bestående natur, så att föreskrifterna om hyresbetalning per månad in fråga om smålägenheter infogades i nyttjanderättslagen o. s. v. När styrelsen nu i förslaget i en lag sammanfört dessa föreskrifter med de egentliga övergångsbestämmelserna, har detta skett av flera skäl.

Allmänheten har sålunda särskild anledning att göra sig närmare förtrogen med ifrågavarande regler. För lekmannen erbjuder ett studium av dessa givetvis mindre svårigheter, om han återfinner dem samlade i en enda, till omfånget begränsad lag. I den mån bestämmelserna framdeles ingått i det allmänna medvetandet — vad angår föreskrifterna om månadsbetalningen, hyresbetalning genom postanvisning m. m. torde detta kunna ske på tämligen kort tid — lär nu berörda skäl icke längre föreligga mot att upptaga föreskrifterna i de lagar, där de äga sin lämpliga plats.

Vidare har det nu närmast gällt att icke avbryta giltigheten av rättsregler, som kommit att tillämpas under hyresstegringslagens tid och som kunna antagas vara till ett mera bestående gagn. Men det kan å andra sidan icke fördöljas, att tidpunkten för närvarande, med hänsyn till ännu rådande onormala förhållanden på bostadsmarknaden, är mindre lämplig för ett mer slutgiltigt ståndpunkttagande till dessa och andra eventuellt erforderliga regler. Sedan ytterligare erfarenhet vunnits, kunna ändringar bliva påkallade. Om man nu införde dessa föreskrifter i olika, bestående lagar, äventyrade man sålunda att i en snar framtid nödgas ånyo rubba dessa lagar, som till sin natur böra vara särskilt stabila.

Flera av de nu berörda reglerna skulle närmast tänkas få sin plats i nyttjanderättslagen. Nu är hela jordabalken, i vilken nämnda lag framdeles lär komma att infogas, föremål för revision. Det torde icke vara uteslutet, att vid ett sådant infogande nyttjanderättslagens regler i övrigt komma att underkastas vissa jämkningar, och det synes vara att förorda, att överflyttningen i lämpliga delar av föreskrifterna i föreliggande lagförslag till den nya jordabalken ägde rum i samband därmed.

Styrelsen har föreslagit, att lagen skall betecknas såsom »lag angående hyresregleringens avveckling m. m.», vilken beteckning torde för den stora allmänheten giva ett kort och lättfattligt uttryck åt lagens syfte och innehåll.

Genom hyresstegringslagen har det allmänna tvångsvis rubbat innehållet i hyresavtal. Då hyresavtal gemenligen innehålla den bestämmelsen, att de, så framt uppsägning från endera partens sida icke sker, automatiskt förlängas, har man att förvänta, att avtal från hyresstegringslagens giltighetstid komma att äga bestånd även efter lagens upphörande. Där nu innehållet i dessa avtal rubbats genom det allmännas åtgöranden, kan tvekan i vissa avseenden uppstå i fråga om avtalens rätta innehåll för tiden efter hyresstegringslagens upphörande.

Hyresstegringslagen avvecklades som bekant redan den 30 september 1921 med avseende å andra lokaler än bostadslägenheter, vilka före den första lagens tillkomst (25 maj 1917) blivit tagna i bruk. Avvecklingen synes hava genomförts utan att egentligen vålla rättsliga svårigheter — måhända beroende på att parterna i tvivelaktiga fall kunnat göra förfrågningar hos hyresnämnd och därvid godtagit nämndens råd hellre än att hänskjuta frågan till domstols prövning. Hithörande förhållanden torde numera i regel hava klargjorts.

Svårigheter av nyss antydd art kunna sålunda förväntas uppkomma huvudsakligen beträffande hyresavtal om bostadslägenheter, vilka tagits i bruk före nyssnämnda dag och i fråga om vilka avtalen följaktligen alltjämt äro underkastade hyresstegringslagens bestämmelser om hyresreglering och uppsägning (6 och 8 §§). Vad angår uppsägningsrätten, torde emellertid ej heller i fråga om dylika avtal anledning till tvekan eller missförstånd vara att befara. Hyresstegringslagen har endast temporärt inskränkt den hyresvärden enligt avtalet tillkommande uppsägningsrätten samt klart utmärkt, att sådan inskränkning ej skall avse uppsägning till den 1 oktober 1923. Några ytterligare förtydligande bestämmelser synas icke påkallade.

Svårigheterna torde allenast komma att hänföra sig till frågan om storleken av den hyra, som från och med den 1 oktober 1923 skall utgå enligt avtal, som varit gällande före nämnda dag och som på grund av utebliven uppsägning eller eljest komma att gälla även för tid därefter.

Innebörden av hyresregleringens upphörande lär vara, att i dylika fall avtalad hyra skall gälla efter utgången av lagens giltighetstid. Allmänheten torde emellertid icke alltid vara underkunnig härom, och formuleringen av vissa stadganden i hyresstegringslagen synes ägnad att framkalla missförstånd härutinnan. Visserligen föreskrives i 6 § 1 mom., att hyresnämnd vid reglering av oskälighyra äger att varje gång för högst ett år fastställa den hyra nämnden finner skälighyra. I 6 § 5 mom. föreskrives emellertid, att om hyresnämnd för viss tid fastställt hyra för lägenhet, gälla avtal, däri högre hyra för lägenhetens betingats, såsom om hyran för nämnda tid överenskommits till det fastställda beloppet. Det senare stadgandet kunde måhända tolkas så, att hyresnämnden vid reglering av hyra vidtagit en ändring i själva överenskommelsens innehåll. I sådant fall skulle hyresnämndens beslut innebära, att avtalets förlängning på oförändrade villkor medförde förlängning på de av hyresnämnd fastställda villkoren. Styrelsen håller visserligen före, att en sådan tolkning ej är riktig. Uttrycket »såsom om hyran för nämnda tid överenskommits etc.» lär, med tonvikt på orden »för nämnda tid», utmärka den ovillkorliga, ehuru till tiden begränsade giltigheten av hyresnämndens beslut. Men berörda föreskrifter torde jämte andra förhållanden påkalla, att man genom en generell regel klart inskräpper, att *avtalad hyra* — i vissa fall den hyra, som skall *anses avtalad* — skall utgå från och med den 1 oktober 1923. I detta syfte hava bestämmelserna i 1 § införts i lagförslaget. Av det anförda lär framgå, att styrelsen med dessa bestämmelser på intet sätt sökt göra ändring i vad som enligt styrelsens mening eljest, utan särskilda lagstiftningsåtgärder, skulle gälla, utan allenast sökt att genom en för allmänheten lättfattlig regel klargöra en faktiskt föreliggande rättsregel och därigenom bidra till förekommande av misstag och rätts tvister.

2 §.
Första
stycket.

Även om en sådan allmän regel utfärdas, lärer emellertid i vissa fall tvekan kunna uppstå om gällande hyresavtals rätta innehåll med avseende å hyrans storlek för tiden efter den 30 september 1923. Där en dylik oklarhet direkt eller indirekt kan sägas bero på föreskrifter i hyresstegringslagen, synes man till förekommande av rättstvister böra genom lagstiftningsåtgärder söka utfylla de luckor, som sålunda uppkommit i avtalen. I de fall, varom fråga är, torde de förefintliga luckorna i avtalen hava det gemensamt, att frågan om hyresbeloppets storlek på ett eller annat sätt gjorts beroende av hyresnämndens beprövande även såvitt angår tid efter den 30 september 1923, ehuru nämnderna då skola upphöra att fungera och deras beslut enligt hittills meddelade bestämmelser ej skola inverka på hyrans storlek efter sagda dag.

Sådan otydlighet, som nu antytts, kan förväntas uppkomma i stort antal fall, där avtal om hyrans storlek tillkommit efter uppsägning i den ordning, som i 8 § 5 mom. i hyresstegringslagen anges. Det däri medgivna speciella uppsägningsförfarandet torde hava kommit till vidsträckt användning. Ifrågavarande lagrum, som första gången infördes i hyresstegringslagstiftningen år 1920 och som i oförändrad form upptogs jämväl i 1921 års lag i ämnet, är av följande lydelse:

»Vill hyresvärd verkställa uppsägning enligt 1 mom. b), har han att skriftligen uppsäga hyresavtalet och i uppsägningshandlingen tillika erbjuda hyresgästen att, utan annan ändring i avtalet än hyrans höjning till visst angivet belopp eller det belopp, hyresnämnden må komma att bestämma, fortfarande förhyra lägenheten. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas ej mindre hyresvärdens postadress än även den tid, inom vilken, vid äventyr av hyresrättens förlust, hyresgästen har att lämna hyresvärdens meddelande, att han antager det sålunda gjorda erbjudandet; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran såväl om berörda äventyr som ock, därest visst hyresbelopp fordras, därom att hyresgästen genom antagande av erbjudandet icke betages den rätt att få beloppets skälighet prövad av hyresnämnden, som eljest må tillkomma honom. Omförmälda tid skall bestämmas till minst femton dagar från den dag, då uppsägningen sist kan ske.

Har hyresgästen under adress, som uppgivits i uppsägningshandlingen, från postanstalt inom riket i rekommenderat brev till hyresvärdens avsänt förklaring, att han antager det gjorda erbjudandet, skall så anses, som om antagandet kommit hyresvärdens tillhanda den dag, då brevet avlämnades å posten.»

Med inskränkning av den generella regeln att uppsägning från hyresvärdens sida av vidkommande hyresavtal vore utan verkan, med mindre samtycke därtill lämnats av hyresnämnd, bemyndigade lagstiftaren härmed hyresvärd att uppsäga hyresavtal i och för hyresreglering, dock under den förutsättningen, att han vid uppsägningen iakttog vissa formaliteter, avsedda att utgöra en garanti för att hyresgästen icke utsattes för oskäligen hyresförhöjning. Hyresvärdens skulle alltså erbjuda hyresgästen att kvarbo i lägenheten mot antingen den hyra, som hyresnämnden bestämde, eller mot viss av hyresvärdens fordrad hyra. Om hyresvärdens vid uppsägningen fordrade viss hyra, skulle han i den skriftliga uppsägningshandlingen tillika erinra hyresgästen därom att han, om han antog hyresvärdens anbud, därigenom icke betoges rätten att få hyresbeloppets skälighet prövat av hyresnämnd. Vad hyresgästen beträffar synes han i dylika fall hava ställts inför tvenne alternativ, nämligen att antingen obetingat acceptera erbjudandet — ehuru med rätt att gå till hyresnämnd — eller att förkasta detsamma och därmed äventyra hyresrättens bestånd.

Såsom nämnts, har hyresvärdens att vid dylik uppsägning fordra hyra till visst angivet belopp eller att för sin del hänskjuta frågan om hyrans storlek helt och hållet till hyresnämnds avgörande. Att hyresvärdens härvidlag kan låta erbjudandet innefatta endast det ena av dessa båda alternativ — likaväl som båda

på en gång — lärer framgå av stadgandets lydelse, och styrelsen bestyrkes i denna uppfattning av vad sammansatta stats-, bevillnings- och första lagutskottet vid 1920 års riksdag i sitt utlåtande (nr 1 sid. 24) härom anført. Sammansatta utskottet anför vidare om innebörden av de båda alternativen (viss fordrad hyra eller hänskjutande till hyresnämnd) följande:

»Det torde böra erinras, att hyresnämnden härvid kommer att fungera på tvenne olika sätt. I förra fallet reglerar den jämlikt 6 § hyra, som den till äventyrs finner oskäligen. I senare fallet åter fungerar nämnden såsom en av parterna frivilligt anlita skiljenämnd, som med stöd av parternas överenskommelse fritt äger bestämma avtalets innehåll i ett visst avseende, nämligen i vad rör hyresbeloppet.

Denna skillnad saknar icke betydelse. Om hyresnämnden i förra fallet sänker hyran, må denna sänkning enligt 6 § 1 mom. icke avse längre tid än högst ett år. Uppsäges icke avtalet att upphöra efter utgången av denna tid, förlänges det mot det av *hyresvärden fordrade hyresbeloppet*, för såvitt icke nämnden företager ny reglering. I senare fallet åter förlänges under motsvarande förhållanden hyresavtalet mot den av hyresnämnden i dess egenskap av skiljedomare fixerade hyran.»

Enligt styrelsens uppfattning föreligga här emellertid förhållanden, som påkalla en reglering i lagstiftningsväg, i syfte närmast att klargöra vilken hyra, som i varje särskilt fall skall anses avtalad men också, såsom strax skall visas, i viss mån i syfte att förekomma verkningarna av rent obilliga, delvis av hyresstegringslagen framlockade överenskommelser.

Har hyresvärden vid uppsägning jämlikt 8 § 5 mom. icke framställt något till beloppet fixerat anspråk på högre hyra utan i uppsägningshandlingen förklarat sig för sin del vilja åtnöjas med den hyra, som hyresnämnden kan komma att bestämma, och har hyresgästen godtagit detta, lär det, såsom sammansatta utskottet anført, få anses, som om parterna hänskjutit frågan om hyran till hyresnämndens skiljedom. Nämnden kan näppeligen sägas hava reglerat hyran jämlikt 6 §, som allenast talar om reglering av oskäligen hyra; i hyresvärdens fordran kan man ej se något oskäligen, när han ej ens framställt ett fixerat hyresanspråk. Förfarandet kan, för att taga en konkret bild, anses hava inneburit, att parterna för hyresnämnden framlagt ett hyresavtal, i vilket platsen för hyresbeloppet lämnats tom, varefter nämnden i enlighet med parternas begäran ifyllt beloppet. Att detta belopp sedan skall gälla, om avtalet förlänges på oförändrade villkor, lär framgå dels av den omständigheten, att något annat hyresbelopp att falla tillbaka på över huvud taget icke existerar — det gamla avtalet hade regelrätt uppsagts — dels ock av den omständigheten, att hyran, såsom nämnts, icke reglerats enligt 6 § och att för regleringen sålunda icke gällt den till tiden begränsade giltighet (högst ett år), som i nämnda paragraf stipuleras. Om man därför, såsom skett i 2 § i det framlagda lagförslaget, bestämmer, att den av hyresnämnden i dylikt fall fastställda hyran anses avtalad, lär man endast bekräfta ett redan bestående rättsförhållande.

Vad angår de fall, där hyresvärden vid uppsägningen erbjudit hyresgästen att kvarbo mot visst fordrat hyresbelopp och hyresgästen antagit erbjudandet — styrelsen förutsätter, att här tillika föreligga sådana fall, där hyresnämnden under hyresstegringslagens giltighet funnit den fordrade hyran oskäligen och reglerat densamma — synes stor tvekan kunna råda om den hyra, som vid avtalets prolongation skall anses avtalad för tid efter den 30 september 1923. Enligt en strängt formell tolkning skulle väl närmast den hyra anses avtalad, som hyresvärden i sitt erbjudande vid uppsägningen fordrat och som hyresgästen genom att antaga erbjudandet kan anses hava accepterat. Emellertid kan det starkt ifrågasättas, om en sådan tolkning är sakligt riktig.

Starkast framträder tveklaktigheten härutinnan i de fall, där hyresvärden i uppsägningshandlingen angivit bägge alternativen, d. v. s. erbjudit hyresgästen

att kvarbo mot viss till beloppet angiven hyra eller den lägre hyra, som hyresnämnden kunde komma att bestämma. Huvudvikten synes härvid böra läggas på det senare alternativet, under det att beloppet mera angivits såsom ett sekundärt förslag. Hyresvärden torde hava förutsatt, att hyresgästen skulle hänskjuta frågan till hyresnämnden. När denna upphört, kommer avtalet att i viss mån sväva i luften.

Men även där hyresvärden allenast fordrat viss hyra, har överenskommelsen träffats under det säregna förhållandet, att denne enligt lagen varit skyldig att i uppsägningshandlingen inrycka en uttrycklig erinran om rätten för hyresgästen att underställa hyran hyresnämnds prövning. Hyresvärden måste sålunda å sin sida hava varit fullt underkunnig om prövningsrätten, och hyresgästen å sin sida måste ovillkorligen vid övervägandet, om han skulle antaga erbjudandet, hava träffat sitt avgörande ur synpunkten av denna prövningsrätt. I sak står även sist berörda förfarande mycket nära de fall, där båda parterna hänskjutit frågan om hyresbeloppets fastställande till hyresnämnden.

Om nu beträffande innebörden av ett ofta tillämpat lagstadgande å ena sidan en strängt formell tolkning och å andra sidan en sakligen mera befogad sådan råka i inbördes konflikt och om vidare den riktiga tolkningen äger stor praktisk betydelse, synes ett lagstadgande, som löser konflikten, vara påkallat.

Vidare torde vederbörande parter i många fall icke hava bevarat de skrifter, som växlats vid uppsägningen. Även om så skett, torde de dock hava svårt att alltid uppfatta de nästan härfina formella distinktioner, som kunna känneteckna det ena förfaringssättet till skillnad från det andra. Förutsatt sålunda, att förfaringssättet, om intet åtgöres, kan få väsentligt olika rättsverkningar i det ena eller andra fallet, synes ett lagstadgande, som entydigt och klart angiver en för alla de olika fallen gemensam tolkning ytterligare påkallad.

Det kunde måhända härvid invändas, att rättstvister i sådana fall som de nu berörda icke förekommit i större antal. Enstaka sådana hava dock förekommit och synes hava varit av nog så komplicerad natur. Erinras må emellertid, att anledning till rättstvister komma att uppstå, företrädesvis sedan hyresnämnderna upphört att existera. Så länge dessa finnas, torde någöndera av parterna i regel underställa vederbörande frågor hyresnämnds prövning och därigenom förekomma tvister.

När styrelsen i fråga om nu berörda fall föreslagit ett stadgande (2 § första stycket), att för tid efter den 30 september 1923 den hyra skall anses avtalad, som gällt för tiden närmast före den 1 oktober samma år, har detta skett närmast för att tillgodose de synpunkter, åt vilka styrelsen här ovan givit uttryck.

Att styrelsen härvid såsom den bestämmande hyran valt den, som gäller vid utgången av hyresåret 1922—23, innebär måhända ett avsteg från vad som vid en strängt formell tillämpning skulle anses avtalat i de fall, där hyresvärden vid uppsägning jämlikt 8 § 5 mom. fordrat viss hyra. Tänkbart hade ju varit, att man i stället uttryckligen fastställt den av hyresvärden fordrade hyran såsom den avtalade. Härmed hade man emellertid ej tillgodosett önskemålet att kunna ernå en bestämmelse, som i sig inneslöte samtliga olika tillvägagångssätt vid uppsägning jämlikt nämnda lagrum, alltså även de fall, där hyresvärden utan att fordra viss hyra gjort frågan beroende av hyresnämnd.

Även med bortseende från nämnda synpunkt skulle det enligt styrelsens mening icke hava varit lämpligt att fastställa den fordrade hyran såsom den avtalade. Genom bestämmelserna i berörda lagrum har lagstiftaren nämligen framlockat ett förfaringssätt för förlängande av hyresavtal, som på ett egenartat sätt skiljer sig från det under normala förhållanden brukliga. Hyresvärden å ena sidan har i enlighet med bestämmelserna i lagen framställt sina anspråk i form av så att säga ett skriftligt ultimatum till hyresgästen, vilket till sin natur har mer eller mindre uteslutit de samfälliga överväganden parterna emellan, som eljest

plåga föregå överenskommelser av hithörande natur. Hyresgästen å sin sida har ställts inför valet att antingen godtaga hyresvärdens anbud — och att gå till hyresnämnden — eller att äventyra sin hyresrätt. Genom hela det sålunda föreskrivna förfarings sättet har hyresgästen nästan tvingats att godtaga hart när vilka hyresanspråk som helst och medvetandet om hyresnämndernas prövningsrätt torde i väsentlig mån hava bidragit till att häva hans betänkligheter mot att acceptera dem. Det kan befaras, att mindre nogräknade hyresvärdar utnyttjat denna situation i syfte att vid hyresstegringslagens upphävande hava hyresgästen bunden vid en oskäligt hög hyra.

Framhållas må, att bestämmelsen ifråga icke innebär någon maskerad utsträckning av hyresregleringen för tiden efter hyresstegringslagens upphävande. Sedan hyresvärden erhållit kännedom om innehållet i det föreslagna stadgandet och till äventyrs finner den hyra, som därigenom kommer att fastslås, vara alltför låg, lär det nästan undantagslöst stå honom fritt att uppsäga ett sådant hyresavtal och träffa ett nytt. Det nya avtalet kommer i sådant fall ej att träffas av ifrågavarande bestämmelser.

Det kan möjligen tänkas inträffa, att hyresgästen finner anledning att, då hyran för sista kvartalet av hyresåret 1922—23 blir bestämmande för hyrans storlek under påföljande hyresår, påkalla hyresreglering för nämnda kvartal, oaktat han kanske under lång tid förut icke påkallat eller tänkt påkalla reglering. Hyresvärden kan emellertid å andra sidan hava underlåtit uppsägning under den tysta eller uttryckligen uttalade förutsättningen, att den icke reglerade hyran såsom förut skall utgå. Denna förutsättning skulle sedermera, då avtalet icke längre kan uppsägas, komma att brista. Att bereda rum för missbruk i nu antytt hänseende från hyresgästs sida är givetvis icke avsett. Styrelsen förutsätter därför, att hyresnämnderna i fall, där en hyresgäst uppenbarligen i nu angivna syfte påkallar hyresreglering först beträffande det sista eller näst sista kvartalets hyra, icke skola tillmötesgå sådan framställning med mindre det finnes, att hyresgästen icke i ovan angivna mening missbrukat sin rätt att påkalla reglering. Med det nu anförda har styrelsen självfallet ej velat stämpla varje dylik senkommen begäran om reglering såsom missbruk från hyresgästs sida.

Nu berörda olägenhet undginge man, om man såsom utgångshyra fastställde t. ex. den vid tiden för denna lags utfärdande gällande hyran. Emellertid synes det vara ur alla synpunkter mest naturligt och för allmänheten mest lättfattligt, att den närmast före den 1 oktober 1923 gällande hyran i de fall, varom fråga är, fortsätter att tillämpas för tiden därefter. Styrelsen har därför ansett sig böra ansluta sig till den ståndpunkt, som lagtexten härutinnan utvisar.

Med avseende å formuleringen av uttrycket »som gällt för tiden närmast före den 1 oktober 1923», vilket avslutar första stycket i paragrafen, må meddelas, att styrelsen avsiktligt undviker att använda sådana uttryck som den »av hyresnämnd fastställda hyran». Den nu givna formuleringen torde klart utmärka, att därmed åsyftas den hyra, som på grund av hyresnämnds beslut eller ock parternas tyst eller uttryckligt givna samtycke gällt för tiden närmast före den 1 oktober 1923. Det torde icke vara så sällsynt, att hyresvärden med anledning av hyresnämnds beslut, men icke direkt på grund av detsamma godtagit en hyra, som understiger den avtalade. Sålunda kan hyresnämnden på framställning hava reglerat hyra för en viss lägenhet, och hyresvärden, för att undvika ytterligare mellanhavanden med nämnden, medgivit hyresgästerna i övriga liknande lägenheter inom fastigheten att för viss hyresperiod betala hyran med samma lägre belopp.

Det finnes även andra fall, där frågan om hyresbeloppets storlek är svävande och till följd härav lämpligen bör besvaras genom lagstadgande. Särskilt må

*Andra
stycket.*

i sådant hänseende erinras om de fall, där bestämmelserna i 8 § 4 mom. av hyresstegringslagen kommit att tillämpas samt vidare om de troligen icke så sällsynta hyresavtal, där hyrans storlek helt eller delvis (ersättning för värme och varmvattensberedning) redan från början gjorts beroende av hyresnämnds beprövande. Genom andra stycket av den förevarande paragrafen i förslaget har första styckets bestämmelser utsträckts att gälla jämväl för sådana fall.

Med avseende å uttrycket »skall vara eller må göras beroende av hyresnämnds beprövande» vill styrelsen i anslutning till vad ovan anförts framhålla, att stadgandet icke skall gälla blott i de fall, där ett faktiskt hänskjutande till hyresnämnden avsetts. Det kan väl tänkas, att parterna åsyftat åsämjas om den hyra, som hyresnämnden kunde komma att fastställa beträffande annan likartad lägenhet inom fastigheten. Ehuru sålunda hyran för den vidkommande lägenheten icke direkt skall fastställas av hyresnämnden, har den uppenbarligen ställts i beroende av nämndens beprövande.

Det kan slutligen förtjäna att uttryckligen framhållas att, om exempelvis ett hyresavtal innehåller, att hyran skall utgå med visst angivet belopp eller det lägre belopp, som hyresnämnden bestämmer, samt någon reglering sedan icke skett, utan hyran före den 1 oktober 1923 utgått med det angivna beloppet, denna beräkningsgrund enligt lagförslaget givetvis skall äga fortsatt tillämpning för tiden därefter.

*Tredje
stycket*

Den osäkerhet, som vid hyresstegringslagens upphörande kan råda i fråga om den avtalade hyrans storlek, läser komma att göra sig gällande icke minst i sådana fall, där hyresvärden enligt avtalet skall ombesörja lägenhetens uppvärmning eller tillhandahålla varmvatten till densamma. Ingår ersättningen härför såsom en icke närmare fixerad del av en i klump tagen hyra och kan tvekan uppstå om storleken av denna klumpsumma, torde med avseende å denna lämpligen gälla vad i första och andra styckena av den föreslagna paragrafen är stadgat.

Nu stadgas emellertid i 6 § 1 mom. första stycket i hyresstegringslagen, att hyresnämnden skall »särskilt bestämma skälig ersättning för envar sådan förmån (nämligen för värme och varmvattensberedning) att utgå med visst belopp eller efter grund, som nämnden finner lämplig». På grund av detta stadgande torde ersättningen för värme och varmvattensberedning i åtskilliga, kanske i de allra flesta av hithörande hyresavtal hava fastställts skild från den egentliga hyran. Till följd av svårigheterna att under de starka prisväxlingar, som ägt rum på bränslemarknaden, individuellt fastställa skälig dylik ersättning, hava hyresnämnderna, åtminstone i Stockholm och vissa andra större städer, på grundval av värmetekniska utredningar fastställt vissa allmänna grunder för beräkande av densamma. Enligt dessa hava vanligen, med utgångspunkt från priset på det i förevarande fall oftast brukliga bränslet, koks, ett visst å-pris per uppvärmd kubikmeter fastställts för olika kategorier av lägenheter. Parterna hava sedan haft att uträkna lägenheternas volym och hava sålunda genom en enkel räkneoperation kunnat ange ersättningens storlek. I hyresavtalen torde merendels i förevarande hänseende endast intagits en klausul, enligt vilken ersättningen i fråga skall utgå enligt av hyresnämnd fastställda grunder. Antagligen hava parterna så vant sig vid detta, att de kunna förväntas av förbi-seende låta en sådan klausul kvarstå för tid efter den 30 september 1923.

När hyresnämnderna nämnda dag upphöra, komma sådana eller liknande bestämmelser att sakna det nödiga underlaget för att kunna tillämpas. Det har därför syntts påkallat att genom en lagföreskrift bemyndiga hyresnämnderna att — givetvis endast i sådana fall, där ersättningen i fråga genom avtalet ovillkorligen eller eventuellt gjorts beroende av hyresnämnds beprövande — fastställa denna ersättning jämväl för tid efter den 30 september 1923. Hyres-

nämnd synes sålunda böra fastställa erforderliga grunder för ersättningsens beräkning eller ock beloppets storlek i varje särskilt fall.

Den följande paragrafen (3 §) i förslaget innefattar åläggande för hyresnämnd att taga befattning med sådana ärenden, som i 2 § sista stycket avses. Vad angår fastställandet av allmänna grunder för beräkning av ifrågavarande ersättning, synes detta böra ske i anslutning till den praxis, som tillämpats å varje ort. Skulle hyresnämnden på någon ort — så lär det falla på, att nämnden fastställer allmänna grunder på sådant sätt, att ersättningen för tid efter den 1 oktober 1923 i varje särskilt fall skall utgå med en viss av hyresnämnden på grundval av gällande bränslepriser m. m. beräknad generell kvot av de för närmast föregående eldningssäsong individuellt fastställda beloppen.

I vissa fall torde individuell prövning vara nödvändig. Styrelsen syftar härvid bland annat på sådana fall, där hyrestiden före eller efter den 30 september 1923 icke utgör helt hyresår. Om sålunda ett avtal, som tidigare gällt från den 1 oktober till den 1 oktober, nu förlänges allenast till den 1 april 1924, synes det rimligt, att hyresgästen för denna del av året, som omfattar större delen av eldningssäsongen, får betala högre ersättning, per år räknat, än han bort göra, om ersättningen i jämna poster fördelats även på det varmare halvåret. En uttrycklig anvisning om hyresnämnds skyldighet att, på därom av hyresvärd eller hyresgäst gjord framställning, individuellt fastställa ersättningsens belopp i dylika eller liknande fall har syns erforderlig.

Under normala förhållanden på bostadsmarknaden står hyresvärden å den ena sidan och hyresgästen eller den hyressökande å den andra som vid slutande av hyresavtal tvenne någorlunda jämnstarka parter. Ett hyresavtal, om vilket parterna kunnat åsämjas, giver sålunda ett uttryck för vad de båda med hänsyn till marknadsläget funnit skäligt. Under hyresstegringslagens giltighetstid hava däremot alldeles säregna förhållanden varit rådande. Svårigheten att anskaffa bostad i förening med vetskapen om hyresnämndernas reglerande verksamhet torde hava gjort hyresgästen benägen att acceptera nära nog vilka avtal som helst.

Det låter sig tänkas, att hyresvärdar på sina håll begagnat sig av denna situation och tvingat hyresgästen till uppgörelse, däri hyresgästen måst binda sig vid en oskälig hyra, som han av brist på annan bostad icke kunnat undandraga sig och efter hyresstegringslagens upphörande icke heller kan få reglerad. Med avseende å sådana fall, om vilka man kan förutsätta, att hyresgästen låtit förleda sig att godtaga sådana uppgörelser under intrycket av hyresstegringslagens skydd och i förhoppning om lagens fortsatta prolongation, synas särskilda skyddsföreskrifter påkallade.

I motiveringen till förslagets 2 § hava vissa sådana fall berörts och de i nämnda paragraf meddelade föreskrifterna erbjuda för vissa fall ett skydd för hyresgästen. Dessa föreskrifter avse emellertid allenast sådana hyresavtal, enligt vilka hyresbeloppets storlek ej kan anses på ett oomtvistligt sätt fastställt. Men det torde även förekomma, att hyresgästen med otvetydiga avtalsbestämmelser är bunden vid en oskälig hyra för tid efter den 30 september 1923. Att för dylika fall bibehålla möjligheten till reglering av hyran lär vara uteslutet.

Styrelsen har därför genom införandet i förslaget av bestämmelserna i 4 § sökt finna en utväg, genom vilken möjlighet skulle beredas hyresgästen att vid tiden för hyresstegringslagens upphörande den 1 oktober 1923 lösa sig från av-

3 §.

4 §.

tal av ifrågavarande slag, vid vilka han eljest skulle vara bunden för tid efter nämnda dag.

Den hyresgästen sålunda ensidigt medgivna rättigheten att uppsäga hyresavtal innebär uppenbarligen ett avsteg från vanliga rättsregler och har därför ansetts böra begränsas till vissa angivna fall och till förekommande av missbruk noggrant kringgärdas med särskilda föreskrifter.

Till en början synes denna rätt icke böra medgivas i andra fall, än där hyresavtalet träffats före den 1 juli 1922. Nämnda dag är nämligen sätillvida av betydelse, som rätten för hyresvärd att uppsäga hyresavtal till den 1 oktober 1923 då lämnades helt fri. Därmed måste också för den enskilde klart hava framstått det praktiskt taget oåterkalleliga i lagstiftarens tidigare fattade beslut, att hyresstegringslagen skulle upphöra att gälla den 1 oktober 1923. Hyresgästen bör därför vid ingåendet av hyresavtal hava varit fullt medveten om att ett sådant avtal måste få bindande verkningar för tiden från och med sistnämnda dag. Medvetandet härom torde hava gjort hyresgästen försiktigare vid avtalsuppgörelser. Han kan i allt fall ej sägas hava varit lockad av några förhoppningar om fortsatt extraordinärt skydd från lagstiftarens sida.

Vidare synes denna särskilt medgivna uppsägningsrätt böra avse allenast sådana hyresavtal, som alltjämt äro underkastade bestämmelserna i 6 och 8 §§. Hyresavtal om butiker, nya lägenheter m. fl., vilka frigåvos redan den 1 oktober 1921, synas ej böra tagas i betraktande. I förslaget utmärkes detta genom de i förevarande paragraf ingående orden »som av hyresnämnd senast kan hava fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923».

Uppsägningsrätten synes vidare icke böra medgivas generellt utan efter diskretionär prövning från hyresnämnds sida, därvid hyresnämnden i främsta rummet har att konstatera, huruvida i det särskilda fallet hyran för tiden efter den 30 september »märkeligen överstiger» viss tidigare reglerad hyra.

I övriga delar torde innebörden av de i paragrafen föreslagna reglerna framgå av ordalydelsen och icke torva utförligare motivering.

Förfaringssättet är enligt förslaget i viss mån det omvända mot det, som äger rum vid uppsägning enligt 8 § 5 mom. i hyresstegringslagen. Skillnaden består förnämligast däri, att en i båda fallen extraordinär medgiven uppsägning enligt sistnämnda lagrum sker från hyresvärdens sida men enligt förevarande lagförslag skulle ske från hyresgästens. Med avseende å såväl uppsägningsrättens obligatoriska förbindande med ett visst erbjudande till motparten om fortsatt förhårande som de särskilda formaliteterna vid uppsägningen företer förslaget viss likhet med berörda lagrum. Allmänhetens förtroget med det sistnämnda torde underlätta uppfattandet av de nu föreslagna, till synes något omständliga bestämmelserna.

Även om styrelsen, med hänsyn till att stadgandet i fråga näppeligen kan förväntas bli tillämpat i ett större antal fall, icke tillmåter detsamma synnerlig betydelse, har styrelsen dock ansett sig böra i sitt förslag upptaga detsamma. Det kan betraktas så att säga såsom en säkerhetsventil, som, där den låt vara i undantagsfall kan komma till användning, torde förekomma vissa indirekta verkningar av hyresstegringslagstiftningen, vilka kunde kännas sårande för rättskänslan.

5 §.
1 mom.

Genom 3 § i förslaget kommer en ny, icke obetydlig uppgift att åvila hyresnämnderna. Denna är av alldeles samma natur som den nämnderna jämlikt 6 § i hyresstegringslagen åvilande skälighetsprövningen. I 14 § i samma lag medgives, att klagan över hyresnämnds beslut i sådan fråga må föras, då nämnden förfarit på något sätt felaktigt. I samma paragraf angives tillika, i vilken ordning sådana besvär skola föras. Då det synes obilligt, om parterna skulle vara betagna liknande besvärsmått i fråga om hyresnämnds beslut jämlikt 3 §

i förslaget, vilket beslut för dem mången gång kan bliva av stor betydelse, har en bestämmelse om sådan klagorätt nu införts i 5 § 1 mom.

Styrelsen har ej förbisett, att även 4 § tillägger hyresnämnderna en ny uppgift. Med avseende å beslut jämlikt nämnda paragraf medger förslaget ingen klagorätt. Införandet av en sådan skulle nämligen vara förenat med opropor-tionerligt stora svårigheter. Och med hänsyn till innebörden av den beslutande-rätt, som i denna paragraf tillagts hyresnämnderna, synes frånvaron av klago-rätt icke ägnad ingiva större betänklighet.

Det har synts styrelsen kunna ifrågasättas, om det är lämpligt, att rätten att överklaga hyresnämnds enligt hyresstegringslagen meddelade beslut skall upphöra med den 30 september 1923, och detta så mycket mera som dylikt beslut på grund av bestämmelserna i förevarande förslag, om detta upphöjes till lag, kan få viss betydelse för förhållanden, som komma att råda efter hyresstegringslagens upphörande. Erinras må i sådant hänseende om ovan berörda rättsverkningar av hyresnämnds reglering av hyra för senare delen av hyres-året 1922—23. Föreskrift om utsträckt klagorätt efter nämnda tidpunkt har därför inryckts i 2 mom. i förslagets 5 §.

2 mom.

I många fall torde denna bestämmelse icke få praktisk betydelse. Så till exempel lär det knappast kunna tänkas, att någon efter den 30 september 1923 skulle överklaga hyresnämnds beslut angående rivning, då ju bestämmel-serna om förbud mot rivning upphöra att gälla. At den nu föreslagna pro-longationsföreskriften har emellertid givits en generell formulering, enär före-skriften därigenom vinner i enkelhet och det icke synes av några särskilda skäl påkallat att i förevarande sammanhang taga ståndpunkt till frågan, i vilka fall en klagorätt kan äga eller sakna praktisk betydelse.

Prövningsmyndighet har hittills icke haft att taga befattning med sakinne-hållet i beslut, som överklagats under åberopande av att hyresnämnd förfarit felaktigt. Nu kan det tänkas fall, där prövningsmyndighet finner sig böra undanröja felaktigt beslut, men där annat beslut måste sättas i dess ställe. För de fall, där återförvisning till hyresnämnd av sådant ärende icke längre lämpligen kan ske på grund av hyresnämndsinstitutionens upphörande, synes prövningsmyndigheten böra äga befogenhet att meddela erforderligt beslut i själva saken. Föreskrift därom har inryckts i den föreslagna paragrafens 3 mom. Bestämmelsen, som uppenbarligen betecknar ett avsteg från hittills inom hyresstegringslagstiftningen följda grundsatser, får betecknas såsom en fram-tvungen nödfallsutväg. Då den lär bli tillämplig allenast i sällsynta undan-tagsfall, torde den ej behöva ingiva större betänklighet.

3 mom.

Prövningsmyndighets beslut jämlikt 1 mom. synes i överensstämmelse med vad som gällt för liknande beslut enligt hyresstegringslagen icke böra få göras till föremål för överklagande. Detsamma synes böra gälla med avseende å beslut, som prövningsmyndighet jämlikt 3 mom. kan fatta i sakfrågor. I 4 mom. har bestämmelse i dessa hänseenden meddelats.

4 mom.

I 8 § 7 mom. i hyresstegringslagen stadgas, att där för lägenhet, som omfat-tar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är avsedd till bo-stad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, underlåtenhet härutinnan icke berättigar till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran.

6 §.

Styrelsen har tidigare anslutit sig till den vitt utbredda uppfattningen, att hyresbetalning per månad i fråga om smålägenheter innebure en sådan lättnad

för de mindre bemedlade klasserna, att den borde på ett mera bestående sätt lagfästas. I 6 § hava bestämmelser i sådan riktning upptagits i det nu framlagda lagförslaget. Innehållet i den föreslagna bestämmelsen läser med tydlighet framgå av ordalydelsen. De skäl, som tala för genomförandet av en sådan lagföreskrift, synas så starka och till sin innebörd så uppenbara, att de ej behöva närmare utvecklas. Endast några kortfattade anmärkningar torde vara påkallade.

Till en början må meddelas, att hyresbetalning per månad, åtminstone i fråga om smålägenheter, redan före hyresstegringslagens tillkomst var allmän praxis i särskilt de södra och västra delarna av Sverige. Det hade varit önskvärdt, att denna praxis på frivillighetens väg genomförts i hela landet. När så icke skett, synes ett ingripande från lagstiftarens sida i syfte att tvångsvis införa densamma även på de håll, där den icke förut kommit att tillämpas, väl befogat. De betänkligheter, som till äventyrs kunna hysas mot ett sådant ingripande, äro icke av större betydelse, än att de enligt styrelsens mening böra vika inför de starka skäl, som tala för detsamma.

Lagstadgandet i fråga synes böra äga tillämpning över hela landet. Tillämpningsområdet blir sålunda mera vidsträckt än för motsvarande nu gällande stadgande i hyresstegringslagen, som endast avser vissa orter, företrädesvis medelstora och större städer. Däremot åsyftar det föreslagna stadgandet samma kategorier av lägenheter som stadgandet i hyresstegringslagen, nämligen lägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet. Att utsträcka bestämmelserna till större lägenheter har ej syntts strängt av behovet påkallat, ehuru väl det måste medgivas, att månadsbetalning även för innehavare av sådana lägenheter i många fall skulle innebära en välbehöfvlig lättnad i fråga om fördelningen av hushållets utgifter.

Den föreslagna rättigheten avser närmast bostadslägenheter. Emellertid synes man ej böra förvägra även de butiksinnehavare, som förhyra sin butik i samband med bostad och som merendels torde befinna sig i små ekonomiska villkor, att få njuta lättnaden av att erlægga hyra per månad. I sådant syfte har uttrycket »som helt eller delvis är uthyrd till bostad» i nära anslutning till motsvarande uttryck i hyresstegringslagen här upptagits. Ordet »avsedd» har dock utbyttits mot ordet »uthyrd». Hyresavtalets innehåll och icke lägenhetens faktiska användning synes giva den mest oomtvistliga anvisningen angående stadgandets tillämplighet.

Till följd av nu berörda avfattning kunde det inträffa, att stadgandet bleve tillämpligt exempelvis på ett hyresavtal om en relativt stor banklokal, som förhyrts i förening med en mindre vaktmästarbostad. Uppenbarligen vore det mindre lämpligt, om hyresgästen i ett sådant fall, under återopande av lagens ordalydelse, undandroge sig att erlægga hyran i avtalade längre terminer. Styrelsen anser sig dock kunna utgå från, att hyresgäster i dylika fall, som säkerligen höra till de rena undantagen, icke mot hyresvärdens vilja komma att begagna sig av ifrågavarande medgivande i lagen. Ett dylikt förfarande skulle väl för övrigt leda till, att hyresvärden vid första tillfälle uppsade avtalet. Krav hava vidare framställts på att från stadgandets tillämplighet skulle undantagas sådana lägenheter, som på grund av mera komfortabel inredning knappast kunna ifrågakomma såsom bostad åt personer, tillhörande de mindre bemedlade klasserna. Detta krav saknar måhända icke alldeles berättigande. Dess tillgodoseende kan emellertid knappast vara av större betydelse och skulle uppenbarligen vålla stora lagtekniska svårigheter.

Bestämmelsen i fråga i hyresstegringslagen har ej obetingat sanktionerat månadsbetalning i vidkommande fall. Har hyresavtalet stipulerat kvartalsbetalning men hyresgästen erlagt hyran per månad, har hyresvärden allenast varit betagen rätt att återopa hyresgästens underlåtenhet härutinnan såsom grund

för dennes skiljande från lägenheten. Om också stadgandet i fråga tämligen allmänt torde hava uppfattats som om det ägde en större räckvidd än det i verkligheten har och på den grund icke torde hava givit anledning till betänkliga åtgärder, synes det dock ej tillfredsställande att nu giva det en mera bestående karaktär i denna ofullständiga form. Uteslutet vore nämligen ej, att hyresvärden gjorde sitt krav på full kvartalshyra gällande inför domstol. Han kunde därvid ådraga hyresgästen utmätning samt åsamka honom rättegångskostnader.

I förslaget har därför upptagits en föreskrift, enligt vilken, även om avtalet stipulerar hyrans erläggande i förskott för längre tid än en månad, hyresgästen genom att under löpande hyrestid verkställa hyresbetalning i förskott per månad skall anses hava behörigen fullgjort den avtalade hyresbetalningen.

En sådan föreskrift skulle, om den gjordes direkt tillämplig på redan bestående hyresavtal, innebära ett i sak visserligen skäligen obetydligt, men i princip mindre lämpligt intrång i hyresvärdens på avtalet grundade rätt. Till förekommande härav hava särskilda föreskrifter inryckts i övergångsbestämmelserna.

Enligt nyttjanderättslagen (3 kap. 23 §) är hyresrätten förverkad, om hyresgästen dröjer med hyrans erläggande utöver två söckendagar efter förfalldagen. Vid dylik försummelse från hyresgästens sida äger hyresvärden att — utan varsel — uppsäga hyresavtalet samt påkalla vräkning. Det torde vara en vitt utbredd uppfattning, att lagstiftaren härvidlag tillämpat alltför stränga regler, vilka borde göras till föremål för revision i modifierande riktning. I den allmänna diskussionen härom hava framkommit vissa förslag och önskemål, som synts förtjänta att tagas under närmare omprövning, men som styrelsen ej funnit sig kunna biträda. Skälen härtill komma att i det följande närmare utvecklas, enär styrelsens eget, i 7 § framlagda förslag lämpligen synes kunna bedömas mot bakgrunden av den kritik, som ägnats andra ifrågasatta författningsföreskrifter med motsvarande syfte.

Från allmänhetens sida har uppmärksamheten närmast varit riktad på den respittid för hyrans erläggande av två söckendagar efter förfalldagen, varom nyss återgivna lagrum lämna särskild föreskrift.

Tänkbart vore nu, att man *antingen*, med bibehållande av gällande generella bestämmelser i ämnet, genom ett nytt stadgande undantagsvis medgäve en längre respittid i sådana särskilda fall av ömmande natur, där hyresgästens oförmåga att inom föreskriven tid erlagga hyran berodde på sjukdom eller arbetslöshet, *eller ock* genom ändring av berörda föreskrifter i nyttjanderättslagen generellt utsträckte respittiden från två till exempelvis sju dagar.

Vad angår det första alternativet, må till en början erinras om följande uttalande av lagberedningen i förarbetena till nu gällande bestämmelser. Yttrandet syftar närmast på bestämmelserna om uppsägning av arrendeavtal (2 kap. 36 § i nyttjanderättslagen) men läser äga tillämpning jämväl på motsvarande stadganden om hyresavtal (3 kap. 23 § i samma lag):

»Vid angivande av de orsaker, vilka lagligen böra föranleda arrenderättens förlust har Beredningen icke kunnat stanna vid en allmänt formulerad regel. En sådan bestämmelse måste alltid bliva svävande och därför vid tillämpningen lämna rum för olika meningar. Varken jordägaren eller arrendatorn skulle med en sådan bestämmelse vara betjänt. Lagen måste angiva de särskilda fall, där påföljden inträder, så att i allmänhet vederbörande själva må kunna utan svårighet bedöma, huruvida ett sådant fall föreligger eller icke, och det ej må vara nödigt att för ändamålet påkalla domstols prövning. De särskilda fallen måste därför uppräknas.»

Vad lagberedningen sålunda anfört förtjänar uppmärksammas även i detta sammanhang. Det låter sig knappast göra att avfatta lagbestämmelser, som

7 §.

Förlängd respittid vid sjukdom och arbetslöshet?

klart angiva, huruvida hyresrätten vore bevarad eller ej i de fall, där hyresgästen till följd av arbetslöshet eller sjukdom försummat hyresbetalning. En diskretionär prövning genom ett särskilt för ändamålet inrättat organ skulle av allt att döma bliva påkallad. Hela förfaringssättet bleve omständligt och otympligt. Gjorde man genom lagbestämmelser i nu antydd riktning nämnvärt intrång på hyresvärdns rätt att uppsäga hyresavtal, skulle man sannolikt framlocka motåtgärder från hyresvärdarnas sida, som kunde bliva högst betänkliga. Det skulle sålunda för visso bliva till allvarligt men för hyresgästerna själva, om hyresvärdarna vid hyresupplätelser allmänt började vidtaga sådana åtgärder som att av den hyressökande fordra, att han styrkte sig äga god hälsa och stadigvarande sysselsättning.

Vidare lär det kortare obligatoriska anstånd, som vid sjukdom eller arbetslöshet skulle kunna ifrågasättas, knappast medföra åsyftad hjälp. Om det allmänna finner, att hjälp bör beredas, har man enligt styrelsens mening att beträda andra vägar än den prohibitiva lagstiftningens och med direkt ekonomiskt stöd bispringa den nödstälde. Endast på denna väg lär hjälpen få åsyftad verkan. Styrelsen vill erinra, att av de medel, som ställts till förfogande för arbetslöshetens bekämpande, enligt Kungl. Maj:ts medgivande viss del använts för beredande av hyresbidrag åt arbetslösa. Enligt vad styrelsen inhämtat från arbetslöshetskommissionen hava av vederbörande arbetslöshetsanslag dylik hyreshjälp utgått med följande belopp nämligen:

2 kvartalet år 1921	51 972: 70 kronor
3 » » »	77 544: 06 »
4 » » »	122 451: 06 »
1 » » 1922	183 850: 01 »
2 » » »	157 305: 26 »

Med hänsyn till vad sålunda anförts har styrelsen ansett sig böra bestämt avstyrka lagbestämmelser om anstånd med hyresbetalning i förevarande fall.

*Generellt
förlängd
respittid?*

Styrelsen övergår därför till den andra alternativt uppställda frågan, nämligen om generell utsträckande av respittiden för hyresbetalning utöver nu gällande tvenne söckendagar. Enligt de av lagberedningen verkställda förarbetena till nyttjanderättslagen åsyftar respittiden i fråga att bereda »så stort rådrum, som kan anses erforderligt för att ställa en ordentlig hyresgäst oberoende av tillfälligheter eller ursäktlig glömska». Till synes har stadgandet i ämnet uppfattats på det sätt, som varit åsyftat — nämligen såsom ett medgivande för allenast vissa undantagsfall. I regel torde hyresgäst erlægga hyra redan å förfalldagen utan utnyttjande av respittiden. Och för sitt nuvarande syfte, sådant detta av lagberedningen angivits, torde en respittid av två söckendagar vara tillräcklig. Om denna tid nu skulle utsträckas, exempelvis till sju söckendagar, skulle en sådan åtgärd knappast innebära annat än att man införde ytterligare ett motiv för densamma, nämligen syftet att förekomma uppsägning vid tillfällig betalningsoförmåga hos hyresgästen.

Om nu månadsbetalning införes i fråga om smålägenheter, komma hyresbetalningsdagarna att ligga så nära inpå varandra, att en förskjutning av hyresbetalningen med sju dagar framåt under den ena månaden sannolikt skulle göra det svårare för hyresgästen att i rätt tid fullgöra nästföljande hyresbetalning. Medförde dröjsmålet ingen påföljd, skulle han säkerligen även följande gång vara benägen för att utnyttja sin respittid. Man äventyrade sålunda, att en från början måhända tillfällig, mera nödtvungen förskjutning av hyresbetalningen så småningom skulle ingå i medvetandet såsom något naturligt och riktigt, d. v. s. att för många såsom regelrätt hyresbetalningsdag komme att framstå icke den sista i varje månad utan den 7 i nästföljande månad. Givetvis inne-

bure detta i och för sig ej den minsta lättnad för hyresgästen. Tvärtom medförde det den risken, att hyresgästen, på grund av »tillfälligheter eller ursäktlig glömska» kunde försumma hyresbetalningen å den dag, som enligt hans uppfattning kommit att utgöra den verkliga förfallodagen. Han kunde därvid icke ha att tillgodonjuta ytterligare två dagars respit, motsvarande den han i sådana fall nu verkligen åtnjuter.

Enligt styrelsens mening skulle på nu anförda skäl en generellt utsträckt respittid för erläggande av hyra icke lända till båtad för hyresgästerna.

Det har vidare ifrågasatts, att man skulle införa bestämmelser om att hyresvärd ej skulle äga rätt att vid försummad hyresbetalning påkalla vräkning, med mindre han hos hyresgästen sökt utfå den felande hyran och därvid gjort honom uppmärksam på det äventyr, som vore förbundet med försummelsen. Ett dylikt särskilt delgivningsförfarande kan knappast vara motiverat, med mindre man därigenom förebygger en för vederbörande oväntad och ödesdiger påföljd. Emellertid torde hyresgästerna nästan undantagslöst vara fullt underkunniga såväl om dagen, då hyra skall erläggas, som om den risk de löpa vid försummelse. Man har anledning befara, att man genom bestämmelser, som medgäve att hyresgästen utan någon påföljd skulle kunna underlåta att erlægga hyran ända till dess han fått mottaga påminnelse från hyresvärden, skulle uppamma slarv. I övrigt torde om dylik delgivning i huvudsak gälla detsamma, som ovan anförts gent emot tanken på en generell förlängning av respittiden. Styrelsen har därför ej heller kunnat förorda bestämmelser i senast angivna riktning.

Varsel?

Emellertid kan det enligt styrelsens mening ej förnekas, att nu gällande lagstiftning verkar synnerligen sträng. Man har så att säga låtit hemmet stå i pant såsom en säkerhet för hyresvärdens fordran. Det torde vara just detta, som framstår såsom något för den allmänna rättskänslan stötande. Härtill kommer, att hyresvärden kan tillgripa en sådan åtgärd som vräkning, vilken kan innebära nära nog fullständig ödeläggelse av ett hem, innan det ens konstaterats, att hyresgästen är oförmögen att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser. Ja, en vräkning kan gå i verkställighet även efter det en hyresgäst vidtagit rättelse och i förskott erlagt hyra för en ganska lång tid framåt. Även där rätt att påkalla vräkning på grund av försummad hyresbetalning icke skäligen kan förvägras, framstår vräkningen dock i allmänhetens ögon såsom en mer eller mindre brutal åtgärd. Så mycket större skäl synes föreligga att kringskära rätten så pass långt, att åtgärden, där den ändock måste tillgripas, framstår såsom oomtvistligen nödvändig för skyddande av ekonomiska anspråk. Det vill synas, som om nu gällande föreskrifter utformats med tanke på att hyran skulle betalas i efterskott. Numera synes hyran åtminstone på de allra flesta håll erläggas i förskott, vilket i förevarande sammanhang likaledes förtjänar visst beaktande.

*Styrelsens
förslag.*

I enstaka fall torde nu gällande föreskrifter t. o. m. utnyttjas för att på illojalt sätt skilja hyresgäst från lägenhet. Till styrelsens kännedom hava sålunda kommit fall, sådana som att hyresvärd muntligen medgivit hyresgäst anstånd med hyresbetalningen och sedermera, under förnekande av detta, uppsagt hyresavtalet, eller att den ena maken uppburit hyran och den andra maken, såsom den juridiska ägaren till fastigheten, sedan gjort gällande, att han icke bekommit hyran. Vidare ligger det något mindre tilltalande i att en hyresvärd, som låtit en försumlighet med hyresbetalningen passera, vid uppkommen tvist eller av liknande anledning skall kunna alldeles oförberett göra bruk av sin uppsägningsrätt.

Om man sålunda vill mildra nu gällande onekligen väl hårda och i vissa fall rent obilliga regler, gäller det att tillsä, att man icke betager hyresvärden möjlighet att på effektivt sätt skydda sin fordran men på samma gång att man ej godtager eller rent av framlockar slarv från hyresgästernas sida.

I den föreslagna 7 § tror sig styrelsen hava funnit bestämmelser, vilka i skälig grad tillgodose nu framförda synpunkter i såväl den ena som den andra riktningen. De grundsatser, som kommit till uttryck i dessa bestämmelser, äro icke alldeles nya. Samma principer kunna nämligen sägas ligga till grund för föreskrifterna i 3 kap. 24 § i nyttjanderättslagen, ehuru de här erhållit en väsentligt utvidgad tillämplighet.

Enligt styrelsens mening tillgodoser man genom de föreslagna bestämmelserna kravet på hyresrättens skyddande vida bättre än genom att utsträcka respittiden och fullt ut lika bra, som om man föreskreve, att uppsägningen måste föregås av varsel. Men på samma gång synes man undgå de olägenheter, vilka, enligt vad ovan påvisats, skulle vara förbundna med lagföreskrifter av det senare slaget. Styrelsen anser sig böra närmare utveckla skälen för denna sin uppfattning.

Enligt förslaget göres ej någon inskränkning i nyttjanderättslagens föreskrifter om hyresrättens förverkande vid försummad hyresbetalning. Har försumlighet av sådan art ägt rum, är hyresrätten förverkad. Följaktligen kan hyresvärden vidtaga alla förberedelser för hyresgästens avhysning. Vräkningsförfarandet läser icke heller under nuvarande förhållanden kunna försiggå på så kort tid, att den frist, som enligt förslaget skall iakttagas, innan en vräkningsansökan bifalles, i realiteten kommer att försinka verkställandet av vräkningen. Man kan alltså i detta hänseende icke rimligen anses träda hyresvärdens rätt för nära.

Så till vida inskränkes hyresvärdens handlingsfrihet, att han läser få avvakta den medgivna fristens utgång, innan han kan träffa avtal om lägenhetens uthyrning till annan person. Denna inskränkning torde emellertid knappast vara till sådant men för hyresvärden, att den kan anses äga avgörande betydelse vid förslagets bedömande.

Vid varsel hade man måst föreskriva ett nog så omständligt och sannolikt även kostsamt tillvägagångssätt. Först sedan de föreskrivna delgivningsåtgärderna vidtagits och den utsatta tiden tilländagått utan att rättelse skett, hade hyresvärden ägt att verkställa uppsägning. Enligt den föreslagna paragrafen däremot blir tillvägagångssättet för hyresvärdens vidkommande detsamma som det nuvarande.

Bestämmelsen behöver icke befaras giva anledning till slarv i fråga om hyresbetalning. Det kan — i motsats mot vad fallet kunde bliva, om man utsträckte respittiden eller meddelade föreskrifter om obligatoriskt varsel — icke gärna tänkas framstå för hyresgästen såsom något normalt, att han till det yttersta utnyttjar de möjligheter, som enligt förslaget erbjudas honom. Att hyresavtalet vid betalningsförsummelsen är förverkat, torde tvärtom framstå för honom såsom ett påtagligt faktum i och med att hyresvärden kan uppsäga avtalet och t. o. m. påkalla vräkning. Och försumligheten kan vålla honom åtskilligt obehag och omak. Erinras må i sådant hänseende om paragrafens föreskrift, att hyresgästen i vissa fall måste göra särskild anmälan därom, att rättelse gjorts. Försumligheten torde även kunna ådraga honom vissa kostnader. Dylika påföljder torde utgöra ett nog så verksamt regulativ mot befarad tredska och otillbörligt slarv och det finnes ingen som helst anledning att härutinnan söka jämna vägen för en försumlig hyresgäst. Vad man ur social synpunkt har att söka tillgodose är allenast kravet, att hans försumlighet icke omedelbart och oåterkalleligen skall kunna medföra en för honom och hans familj så ytterligt allvarlig påföljd som en vräkning.

Med bestämmelsen i fråga torde man i regel förekomma även illojala åtgärder sådana som att hyresvärden muntligen medger visst anstånd med hyresbetalningen men sedermera under förnekande av detta påkallar vräkning. Om en hyresvärd vidtager regelrätt uppsägning av ett hyresavtal, skulle det vittna

om alltför långt gående godtrogenhet från hyresgästens sida, om han icke i uppsägningen såge en allvarligt menad avsikt hos hyresvärden att verkligen skilja honom från lägenheten, därest han ej före fristens utgång erlade hyran.

Av allt att döma utgör antalet fall, där vräkning tillgripes, blott en ringa bråkdel av antalet fall, där hyresgästerna försumma hyresbetalning. Så länge en hyresvärd har anledning förvänta, att en hyresgäst kommer att göra rätt för sig, torde han i regel ådagalägga en naturlig hovsamhet, så mycket hellre som ett ombyte av hyresgäst i och för sig knappast kan framstå såsom något önskvärt för honom. Även där hyresvärden icke är böjd att visa sådan hovsamhet, torde han ofta draga sig för att tillgripa en sådan åtgärd som vräkning, vilken städse visar sig ägnad att i särskild grad utmana den allmänna opinionen. Man föreskriver i paragrafen en hänsynsfullhet, som den lojala hyresvärden i allt fall lärer visa.

Stadgandet torde sålunda icke komma att förändra hittills vanligast tillämpade praxis utan får snarare anses innebära en legal generalisering av en sådan praxis. Men det torde icke desto mindre bidraga att i väsentlig mån stärka känslan för hemmets trygghet och okränkbarhet.

I detta sammanhang har styrelsen jämväl velat beröra spørsmålet om ökade möjligheter för hyresvärd att avhysa hyresgäster, som uppenbarligen brista i vad som tillhör goda seder. Hyresgäster, som genom slagsmål, fylleri, bråk och oljud vålla ej blott hyresvärden utan ofta kanske än mer andra närboende hyresgäster allvarlig olägenhet, kunna likvisst mången gång icke avhysas. Likaså synas bestämmelser, som stadga uppsägningsrätt, där hyresgästen utan hyresvärdens samtycke överlåter lägenhet till annan person, skäligen vaga och medgiva hyresgästen en mera vidsträckt nyttjanderätt till förhyrd lägenhet, än som måhända varit avsedd. Fall synas hava förekommit, där hyresgästen mot hyresvärdens vilja till och med överlåtit hela lägenheten till annan person — ej sällan mot oskäligt vederlag — men bevarat sin hyresrätt genom att till skenet själv nyttja någon del av densamma.

*Avhysning
av oordentliga
hyresgäster m. m.*

Bestämmelser, som härvidlag medgäve utvidgad uppsägningsrätt, finge emellertid givetvis lika litet som de nuvarande lämna rum för godtycke eller missbruk från hyresvärdens sida. De torde därför vara synnerligen vanskliga att utforma. Då hithörande spørsmål icke omedelbart sammanhänga med hyresstegringslagens avveckling och ej heller direkt ingå i det styrelsen nu meddelade uppdraget, har styrelsen avstått från att upptaga dem till positiv behandling. De synas emellertid böra uppmärksammas vid en eventuell, på längre sikt ställd revision av nyttjanderättslagen.

Det torde för hyresgästen mången gång erbjuda vissa svårigheter att infinna sig för att fullgöra hyresbetalningen just på den plats och vid den tid på dagen, som hyresvärden kan bestämma. Vidare synes det icke saknas exempel på att hyresvärden i illojalt syfte sökt bereda hyresgästen särskilda svårigheter att anträffa honom den dag, då hyran senast kunnat erläggas. Hyresgästen har då varit nödsakad att till skydd för sin hyresrätt nedsätta hyran hos notarius publicus på platsen. Det synes helt naturligt, om hyresgästen för sådana fall kunde anlita postverket för att tillställa hyresvärden den förfallna hyran. Om också detta förfaringsätt torde hava förekommit och, med hänsyn till den säkerhet med vilken postverket i regel fungerar, knappast synes ägnat ingiva sakliga betänkligheter, torde det dock varit förenat med viss risk för hyresgästen. Han har nämligen hittills icke haft någon betryggande säkerhet varken för att beloppet inom utsatt tid hembjudes åt hyresvärden eller att denne icke under någon förevändning underlåter att inom sådan tid utlösa honom hembjuden försändelse. I allt fall kan han äventyra vissa rättsliga tvister. I 8 §

8 §.

av förslaget har därför hyresbetalning med anlåtande av postverket uttryckligen legaliserats. Föreskriften avser jämväl de fall där hyran erlägges enligt 7 §.

Givetvis skulle lagbestämmelsen i fråga icke kunna avse annat än försäkrad försändelse. Styrelsen har emellertid av flera skäl begränsat den till att avse allenast postanvisning, vilken i förevarande fall erbjuder vissa påtagliga fördelar. Vid användandet av postanvisning erbjudes adressaten det avsända beloppet i kontanta pengar — i rekommenderad eller assurerad försändelse kunde hyresgästen till äventyrs översända checker eller andra för hyresvärden eventuellt obekväma betalningsmedel — och hyresgästen mottager vid avsändandet av postanvisning ett kvitto, vilket på ostridigt sätt angiver storleken av det översända beloppet och som av honom kan åberopas i händelse av tvist. Styrelsen har till och med tagit under övervägande, att i lagen borde föreskrivas användandet av en för ändamålet särskilt fastställd blankett, »hyrespost-anvisning». Visserligen har styrelsen avstått från denna tanke, men det synes i allt fall lämpligt, om postverket kunde, liksom i fråga om skattepostanvisning, tillhandahålla en specialblankett, avfattad så, att den efter ifyllandet klart angäve, såväl att det översända beloppet över huvud taget avsåge hyra, som ock att det avsåge hyra för viss angiven lägenhet och viss angiven hyrestid.

Det är givetvis lämpligt och tillbörligt, att postanvisning avsändes i så god tid, att beloppet kan vara hyresvärden tillhanda senast å förfallodagen. Emellertid skulle den förmån, som man åsyttrar att bereda hyresgästen, väsentligen förfelas om man meddelade en ovillkorlig föreskrift härom. Tvärtom har man, med tanke på de fall, där hyresgästen först i sista ögonblicket kunnat anskaffa hyran, men så ej kan anträffa hyresvärden och sålunda lika fullt skulle kunna äventyra sin hyresrätt, tillgripit den fiktionen, att mottagandet av postanvisningen skall anses ske samtidigt med avsändandet.

För hyresvärden innebär nu berörda medgivande någon förlängning av den respittid, inom vilken hyran, vid äventyr av hyresrättens förlust för hyresgästen, skall vara honom tillhanda. För hyresgästens vidkommande innebär det däremot icke någon sådan förlängning. Styrelsen antager, att sist berörda omständighet i förening med de portoavgifter, som alltid tillkomma, i regel kommer att avhålla hyresgästerna från att använda det föreslagna sättet för hyrans erläggande i otillbörligt syfte att söka bereda hyresvärden omak. Sannolikt komma hyresgästerna i allmänhet att föredraga att erlägga hyran på hittills brukligt sätt och anlita postverket endast i de fall, där giltiga skäl därtill föreligga.

Hyresvärden bör givetvis liksom hittills angiva, var och när han uppbär hyran. Men det kan å andra sidan icke rimligen påfordras, att han vid varje tillfälle, då hyresgästen, med utnyttjande av respittdagar eller under åberopande av 7 §, kan finna för gott att verkställa hyreslikvid vid annan tid, skall stå till reds för sådant ändamål. Det kan då innebära fördel även för hyresvärden att kunna hänvisa hyresgäster, som försumma de utsatta uppbördstiderna, att använda sig av postverket.

Såsom en lämplighetsregel får styrelsen förorda, att hyresvärdens — eller vice värdens — vanliga adress antecknas i hyresavtalen. Någon uttrycklig föreskrift härom har styrelsen dock ej funnit sig behöva inrycka i lagförslaget.

9 §.

Enligt 13 § i hyresstegringslagen skall i städer med viss folkmängd (minst 15,000 invånare vid 1921 års ingång) genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av bostadslägenheter. Förmedlingen, som skall ske avgiftsfritt, grundas på det uppgiftsmaterial rörande hyresavtals träffande och upphörande, som hyresvärdarna jämlikt 12 § i samma lag äro skyldiga att lämna.

Redan då författningsföreskrifter i ämnet första gången meddelades (k. för-

ordningen den 27 februari 1917 angående ändrad lydelse av § 5 mom. 1 och § 10 i förordningen den 5 maj 1916 om medling i vissa hyrestvister m. m.; sv. förf. saml. nr 64), erinrades, att anordnandet av kommunal bostadsförmedling länge utgjort ett bostadspolitiskt önskemål. Om det då också förverkligades genom författningsföreskrifter av allenast provisorisk art, så hörde frågan dock till dem, som tarvade en lösning av mera bestående natur. Liknande synpunkter hava senare upprepade gånger hävdats, bland annat av socialstyrelsen, när den årligen återkommande frågan om hyresstegringslagstiftningens revision varit å bane. Styrelsen har nu upptagit frågan till behandling i syfte att åstadkomma en mera bestående ordning på området.

Bostadsförmedlingen under kristiden kan icke sägas hava infriat de förhoppningar, som på många håll torde hava knutits till densamma, då den infördes. Detta läser emellertid ingalunda få tagas till intäkt för påståendet, att tanken på en dylik förmedlingsverksamhet skulle vara i sig själv felaktig. Verksamheten har nämligen bedrivits under så utomordentligt ogynnsamma betingelser, att dess ringa framgång låter sig fullt förklara med en hänvisning till dessa. Den naturliga omflyttningen har till ytterlighet begränsats, och bostadsknappheten har gjort bostadslägenheter till den grad begärliga, att ofta ett flertal personer långt i förväg anmält sig såsom spekulanter till lägenheter, som förväntats bliva lediga. Hyresvärdarna hava i förmedlingen säkerligen i huvudsak sett en åtgärd från det allmännas sida, som bidragit till att de ytterligare besvärats med enträgna förfrågningar angående eventuellt lediga lägenheter. Hyresgästerna åter hava i de meddelade eller kanske helt uteblivna förmedlingsanvisningarna merendels sett en källa till felslagna förhoppningar.

Om man tidigare kunnat förutse, att bostadsbristen skulle antaga sådana proportioner, som den fått, hade det måhända varit att föredraga att icke införa förmedlingen vid nämnda tid och därigenom ådraga hela tanken ett oförtjänt vanrykte. Vid den tilltagande bostadsknappheten gällde det emellertid att ej lämna något medel oförsökt, som kunde bidra till att lindra verkningarna härav. Erinras må även, att bostadsförmedlingen åt vederbörande kommunala myndigheter lämnat ett värdefullt material för bedömandet av de åtgärder mot bostadsnöden, som varit påkallade.

Huvudsyftet med en kommunal bostadsförmedlingsverksamhet är emellertid att samla utbud och efterfrågan på en enda punkt, vilket under tider av fri omflyttning och åtminstone någorlunda normal bostadstillgång ovillkorligen måste för den enskilde underlätta åtkomsten av en efter hans förhållanden lämplig bostadslägenhet. Styrelsen tvekar därför icke, att, trots hittills vunna föga gynnsamma erfarenheter och i fullt medvetande om att ytterligare erfarenheter av samma art kunna förväntas en tid framåt, medan bostadstillgången ännu är onormalt knapp, obetingat förorda fortsatta författningsföreskrifter i ämnet. I 9 § i lagförslaget har styrelsen upptagit sådana föreskrifter.

Utgångspunkt för de föreslagna föreskrifterna har för styrelsen varit den uppfattningen, att bostadsförmedlingen är en lokal angelägenhet, som, i den mån denna tillkommer det allmänna, bör handhavas av vederbörande kommun. Med hänsyn härtill har styrelsen vid den föreslagna paragrafens avfattande sökt giva den en sådan form, att den kan erbjuda det legala underlaget för kommunala åtgärder, sådana de på varje ort finnas lämpliga.

Att det står de kommunala myndigheterna fritt att utan särskilt medgivande i lag anordna bostadsförmedling torde vara klart. Erinras må sålunda, att bland andra Malmö stad hade anordnat sådan redan före utfärdandet av förberörda k. förordning av den 27 februari 1917. Stadgandet i paragrafens 1 mom., att kommunal bostadsförmedling skall anordnas i städer, vilkas mantalsskrivna folkmängd vid 1923 års ingång uppgår till minst 30,000, har införts i den tanken, att det huvudsakligen torde vara i städer av sådan storlek, som en mera

så att säga börmässig överblick av bostadsmarknaden å orten kan vara av betydelse. I och med att Konungen, på framställning av stadsfullmäktige, äger medgiva undantag från stadgandets tillämplighet i dessa orter, kan detsamma icke anses äga obligatorisk giltighet i egentlig mening. Vid 1922 års ingång översteg den mantalsskrivna folkmängden 30,000 i följande städer, nämligen Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg, Gävle, Örebro, Västerås och Eskilstuna.

I överensstämmelse med vad ovan anförts har styrelsen föreslagit, att avgörandet av frågan, huruvida det för bostadsförmedlingen nödiga uppgiftsmaterialet bör åstadkommas genom tvångsanmälan eller frivillig anmälan från hyresvärdarna, överlåtes åt vederbörande kommunala myndigheter. Underlaget för eventuell tvångsanmälan beredes i paragrafens 2 mom., däri tillika stadgas om bötesansvar vid försummad tvångsanmälan, där sådan kan varda föreskriven.

Även frågan huruvida förmedlingen bör göras avgiftsfri eller ej har (i 3 mom.) överlåtit åt de kommunala myndigheterna, allenast med det förbehåll, att en tvångsanmälan i och för sig givetvis ej kan förenas med avgiftsskyldighet.

För egen del vill styrelsen förorda, att åtminstone försök göres med en frivillig och med avgift för den enskilde förenad bostadsförmedling. Endast på denna väg lär det vara möjligt att bryta udden av det motstånd, aktivt eller passivt, som nu från hyresvärdarnas sida i åtskilliga fall reses mot förmedlingen i fråga. Förhållandena kunna väl tänkas ändras därhän, att dessa skola finna det med sin egen fördel förenligt att hänvända sig till ett förmedlingskontor, som mot ringa avgift biträder dem vid uthyrningen. Man må nämligen vid bedömandet av förevarande fråga icke taga alltför ensidigt sikte på de egenartade stämningar och förhållanden, som för ögonblicket äro rådande. Om man på frivillighetens väg kunde vinna intresserad medverkan från hyresvärdshåll, skulle institutionens framgång säkerligen vara tryggad. För att nå detta mål synes det lämpligt, att förmedlingen omfattar alla kategorier av bostadslägenheter. Att förläna den en uttrycklig social prägel — exempelvis genom att låta den omfatta allenast smålägenheter eller genom att bereda ett lagstadgat företräde åt barnrika familjer — torde allenast bidra att öka misstroendet. Verksamheten torde äga ett inre berättigande, som enligt styrelsens mening också kommer att trygga framgången av densamma, och dess viktiga sociala syfte lär i längden bäst tillgodoses, om den lyckas tillvinna sig båda parternas fulla förtroende.

10 §.

I 19 § i hyresstegringslagen stadgas straff för oskäligen hyresanspråk, med undantag dock för sådana fall, där hyran jämlikt 6 § i samma lag kan göras till föremål för reglering. Från hyresgästhall har man nu med stor iver påyrkat, att bestämmelser av likartat innehåll skulle bibehållas efter hyresstegringslagens upphävande.

För egen del kan styrelsen ej underlåta att framföra sina betänkligheter mot en sådan lagstiftning, i all synnerhet mot en lagstiftning av den innebörd, som en mycket allmän opinion synes påfordra. Man synes nämligen hysa den uppfattningen, att det skulle låta sig göra att med ockerbestämmelser effektivt ingripa i hyresprisbildningen och i stort sett förekomma en befarad allmän hyresstegring. Straffbestämmelser av en sådan innebörd skulle i själva verket innebära snarare en skärpning än en mildring av hyresstegringslagens föreskrifter om reglering av hyra.

Det synes styrelsen uppenbart, att en så rigorös lagstiftning helt enkelt skulle vara ogenomförbar. Vad som kan ifrågasättas är i varje fall endast bestämmelser, som rikta sig mot hyresanspråk, märkligen överstigande den allmänna hyresmarknadens. Lagstiftningens uppgift skulle vara att förekomma dylika anspråk och att, där sådana ändock gjordes gällande under utnyttjande av an-

nans trångmål, straffälla den skyldige. Men det lärer ej kunna undvikas, att även bestämmelser av en sådan begränsad tillämplighet råka i viss konflikt med den naturliga prisbildningens funktioner och uppgifter.

Styrelsen har sig ej bekant, huruvida vissa föreliggande förslag om utsträckta straffbestämmelser mot ocker på andra det ekonomiska livets områden kunna förväntas bli upphöjda till lag. Allmänhetens ställning till frågan om lagstiftning mot hyresocker har i allt fall säkerligen icke påverkats härav, utan frågan har framförts såsom ett helt fristående spörsmål. Det synes emellertid föga tilltalande, att en viss ekonomisk verksamhet skall göras till föremål för en strafflagstiftning utan att detta sker i samband med en allmän behandling av frågan om sådan lagstiftning mot ocker på vilket som helst ekonomiskt verksamhetsområde, där ocker kan tänkas ifrågakomma. Man ställer därmed utövarna av en viss ekonomisk verksamhet, hyresvärdarna, i en särställning, som för dessa kan kännas kränkande.

Det har under hyresstegringslagens giltighet på många håll mellan hyresvärdar och hyresgäster kommit att råda en stark spänning, som icke bidrager till ömsesidigt tillmötesgående. Inför man nu ockerbestämmelser, befarar styrelsen, att hyresgäster på många håll komma att ständigt föra på tungan tal om att hyresvärderna gör sig skyldig till ocker och att hota med åtal, så snart hyran i hyresgästens ögon synes i minsta mån för hög. Ett dylikt obefogat åberopande av en strafflagstiftning kommer att verka utmanande och ägnat att försvåra uppgörelser i godo.

Det saknas icke heller symptom, som visa, att kapitalet är känsligt för en mera hårdhänt lagstiftning såväl som för en okritiskt dömande opinion och reagerar däremot på ett sätt, som i längden får en helt annan effekt än den åsyftade.

Om styrelsen sålunda hyser starka betänkligheter mot en lagstiftning av ifrågavarande slag, har styrelsen dock ej kunnat undgå att fästa stort avseende därvid, att de hörda myndigheterna med stor enstämmighet förordat en sådan. Och för egen del finner styrelsen det icke uteslutet, att den situation, som inträder just vid själva övergången från en reglerad hyresmarknad till en fri sådan, kan försvara en eljest mindre lämplig exceptionell lagstiftning. Vidare har styrelsen förutsatts, dels att nu gällande regler skulle modifieras på ett sätt, som strax skall beröras, och dels att bestämmelserna uttryckligen skulle göras giltiga allenast under en viss begränsad övergångstid. Inför dessa överväganden har styrelsen, med framhållande av sina betänkligheter och med viss tvekan, i 10 § av förslaget infört bestämmelser mot hyresocker.

Den föreslagna paragrafens avfattning ansluter sig i stort sett till 19 § i hyresstegringslagen. Det i 1 mom. av sistnämnda paragraf förekommande andra stycket saknar tillämplighet vid hyresstegringslagens upphävande och har på den grund ej upptagits i förslaget. Vidare hava vissa ändringar vidtagits i syfte att bringa de föreslagna bestämmelserna i närmare överensstämmelse med stadgandena om ocker vid penningförräkning m. m. (1901 års ockerlag). Sålunda hava i första stycket orden »fordrar eller mottager vederlag» utbytts mot orden »tager eller för sig eller annan betingar vederlag». Paragrafens andra stycke är nytt. Det synes nämligen numera, då en lättnad på bostadsmarknaden kan förväntas, böra föreskrivas, att påföljder för oskäligen hyresanspråk icke böra inträda, med mindre förfarandet inneburit utnyttjande av annans trångmål i vidkommande hänseende. En hyresgäst kan exempelvis frivilligt bjuda en osedvanligt hög hyra för att komma i besittning av en ledigbliven butik med gott affärsläge eller en bostadslägenhet, som för honom äger något speciellt affektionsvärde. Ocker från hyresvärdens sida behöver då icke anses föreligga.

I enlighet med vad ovan anförts är det enligt styrelsens mening icke möjligt att göra förevarande bestämmelser effektiva i den bemärkelse, som en vitt utbredd opinion synes fordra. Man kan ej såsom ocker stämpla varje hyresanspråk, som

i en hyresgästs ögon kan synas för högt drivet. Men på samma gång bör icke något eftersättas, då det gäller att göra bestämmelserna så effektiva, att de motsvara sakligt befogade anspråk. I syfte att öka bestämmelsernas effektivitet har styrelsen i förslaget tillerkänt allmän åklagare andel i böter m. m.

Styrelsen har tidigare även ifrågasatt, om icke den anordningen kunde bidra till att öka effektiviteten av bestämmelserna, att hyresnämndernas personal, särskilt deras lagfarna ordförande, som givetvis förvärvat stor förtrogenhet med ortens hyresmarknad, kunde utrustas med befogenhet att tillhandagå domstol med utlåtanden i ockermål. Tanken har upptagits i vissa av de inkomna utlåtandena.

Styrelsen har emellertid vid närmare övervägande funnit en sådan anordning ägnad att ingiva betänkligheter. Man kan nämligen befara, att allmänheten komme att tillmäta dylika officiella utlåtanden ungefär samma vitsord som en domstols utslag. Härigenom skulle en dualism mellan utlåtanden och domstolsutslag kunna uppstå, som erhöle icke åsyftade konsekvenser. Om exempelvis i ett dylikt utlåtande framfördes den meningen, att ocker föreläge, men en domstol efter närmare utredning med vittnesförhör m. m. konstaterade, att vidkommande vederlag icke varit oskäligt högt eller att dess utkrävande ej inneburit försök att utnyttja vederbörandes trångmål, skulle den åtalade i allt fall sannolikt komma att för allmänheten framstå såsom en av offentlig myndighet brännmärkt ockrare.

Vad styrelsen i förevarande fall finner betänkligt vore att genom lagstadganden förläna en auktoritet åt dylika utlåtanden, vilken icke vore av lagstiftaren åsyftad. Med hänsyn härtill har styrelsen i lagförslaget icke upptagit föreskrifter i nu antydd riktning. Därmed utesluter man givetvis ej möjligheten för en domstol att i ockermål tillgodogöra sig den faktiska sakkunskapen hos personer, som haft att taga befattning med arbetet inom hyresnämnderna.

Upplysningsverksamhet genom hyresnämnderna m. m.

I anslutning till vad sist anförts får styrelsen beröra även ett annat spörsmål. Det läser ej kunna undvikas, att frågor om rätta tolkningen av stadgandena i hyresstegringslagen och i denna lag kunna komma att försäka den enskilde vissa svårigheter. Nu har allmänheten vant sig vid att hänvända sig till hyresnämnderna eller hos dessa anställd personal för att där erhålla råd och anvisningar i fråga om hyresförhållanden. Utan tvivel har hjälp ofta kunnat beredas beträffande tolkningen av hyresavtalens bestämmelser och av gällande lagföreskrifter, vilket säkerligen varit ägnat att skapa en viss trygghetskänsla. Styrelsen förutsätter, att hyresnämnderna, så länge de äga bestånd, fortfarande skola taga sig an denna uppgift. Önskvärt vore även, att nämnderna icke ställde sig främmande för den viktiga uppgiften att söka sprida kännedom om den nya avvecklingslagens innehåll.

Vid tiden närmast efter hyresstegringslagens upphävande torde behovet av råd och anvisningar vid sidan av en livlig allmän upplysningsverksamhet göra sig gällande med särskild styrka. Det skulle säkerligen bidra till att förekomma åtskilliga friktionsanledningar och rena rättstvister, om parterna kunde hänvända sig till sakkunniga personer — särskilt lämpliga härför vore utan tvivel de f. d. ordförandena i hyresnämnderna.

I ett av de inkomna yttrandena har t. o. m. förordats, att efter hyresstegringslagens upphörande k. förordningen av den 5 maj 1916 angående medling i vissa hyrestvister borde återupplivas. En så pass långt gående åtgärd skulle enligt styrelsens mening däremot icke vara lycklig. Om hyresnämnderna bibehölles såsom en officiell institution men med den ringa befogenhet, som tillkom dem enligt nämnda författning, skulle de sannolikt förmå att uträtta föga eller intet. De skulle snarare från hyresvärdshåll mötas av en opposition, som vore ägnad att försvåra uppgörelser i godo.

Om hyresnämndernas ordförande däremot, utan att intaga någon i författning angiven ställning, på viss tid i veckan och på viss plats stode parterna till tjänst med råd och anvisningar mera under hand, skulle detta sannolikt vara till stort gagn. Sannolikt skulle de i många fall, likaledes helt och hållet under hand, kunna åvägbringa godvilliga överenskommelser mellan tvistande parter. För en sådan personlig och grannliga uppgift lärer en enskild person äga större förutsättningar att lyckas än en nämnd, även om en sådan, i likhet med 1916 års hyresnämnder, ägde befogenhet att vid vites föreläggande tillkalla de tvistande parterna.

Måhända kommer det att visa sig behöfligt och lämpligt att även framdeles, sedan de speciella svårigheterna vid hyresstegringslagens avveckling övervunnits, bibehålla en person vid en dylik funktion. Det vore härvid icke fråga om rättshjälp i egentlig mening. I de fall, där sådan beredes genom kommunens försorg, lära de rena rättsfallen liksom hittills lämpligen överlätas åt den institution, som har en sådan uppgift sig anförtrodd.

Styrelsen har velat framkasta denna tanke och vill livligt förorda, att den omsättes i positiva åtgärder, ehuru det ej synts behöfligt eller lämpligt att framtinga sådana genom lagföreskrifter. Det är emellertid att hoppas, att de kommunala myndigheterna i god tid skola ägna ifrågavarande spörsmål sin uppmärksamhet. Lämpligt vore även, att hyresnämnderna, innan de avvecklas, kunde taga frågan under övervägande och för de kommunala myndigheterna framlägga de förslag, som de finna påkallade. Anordningar av nu ifrågasatt art, vilkas vidtagande på lämpligt sätt borde bringas till allmänhetens kännedom, skulle sannolikt icke föranleda större utgifter för kommunerna.

Lagen om skiljemän den 28 oktober 1887 medgiver, att avtal med bindande verkan träffas därom, att fråga av tvistemåls beskaffenhet, om vilken förlikning kan träffas, skall, då tvist uppstått, avgöras av en eller flera skiljemän ävensom att skiljeavtal om dylik fråga också må avse framtida tvist, härflytande av visst i avtalet angivet rättsförhållande. Vidare meddelas i lagen en del stadganden, som avse att reglera skiljenämndens sammansättning och verksamhet i sådana fall, då bestämmelser i dylikt hänseende icke meddelats i avtalet.

Enligt 46 § utsökningslagen må en skiljedom under förutsättning, bland annat, att skiljeavtalet slutits utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, gå i verkställighet lika som domstols lagakraftgående dom. Nämnda förutsättning är även ett villkor för skiljemannalagens tillämplighet å avtalet.

Styrelsen känner icke, i vilken utsträckning dylika skiljeavtal i allmänhet träffas och tillämpas i hyrestvister. Emellertid har styrelsen haft tillfälle konstatera, att bland de tryckta bestämmelserna i åtminstone ett formulär till hyreskontrakt förekommer den klausulen, att tvist mellan hyresgäst och hyresvärd, i andra frågor än om gäldande av förfallen hyra eller värmeersättning, ej får dragas inför domstol utan skall hänskjutas till en på lagligt sätt tillsatt skiljenämnd av tre personer, därav hyresvärd och hyresgäst utse vardera en och de sålunda utsedda den tredje, med bestämmelser tillika *dels* att, om hyresvärd eller hyresgäst icke utsett skiljeman senast tre dagar efter anmodan, densamme skall utses genom en organisation av hyresvärdar och *dels* att skiljedom skall avkunnas inom en månad efter utseende av nämnden.

Det kan sålunda icke anses uteslutet, att dylika skiljeavtal träffats och alltjämt träffas.

Styrelsen vill på intet sätt uttala sig emot skiljemannaförfarandets användning i allmänhet. Det torde dock vara givet, att olika slag av tvister mer eller mindre väl lämpa sig för ett dylikt förfarande ävensom att avtalen i fråga om skiljenämndens sammansättning och dylikt kunna tänkas innehålla bestämmelser, som i allt för ringa grad tilgodose rättssäkerheten. Vidare kan under vissa

förhållanden den faran ligga nära, då skiljeavtalet avser framtida tvister, som härflyta ur visst samtidigt med skiljeavtalet tillskapat rättsförhållande, att den ena av parterna icke varit i tillfälle eller förstått att vederbörligen överväga skiljeavtalets konsekvenser eller förmått att göra gällande de betänkligheter han däremot kunnat hysa. Nu berörda möjligheter kunna otvivelaktigt samverka till föga tilltalande resultat.

Det kan icke förnekas, att sådana brister i den processuella behandlingen av hithörande tvister, som nyss antytts, på ett betänkligt sätt kunna äventyra effektiviteten av de civilrättsliga bestämmelser, som till hyresgästernas skydd meddelas.

Enligt styrelsens mening skulle man gå för långt, om man gjorde gällande, att inga tvister om hyresförhållanden lämpade sig för skiljemannaförfarande. Ett dylikt förfarande torde i stället kunna tänkas vara väl ägnat för en hel del av de tvistigheter, som uppkomma mellan hyresvärd och hyresgäst. Styrelsen har härvid särskilt i åtanke frågor om avtalade reparationer, ersättning vid uppkommen skadegörelse o. d., allt frågor, vilka mången gång bäst och snabbast bedömas genom skälignetsprövning från skiljenämnds sida. Sådana tvistefrågor däremot, som röra hyresavtals giltighet eller fortsatta bestånd, torde i allmänhet böra bedömas ur rent rättsliga synpunkter och synas på den grund mera lämpade för avgörande vid domstol, där garantierna för sakkunnig prövning ur sådana synpunkter äro större och farorna för misstag till följd av förbiseende eller bristande utredning äro mindre. Möjlighet att kunna hänskjuta sådana tvister till domstols prövning kan under vissa omständigheter rent av vara ovillkorligen påkallad för rättssäkerhetens skydd. Styrelsen har därför i 11 § första stycket förordat bestämmelser, avseende att förekomma skiljeavtal angående framtida tvister i frågor av senast angiven natur.

Den nu synbarligen förefintliga möjligheten att på ett eller annat sätt åstadkomma en förskjutning inom skiljenämnden till förmån för den ene av kontrahenterna bör enligt styrelsens mening likaledes förebyggas. I sådant syfte hava bestämmelserna i paragrafens andra stycke upptagits i lagförslaget.

Paragrafen avser i sin helhet blott skiljeavtal om framtida tvist. Där tvist redan uppkommit, torde det icke förefinnas något skäl till att ett därom slutet skiljeavtal skall vara underkastat några från de vanliga reglerna avvikande bestämmelser.

12 §.

I förslagets 12 § 1 mom. anges det forum, inför vilket förseelser mot lagen skola åtalas. Stadgandet, som nära ansluter sig till lagrum av motsvarande innehåll i hyresstegringslagen (20 §), läser ej tarva särskild motivering.

I 2 mom. meddelas vissa föreskrifter om böter m. m., vilka ådömas enligt lagen. Enligt motsvarande stadgande i hyresstegringslagen (21 §) skola böter liksom ock viten m. m. tillfalla kommunen, köpingen eller municipalsamhället. Denna föreskrift läser hava föranletts därav, att de huvudsakliga kostnaderna för lagens tillämpning skola jämlikt 5 § bestridas av vederbörande samhälle. Detta särskilda skäl till avvikelse från den allmänna regeln, att böter till det allmänna skola tillfalla staten, synes beträffande den nu föreslagna lagen äga tillämpning allenast med avseende å böter, som ådömas jämlikt 9 § 2 mom. Beträffande sådana böter har, i likhet med vad fallet är enligt hyresstegringslagen, föreskrivits, att desamma skola tillfalla vederbörande kommun.

Med avseende å böter m. m. jämlikt 10 § i förslaget synes däremot böra gälla, att vederbörande belopp skall tillfalla staten. I syfte att stimulera allmänna åklagaren att verka för beivrandet av förseelser mot nämnda paragraf har styrelsen emellertid, såsom ovan nämnts, velat förorda, att denne skall erhålla andel av sådana böter m. m. Föreskrift härom har intagits i 2 mom. Bötessande-

len synes böra fastställas till en tredjedel, dock högst ettusen kronor i varje särskilt fall.

I anslutning till vad styrelsen ovan (sid. 8) anført, har styrelsen haft under övervägande att göra den föreslagna lagen provisorisk, i tanke att vissa av dess föreskrifter och eventuellt andra nya sådana framdeles skulle inflyta i andra lagar, närmast i den blivande nya jordabalken, utsköningslagen och lagen om skiljemän. Då emellertid den lämpliga tidpunkten härför icke nu kan fastställas, har styrelsen förordat, att lagen skall gälla tillsvidare. Undantag härutinnan har gjorts beträffande 10 §, vars giltighet, i enlighet med vad därom ovan anförts, syntes böra begränsas allenast till viss angiven kortare övergångstid.

**Övergångs-
bestämmelser.**

Vissa i lagförslaget ej berörda frågor.

I inkomna yttranden och skrivelser hava framkommit förslag om åtgärder jämväl i andra hänseenden än de ovan behandlade. I flera fall hava dessa syntes förtjänta av allvarligt övervägande, ehuru de icke föranlett styrelsen att i det framlagda lagförslaget inrycka särskilda bestämmelser. Styrelsen har emellertid ansett sig böra angiva de viktigaste av dessa förslag och angiva skälen för den ståndpunkt styrelsen gent emot dem intagit.

Minsta uppsägningstid till 1 okt. 1923.

Ett av dessa förslag, framfört från flera håll, har gått ut på att i lag fastställa en viss minsta tid, förslagsvis sex månader, för uppsägning av hyresavtal till den 1 oktober 1923. Syftet härmed vore att bereda parterna, särskilt hyresgästerna, en längre tids rådrum än den ofta tillämpade uppsägningstiden av allenast tre eller t. o. m. endast en månad för träffande av erforderliga dispositioner i samband med den omflyttning, som kan komma att äga rum vid nämnda datum. Genom detta i många fall ökade rådrum skulle man kanske bidra till att förebygga uppkomsten av panikstämning inför den väntade fria omflyttningen. Man skulle måhända också genom att sålunda samla utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden till en viss tidpunkt underlätta en rationell fördelning av bostadsbeståndet.

Styrelsen vill ej fränkänna skälen för en dylik lagstiftningsåtgärd viss giltighet. Det gäller ytterst att bedöma, huru åtgärden faktiskt komme att uppfattas av allmänheten. Då spörsmålet dryftats med de sakkunniga, har därvid med stor enstämmighet hävdats den uppfattningen, att ett rubbade av innehålllet i hyresavtalen i och för sig vore mindre tilltalande och snarare ägnat att blåsa under än att dämpa en befarad panik. Vidare framhölls, att en dylik tvångsbestämmelse om utsträckt uppsägningstid kunde föranleda hyresvärdarna att i stor omfattning uppsäga hyresavtal i syfte allenast att icke försitta möjligheten till vidtagande av en sådan åtgärd. Givetvis vore det föga önskvärt att på så sätt framlocka uppsägningar och att därmed skapa ett osäkerhetstillstånd för hyresgästerna i en mängd fall, där eljest tyst överenskommelse om hyresavtalens förlängning sannolikt komme att träffas.

Det befarades vidare, att kännedomen om bestämmelsen icke skulle vinna vederbörlig spridning bland allmänheten och att på den grund hyresgäster i många fall skulle finna sig bundna av hyresavtal, som stadgade kortare uppsägningstid och som de haft för avsikt att uppsäga.

Slutligen må framhållas ytterligare en synpunkt, som synes förtjänt av särskilt beaktande. Ehuru det ej låter sig med tillgänglig statistik påvisa, har det dock enstämmigt vitsordats, att hyresavtal om smålägenheter allmänt sti-

pulera en kortare uppsägningstid än avtalen om större lägenheter. Skulle man genom en lagföreskrift åstadkomma, att de förra avtalen uppsades vid samma tidpunkt som avtalen om de senare, hade man att befara en ytterligare skärpning av konkurrensen om de lediga smålägenheterna. Vidtager man däremot ingen särskild åtgärd i förevarande hänseende, torde de större lägenheterna utbjudas först. Intet hinder föreligger därvid för de smålägenhetsinnehavare, som önska sig större lägenheter, att konkurrera om ledigblivna sådana. Då knapphet råder på smålägenheter, men tillgången på större lägenheter är jämförelsevis god, vore det olämpligt att vidtaga en åtgärd, som kunde bidra till att skärpa konkurrensen om de förra lägenheterna och att minska den i fråga om de senare.

Då sålunda enligt styrelsens mening en åtgärd sådan som den nu ifrågasatta å ena sidan med sannolikhet skulle vara förenad med stor risk och å andra sidan skulle medföra endast ovissa fördelar, och skälen emot följaktligen väga väsentligt tyngre än skälen för densamma, har styrelsen ansett sig böra avstyrka åtgärdens vidtagande.

Optionsrätt.

Från vissa håll har framförts tanken att lagstadga om särskild optionsrätt, innebärande rätt för hyresgästen att, sedan hyrestiden gått till ända, under vissa förhållanden, även mot hyresvärdens vilja, fortfarande förhyra lägenheten. I det framlagda lagförslaget har styrelsen emellertid ej upptagit bestämmelser i sådan riktning.

Optionsrätt gäller som bekant för närvarande för vissa fall av arrenderätt till kronojord. Att detta egenartade rättsinstitut därvid kommit till användning läser bero bland annat på, å ena sidan att det synes billigt att åt arrendatorn såvitt möjligt tillförsäkras en stadigvarande nyttjanderätt till jord, vars värde han genom eget arbete kan hava ökat — något som man just vill framlocka — och vars fortsatta nyttjande följaktligen kan innebära en speciell, honom skälig tillkommande ekonomisk fördel, och å andra sidan, att staten såsom ägare till jorden ansett sig kunna för egen del inskränka den fria dispositionsrätt till densamma, som lagstiftaren eljest tillerkänner enskild jordägare. Det ligger vidare i sakens natur, att optionsrätt endast kan ifrågakomma med avseende å nyttjanderätt av tämligen stadigvarande beskaffenhet.

I fråga om hyresavtal om bostadslägenheter föreligga ej liknande förhållanden. Hyresgästen plägar gemenligen icke utföra förbättringar å lägenheten. Om sådana i vissa fall utföras, läser det knappast äga allmänt intresse att skydda hyresgästens skäliga anspråk på att få njuta fördelen av dessa. I stället läser det ankomma på hyresgästen själv att söka få till stånd ett för lämplig tid upprättat hyresavtal, som skyddar hans anspråk. Om det vidare måhända kan anses vara även av ett visst allmänt intresse, att hyresgästen väl värdar sin lägenhet, kan det knappast förefinnas tillräcklig anledning att genom en lagstadgad optionsrätt söka framlocka särskilda förbättringar från hans sida.

Det kan vidare starkt ifrågasättas, om en optionsrätt skulle medföra ökat skydd för dem, som innehava hyresrätt till bostadslägenhet. Styrelsen har härvid utgått ifrån, att optionsrätt icke skulle kunna ifrågakomma generellt för alla hyresavtal om omöblerade lägenheter. Skulle exempelvis en person, som för en månad förhyrde ett omöblerat enkelrum, därmed erhålla optionsrätt till fortsatt förhyrning, skulle detta kunna medföra sådana av hyresvärdens vid upplåtelsen icke avsedda verkningar, att han sannolikt icke skulle kunna eller vilja uthyra rummet. Det synes därför uppenbart, att optionsrätten skulle inträda, först sedan hyresförhållandet varat viss tid. Vilken tid man i sådant hänseende än föreskreve, äventyrade man emellertid, att hyresvärdens, i syfte att undandra sig följderna av en mot honom uppstående sådan rättighet, skulle ingå hyresavtal allenast på kortare tid än den sålunda fastställda. Vidare är det

ju en ingalunda ovanlig företeelse, att hyresavtal, som äro till ömsesidig belåtenhet för hyresvärd och hyresgäst, oupphörligt förlängas och därigenom komma att äga bestånd under långa perioder. Hyresvärden har i och för sig intet intresse av att avbryta ett sådant hyresförhållande, utan hans intresse går snarare i motsatt riktning. Skulle däremot den nu frivilliga förlängningen göras till en skyldighet för honom, komme han sannolikt att däri se ett tvång — optionsrätten finge ju praktisk betydelse allenast i de fall, där den medförde avtalets förlängning mot hans önskan — som det gällde att undgå genom hyresförhållandets avbrytande.

Styrelsen har sålunda kommit till den uppfattningen, att införandet av optionsrätt på bostadsmarknaden kunde befaras åstadkomma en rakt motsatt effekt mot den åsyftade och redan på den grund icke är att förorda. Även på den grund, att en dylik rätt skulle innebära ett ingrepp i hyresvärdens rätt att disponera över sin egendom, synes införandet av densamma ägnat ingiva betänklighet.

Vad nu anförts avser närmast till bostäder uthyrda lägenheter. Måhända ställer sig spørsmålet annorlunda, då det gäller andra lokaler, särskilt butiker. Till en början må sålunda erinras, att hyresavtal om bostäder vanligen gälla för blott ett år, låt vara att de ofta förlängas, under det att hyresavtal om butiker, åtminstone om större sådana med gott affärsläge, ofta träffas för längre perioder. Är det vidare i fråga om bostad av tämligen underordnad vikt, om hyresgästen har tillgång till den eller den lägenheten, blott den svarar mot hans behov, så kan det för en butiksinnehavare vara av den allra största betydelse att bevara tillgången till en viss butiklokal, där han har sin kundkrets inarbetad. Och denna vid en viss lokal knutna kundkrets kan betecknas såsom ägande ett verkligt förmögenhetsvärde, som hyresgästen själv — alldeles bortsett från lokalens beskaffenhet, affärsläge o. d. — genom sin förmåga skapat eller på annat sätt förvärvat. I viss mån kan det jämföras med sådana förbättringar, som en arrendator kan hava nedlagt på kronojorden. Det lär ej sällan inträffa, att hyresvärden genom hyresökningar tillgodogör sig det ökade värde, som en butiklokal kan hava erhålit genom innehavarens arbete och som väl därför också rätteligen borde tillkomma denne.

Om optionsrätt för dylika fall kunde tillämpas, skulle hyresvärden ej kunna uttaga högre hyra än den, som svarade mot vad lokalen kunde anses värd för vilken hyresgäst som helst, med frånräknande av det speciella värde den hade för just en viss hyresgäst. Emellertid bör på samma gång icke förbises, att nu berörda förhållanden i viss mån reglera sig själva på så sätt, att hyresvärden efter ett ombyte av butiksinnehavare vanligen måste åtminstone för en tid framåt räkna med en lägre hyra än den tidigare avtalade och att han sålunda i eget intresse merendels torde undvika att driva sina hyresanspråk allt för långt.

Det sist berörda spørsmålet äger intet omedelbart samband med de frågor, styrelsen nu har att utreda — hyresstegringslagen avvecklades med avseende å butiklokaler redan år 1921 — men styrelsen har med det anförda velat framhålla, att förevarande spørsmål om optionsrätt ter sig något annorlunda i fråga om dylika lokaler än beträffande bostadslägenheter. Ehuru styrelsen icke funnit sig böra intaga någon definitiv ståndpunkt till frågan om införande av optionsrätt beträffande butiklokaler, har styrelsen dock velat giva uttryck åt den uppfattningen, att så pass starka skäl tala för en positiv lösning av densamma, att den, om också för tillfället icke mera aktuell än eljest, icke utan vidare bör avföras från dagordningen. Den torde få hänföras till de spørsmål, som böra tagas under närmare övervägande i samband med en eventuell revision av den allmänna nyttjanderättslagen.

Förbud mot förändrad användning av bostadslägenheter.

I hyresstegringslagen stadgas bland annat förbud mot att utan hyresnämnds samtycke omändra bostadslägenhet för annat ändamål, att sammanslå bostadslägenheter samt att riva bostadshus. Hithörande föreskrifter, som stå på ett helt annat plan än de för nämnda lag grundläggande bestämmelserna om inskränkningar i fråga om hyresprisbildning och uppsägning, kunde i och för sig väl tänkas bibehållna, oaktat sist berörda bestämmelser upphävdes. Visserligen erfordrades, att någon prövningsrätt i fråga om samtycke till rivning och omändring bibehölls, men denna kunde efter hyresnämndernas upphörande sannolikt utan olägenhet anförtros åt annat kommunalt organ, t. ex. byggnadsnämnderna.

Det synes emellertid föga sannolikt, att bestämmelserna i fråga i fortsättningen skulle få praktisk betydelse. Nu rådande konjunkurer göra det säkerligen föga lockande för en hyresvärd att exempelvis omändra en bostadslägenhet till kontor. Skulle detta i undantagsfall vara ekonomiskt fördelaktigt, torde det bero på alldeles speciella skäl, som knappast lära sakna berättigande. Den allmänna tendensen torde snarast komma att gå i motsatt riktning och kännetecknas av att många av kristidens kontorslokaler återbördas åt bostadsmarknaden. Hittills torde denna tendens i viss mån hämmats därför, att kontorslokaler, vilka ju sedan år 1921 icke varit underkastade hyresreglering, vid omändring till bostadslägenheter komma att hemfalla under lagen i fråga. I och med återgången till fri hyresmarknad även i fråga om bostadslägenheter lär den väntade tendensen icke utebliva.

Vad angår förbudet mot sammanslagning av bostadslägenheter hyser styrelsen liksom tidigare den uppfattningen, att större lägenheter komma att visa sig jämförelsevis mera svåruthyrda. Någon anledning att då genom sammanslagning öka de stora lägenheternas antal torde ej givas annat än — liksom beträffande omändring till kontor — i rena undantagsfall. Även här torde tendensen snarare komma att gå i motsatt riktning, nämligen fram emot uppdelning av stora bostadslägenheter i mindre, där dylik klyvning kan ske.

Vad slutligen beträffar rivningsförbudet lär någon våda av dess upphörande knappast vara att befara. Nybyggnadsföretagen torde nämligen helst söka sig till den ännu obebyggda tomtmarken, där man ej behöver räkna med särskilda kostnader för rivning. I den mån den söker sig till redan bebyggd tomtmark, torde detta ske i syfte att antingen utnyttja ett fördelaktigt affärs- läge för uppförande av affärslokaler eller att ersätta ett gammalt mindre och skräpligt bostadshus med ett större modernt sådant. Rivningar i det förra syftet torde — med hänsyn till konjunkturen — icke behöva befaras taga någon större utsträckning. Sker åter rivning i det senare syftet, kan man påräkna att inom jämförelsevis kort tid få de förlorade lägenheterna ersatta med andra, måhända flera och säkerligen bättre sådana.

Om bibehållandet av ifrågavarande bestämmelser sålunda av allt att döma icke skulle medföra några positiva fördelar, skulle det måhända onödigtvis bevara ett intryck av fortsatta inskränkningar i den fria företagsamheten, som kunde utöva en viss återhållande inverkan på denna. Det har därför syntts bättre att dessa bestämmelser liksom flertalet övriga bestämmelser i lagen upphöra vid den härför en gång fastställda tidpunkten.

Bostadsinspektion.

Under den svåraste kristiden synas hyresvärdarna, delvis till följd av den då rådande materialbristen, i stor utsträckning hava eftersatt sina fastigheters nödiga underhåll. Ehuru materialtillgången efter hand icke längre lade hinder i vägen för erforderliga reparationsarbeten, underlätto dock fastighetsägarna på vissa håll alltjämt att företaga sådana. I syfte att förebygga att bostäderna till följd av sådan underlåtenhet skulle sjunka ned till en alltför låg nivå, föreskrevs då i hyresstegringslagen, att hyresnämnderna vid reglering av hyran för un-

dermåligen lägenheter icke skulle vara bundna av den eljest gällande fria hyresstejringslatituden, senast fastställd till 50 procent. Denna föreskrift torde i icke ringa mån bidragit till att förmå fastighetsägare, som låtit sina lägenheter förfalla, att åter sätta dessa i åtminstone nödörftligen användbart skick. På samma gång har man emellertid kunnat förmärka en tydlig, givetvis av den rådande bostadsknappheten gynnad strävan hos åtskilliga fastighetsägare att överflytta lägenheternas inre underhåll på hyresgästerna. Från visst hyresgästhall, där man säkerligen icke utan fog häri sett en hyresökning, har man nu påkallat statens ingripande för att åvägabringa en återgång till tidigare praxis, enligt vilken hyresvärden hade att ombesörja även det inre underhållet av fastigheterna.

Ifrågavarande spörsmål torde vara en ren lämplighetsfråga. Vare sig hyresvärden ombesörjer reparationerna eller ej, lär det ytterst vara hyresgästen, som får bestrida kostnaderna. Frågan torde, huru den än ordnas, aldrig kunna undgå att giva anledning till vissa tvister mellan hyresvärdar och hyresgäster, och man torde icke rättvisligen kunna generellt skjuta skulden härför endast på den ena parten. Finnes det å ena sidan hyresvärdar, som vägra att tillmötesgå även de billigaste krav på reparationer, finnes det å andra sidan också hyresgäster, som visa grov ovarsamhet om sina lägenheter.

Visserligen skulle underhållsskyldighetens överflyttande på hyresgästerna säkerligen framkalla ökad varsamhet från deras sida och sålunda medföra vissa önskvärda besparingar. Men å andra sidan synes den omständigheten, att ifrågavarande skyldighet tidigare under fria normala förhållanden kommit att åvila hyresvärden — låt vara att han gjort sig betäckt för kostnaderna genom hyran — starkt tala för att en sådan praxis är den lämpligare. De nu på vissa håll tillämpade ändrade principerna härutinnan äro givetvis en maskerad form för hyresökning, som framkallats av hyresregleringen. Styrelsen håller före, att, när regleringen upphör, en återgång till tidigare praxis sannolikt kommer att inträda av sig själv. Liksom en säljare söker tillhandahålla sina varor i ett för köparen begärligt skick, så lär också en hyresvärd i längden finna det mest fördelaktigt att utbjuda sin lägenhet i välvårdat skick. I allt fall lär något ingripande från det allmännas sida i denna fråga ej vara påkallat.

Ett helt annat spörsmål är det, som rör uthyrandet av lägenheter av så dålig beskaffenhet, att deras beboende är förenat med sanitära vådor. I fråga om dessa lägenheter kan man knappast någonsin tala om en hyresmarknad i egentlig mening, utan hyresvärden är härvid hänvisad till de ekonomiskt sämst lottade eller på annat sätt lägst stående inom samhället, vilka över huvud taget ej förmå att med framgång göra gällande några anspråk på dräglig bostad. I dylika fall har det allmänna givetvis att även med tvångsåtgärder söka förekomma de olägenheter, som sålunda kunna uppstå. Den nya hälsovårdsstadgan (av år 1919) har också åt vederbörande hälsovårdsmyndighet inrymt ökad befogenhet att här inskrida. Hälsovårdsnämnden eller bostadsinspektionen, där särskild sådan är inrättad, äger sålunda ej blott i ytterlighetsfall utdöma hälsovådliga bostäder utan även förelägga hyresvärden att vid vite avhjälpa felaktigheter, där sådant är ur sanitär synpunkt av behovet påkallat. Krav hava framkommit på att hithörande författningsföreskrifter skulle ytterligare skärpas, bland annat i den riktningen, att vederbörande myndighet skulle kunna på hyresvärdens bekostnad låta utföra eller bemyndiga hyresgästen att utföra nödiga reparationsarbeten.

Emellertid må erinras, att den nuvarande hälsovårdsstadgans föreskrifter trädde i kraft år 1920 och sålunda varit gällande allenast under en tid, då bostadsbristen med omständigheternas makt torde hava starkt begränsat deras effektiva tillämpning. Det lär icke vara lämpligt att skrida till en ny revision

av hithörande författningsföreskrifter, innan erfarenhet vunnits om de resultat, som med tillämpning av dessa kunna ernås.

Styrelsen får i detta sammanhang jämväl bringa i erinran ett spörsmål, som ur såväl sanitär som allmänt bostadskulturell synpunkt ingalunda är av ringa betydelse, nämligen frågan om utrotandet av ohyra. Tekniken har på detta område, särskilt genom införandet av giftiga gaser såsom utrotningsmedel, synbarligen gjort stora framsteg under de senare åren, ehuru de använda metoderna visat sig långt ifrån riskfria. Det synes förtjänt att tagas under överbäggande, om ej särskilda författningsföreskrifter påkallas i syfte att å ena sidan förekomma fara för människoliv och å andra sidan trygga och ytterligare främja användningen av de till buds stående medlen. Styrelsen får beträffande sist berörda spörsmål hänvisa till sitt utlåtande i ämnet den 8 juli 1921.

Formulär
för hyres-
kontrakt.

Hyresavtal upprättas som bekant i allmänhet enligt vissa tryckta formulär, som hittills merendels utarbetats genom hyresvärdarnas eller deras organisationers försorg. Det lär ej kunna förnekas, att man i dessa formulär sökt att på ett väl ensidigt sätt tillgodose hyresvärdarnas intressen. De å formulären tryckta »allmänna bestämmelserna» angiva sålunda praktiskt taget endast skyldigheter för hyresgästen och rättigheter för hyresvärden. Det har därför framställts krav på ett opartiskt avfattade kontraktsformulär skulle tillhandahållas genom det allmännas försorg eller till och med fastställas i lag.

Den gängse avfattningen av dylika allmänna bestämmelser ter sig utan tvivel mindre tilltalande och styrelsen har haft tillfälle att taga del av vissa formulär, däri man givit dylika bestämmelser en rent av utmanande avfattning. Styrelsen får emellertid erinra dels om åtskilliga bestämmelser i det nu framlagda lagförslaget och dels om stadgandet i 3 kap. 25 § i nyttjanderättslagen, vilket lyder:

»Ej må genom förbehåll i hyresavtalet stadgas annan grund för hyresrättens förverkande än 23 och 24 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett vare det utan verkan.»

Genom att sålunda stämpla alla i lagen icke uttryckligen medgivna förbehåll angående hyresrättens förverkande såsom ogiltiga utgör nämnda lagrum uppenbarligen ett långt gående skydd mot godtycklighet från hyresvärdens sida. Till följd av denna lagföreskrift kunna godtyckligt avfattade »allmänna bestämmelser» i gängse kontraktsformulär av hyresvärden i regel icke åberopas till stöd för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Att i lag fastställa visst formulär för hyresavtal vore givetvis förenat med betydande svårigheter på grund av den mångfald förhållanden — ersättning för värme och varmvattensberedning o. s. v. — till vilka hänsyn därvid måste tagas. Även om sådana svårigheter torde kunna övervinnas och man sålunda skulle kunna avfatta ett formulär så, att det kunde tillämpas åtminstone vid hyresförhållanden i allmänhet, synes det högst tvivelaktigt, om man därmed skulle bereda hyresgästerna någon fördel. Man finge nämligen antingen medgiva eller förbjuda införandet av ytterligare bestämmelser i sådana formulär. I förra fallet stode det vederbörande part öppet att vid användande av det fastställda formuläret tillika avtrycka alla de »allmänna bestämmelser», som nu pläga återfinnas i formulären. Om man åter förbjöde införandet av särskilda tillägg, skulle hyresgästen betagas möjligheten att få i kontraktet infört anteckning om sådana prestationer, som hyresvärden till hans förmån kunde hava åtagit sig. Om man då i hyresgästens intresse medgäve införandet av anteckningar om förmåner för hyresgästen, må erinras, att tvekan i många fall kan råda, huruvida ömsesidiga åtaganden äro till överbäggande fördel för hyresgästen eller ej. Hyresvärden kan exempelvis förbinda sig att utföra vissa förbättringar å en lägenhet, mot det att hyresgästen förbinder sig att till honom erlägga visst belopp utöver den avtalade hyran. Det låter sig i sådana fall

lika väl tänkas, att värdet av förbättringarna vida överstiger det avtalade ersättningsbeloppet och att hyresgästen därför finner överenskommelsen vara för honom synnerligen fördelaktig som motsatsen, nämligen att han i densamma allenast ser ett nödtvunget åtagande att bekosta lägenhetens reparation. Gränserna mellan dylika varandra motsatta fall måste ofta bliva så flytande och så beroende av subjektiv uppfattning, att de icke låta sig fastställa genom allmänna regler.

Uteslutet vore däremot icke, att lämpliga avtalsformulär utarbetades genom det allmännas försorg och — utan särskilda tvångsföreskrifter om deras användande — ställdes till allmänhetens fria disposition. Sådillvida skulle en dylik anordning måhända fylla ett verkligt behov, som ofta just den bristande tillgången till ett lämpligt avtalsformulär torde hava föranlett hyresgästen att acceptera nu brukliga formulär. Emellertid har styrelsen sig bekant, att denna brist på vissa håll — åtminstone är detta fallet i Stockholm — avhjulpts, i det att genom enskilt initiativ opartiskt avfattade kontraktformulär utgivits av trycket och förts i marknaden. Styrelsen anser sig ej kunna avgöra frågan, huruvida ett formulär, som tillkommit på enskilt initiativ och sannolikt kunde påräkna en stark opinion hos hyresgästerna eller ett genom statens försorg upprättat formulär, till förmån för vars användande hyresgästen kunde åberopa statens auktoritet, skulle hava de största utsikterna att slå igenom.

I allt fall synes det styrelsen önskvärt, att, i samband med den allmänna upplysningsverksamhet, som torde påkallas för att i nödig omfattning bringa utvecklingsbestämmelserna rörande hyresstegringslagen till en större allmänhets kännedom, jämväl förefintligheten av nyss återgivna lagrum påpekades. En upplysningsverksamhet i sådan riktning torde kunna bedrivas med viss framgång och bidra till en riktigare uppfattning om innebörden av förefintliga »allmänna bestämmelser» i gällande hyresavtal.

Styrelsen har i det föregående beträffande flera av de frågor, som behandlats, framhållit, att de synas vara av sådan beskaffenhet, att de böra tagas under övervägande vid en framtida revision av nyttjanderättslagen. Att styrelsen därvid jämväl berört flera spörsmål, som icke nu föranlett positiva förslag till lagstadganden, får emellertid icke tolkas, som om styrelsen sökt lämna en uttömmande översikt av de frågor rörande hyresavtal, vilka kunna komma i betraktande vid en sådan lagrevision. På grund av den relativt korta tid, inom vilken styrelsen haft att fullgöra föreliggande uppdrag, har styrelsen i allmänhet måst begränsa sig till sådana spörsmål, som på ett eller annat sätt erhållit omedelbar aktualitet.

Till sist får styrelsen under hänvisning till den föreslagna tiden för lagens ikraftträdande framhålla önskvärdheten av att hyresnämnderna måtte hållas underkunniga om ärendets behandling. Även om det ännu rör sig allenast om ett förslag, kan det utan tvivel vara av värde för hyresnämnderna att äga kännedom om de frågor, som äro å bane, så att de med ledning härav göra sig beredda att omedelbart taga itu med de uppgifter, som kunna komma att åvila dem, då lagföreskrifter i ämnet sedermera utfärdas.

I detta ärendes slutliga handläggning hava, förutom undertecknade, deltagit byråcheferna Bergsten och Järte, tillförordnade byråchefen Nyström och tjänsteförriktande byråchefen Nilson.

Underdånigst

GUNNAR HUSS.

KURT BERGSTRÖM.

Förslag

till

Lag

med vissa bestämmelser angående hyresregleringens avveckling m. m.

Om hyresbelopp.

1 §.

För tid efter den 30 september 1923 skall utgå den hyra, som är avtalad eller, i de fall varom i 2 § sägs, skall anses avtalad, och äge med undantag för de i nämnda § omförmälda fall hyresnämnds beslut ingen inverkan på hyrans storlek.

2 §.

Därest i den ordning, som i 8 § 5 mom. i lagen den 30 juni 1920 med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. eller i lagen i samma ämne den 17 juni 1921 närmare angives, hyresvärd uppsagt hyresavtal och i uppsägningshandlingen tillika erbjudit hyresgästen att utan annan ändring i avtalet än i fråga om hyresbeloppet fortfarande förhyra lägenheten, samt hyresgästen antagit erbjudandet, då skall, så framt hyra för tid efter den 30 september 1923 skall utgå enligt det sålunda tillkomna avtalet, den hyra anses avtalad, som gällt för tiden närmast före den 1 oktober 1923.

Lag samma vare, där eljest uttryckligen avtalats, att hyra skall vara eller må göras beroende av hyresnämnds beprövande.

I fråga om ersättning för värme och varmvattensberedning gälle dock för de i första och andra styckena omförmälda fall, så framt dylik ersättning för tiden före den 1 oktober 1923 beräknats särskilt för sig, att ersättningen skall utgå antingen enligt de allmänna grunder, som hyresnämnden, på sätt i 3 § stadgas, fastställer för tid efter den 30 september 1923, eller ock, där nämnden enligt samma § på därom gjord framställning för visst hyresförhållande fastställt ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande, i enlighet med vad hyresnämnden sålunda bestämt.

3 §.

För beräkande i de i 2 § tredje stycket avsedda fall av ersättning för värme och varmvattensberedning för tid efter den 30 september 1923 skall hyresnämnd före utgången av berörda månad fastställa allmänna grunder; och åligger det nämnden, efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst, att beträffande visst hyresförhållande, med tillämpning av de allmänna grunderna eller, om så finnes påkallat, med avvikelse från desamma, fastställa ersättningens belopp eller grunderna för dess beräkande. Sådan framställning skall göras före den 1

september 1923, hyresnämnd dock obetaget att till behandling upptaga framställning, som göres senare.

Om rätt till uppsägning i vissa fall.

4 §.

Där hyra för tid efter den 30 september 1923, vars belopp skall beräknas enligt avtal ingånget före den 1 juli 1922, märkligen överstiger den hyra, som av hyresnämnd senast kan hava fastställts för någon del av tiden 1 oktober 1921—31 mars 1923, samt hyresförhållandet icke, enligt vad avtalat är, kan genom uppsägning efter den 15 mars 1923 bringas att upphöra med utgången av september månad samma år eller tidigare, då må hyresnämnden efter ansökan, som skall göras före den 1 april 1923, kunna, när skäl därtill äro, med angivande tillika av den hyra, som nämnden för tiden från och med den 1 oktober 1923 anser skälig, medgiva, att hyresgästen ändock uppsäger hyresavtalet att upphöra å sistnämnda dag, därest hyresvärden icke i den ordning, nedan sägs, förbinder sig att från och med samma dag tillsvidare åtnöjas med den hyra, som nämnden i sitt beslut angivit såsom skälig.

Dylig uppsägning skall ske skriftligen före den 1 maj 1923. I uppsägningshandlingen skall angivas innehållet av hyresnämndens beslut samt meddelas, att uppsägningen icke skall gälla, därest hyresvärden förbinder sig att från och med den 1 oktober 1923 tillsvidare åtnöjas med viss angiven hyra, ej understigande den, som nämnden vid uppsägningsrättens medgivande ansett skälig. I uppsägningshandlingen skall därjämte angivas den tid, minst femton dagar från uppsägningsdagen, inom vilken hyresvärden, vid äventyr av hyresavtalets upphörande, har att lämna hyresgästen meddelande, att han går in på framställningen om jämkning av hyran; och skall i uppsägningshandlingen intagas erinran om berörda äventyr.

Har hyresvärden till hyresgästen under dennes vanliga adress från postanstalt inom riket i rekommenderat brev avsänt förklaring, att han går in på framställningen om jämkning av hyran, skall så anses, som om antagandet kommit hyresgästen tillhanda den dag, då brevet avlämnades å posten.

Hyresnämnds beslut över ansökan, som i första stycket sägs, skall meddelas före den 20 april 1923.

Om överklagande av hyresnämnds beslut m. m.

5 §.

1. Har vid hyresnämnds beslut i fråga, som i 3 § sägs, ledamot av hyresnämnd varit jävig eller av annan orsak obehörig, eller nämnden överskridit sin befogenhet, eller annan felaktighet ägt rum i avseende på ärendets behandling, må part, som är med beslutet missnöjd, däröver föra klagan, i Stockholm hos överståthållarämbetet, i annan stad, där magistrat finnes, hos denna samt i övriga orter hos Konungens befallningshavande inom trettio dagar efter erhållet.

2. Bestämmelserna i 14 § av ovannämnda lag den 17 juni 1921 skola lända till efterrättelse jämväl efter den 30 september 1923.

3. Finner prövningsmyndighet skäl att på grund av felaktighet i avseende på ärendets behandling undanröja hyresnämnds beslut, och kan, med hänsyn till tiden för upphörandet av hyresnämndernas verksamhet, återförvisning av ärendet till hyresnämnd icke lämpligen äga rum, meddele förstnämnda myndighet erforderligt beslut i själva saken.

4. Mot beslut, som prövningsmyndighet meddelat på grund av bestämmelserna i 1 eller 3 mom., må talan ej föras.

Om hyrans erläggande i vissa fall.

6 §.

Där för lägenhet, som omfattar högst fyra rum, kök däri inbegripet, och helt eller delvis är uthyrd till bostad, hyran enligt avtalet skall erläggas i förskott för längre tid än en månad, gälle likväl såsom förfallodag för den på varje kalendermånad belöpande hyran sista söckendagen av nästföregående månad, dock att hyran för den under hyrestiden helt eller delvis infallande första kalendermånaden skall erläggas å avtalad förfallodag.

7 §.

Är hyresrätten förverkad på grund av dröjsmål med hyrans erläggande, men sker rättelse senast å åttonde söckendagen från den dag, då hyresvärden genom behörig delgivning av vräkningsansökan eller annorledes i laga ordning verkställt uppsägning, skall, oavsett vad därom må hava avtalats, uppsägningen vara utan verkan och dröjsmålet icke vidare kunna åberopas såsom grund för hyresgästens skiljande från lägenheten.

Har hyresvärden, under åberopande av dröjsmålet, hos domstol, överexekutor eller skiljemän påyrkat hyresgästens vräkande från lägenheten, må beslut, varigenom yrkandet på berörda grund bifalles, icke meddelas förr än tio söckendagar förflutit från uppsägningdagen. I fall, som nu sagts, ankommer det på hyresgäst, vilken inom behörig tid vidtagit rättelse, att sådant utan dröjsmål hos myndigheten eller skiljemännen anmäla och styrka. Där beslut om vräkning meddelats, går detsamma i verkställighet i vanlig ordning, såvida ej myndighet, varest talan emot beslutet föres, annorlunda förordnar.

8 §.

Har från postanstalt inom riket hyran genom postanvisning avsänts till hyresvärden under dennes vanliga adress, skall städse med avseende å frågan, huruvida hyresgästen bevarat eller, i fall som avses i 7 §, återvunnit sin rätt till lägenheten, även om annorlunda avtalats, så anses, som om hyran kommit hyresvärden tillhanda den dag, då anvisningen avlämnades å postanstalten.

Är någon satt att å hyresvärdens vägnar uppbära hyra, skall vad ovan stadgats gälla även beträffande hyrans erläggande till denne.

Om kommunal bostadsförmedling.

9 §.

1. Inom stad med en mantalsskriven folkmängd vid 1923 års ingång av minst 30,000 skall, där icke Konungen på framställning av stadsfullmäktige medger undantag, genom kommunens försorg förmedlas uthyrning av omöblerade bostadslägenheter.

2. Konungen äger, på framställning av stadsfullmäktige i stad, där bostadsförmedling jämlikt 1 mom. eller eljest av kommunen ombesörjes, förordna om skyldighet för hyresvärd att, beträffande omöblerad bostadslägenhet, enligt därom i sammanhang med förordnandet givna föreskrifter göra anmälan om hyresledighets inträdande och upphörande ävensom lämna andra för förmedlingen erforderliga uppgifter.

Har sådant förordnande meddelats, vare den, som försummar att i föreskriven tid och ordning göra anmälan eller lämna uppgift, förfallen till ansvar av böter från och med fem till och med tvåhundra kronor.

3. Stadsfullmäktige äga besluta, huru kommunal bostadsförmedling skall anordnas, samt huruvida och med vilka belopp avgifter för sådan förmedling skola utgå, dock att, där anmälningsskyldighet jämlikt 2 mom. föreskrivits, fullgörande därav icke må medföra skyldighet för hyresvärderna att erlagga avgift, med mindre han vid sin anmälan tillika påkallar förmedling.

Om påföljder vid oskäligen hyresanspråk.

10 §.

Den som vid uthyrning av lägenhet, möblerad eller omöblerad, eller vid överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet tager eller för sig eller annan betingar vederlag, av vad slag det vara må, som, enligt vad han insett eller bort inse, är uppenbart oskäligt, straffes med böter från och med tjugufem till och med tiotusen kronor eller med fängelse från och med en månad till och med ett år. Såsom uthyrning av lägenhet skall anses även upplåtande eller överlåtande av delägarrätt i fastighet eller i bolag eller förening, som äger fastighet, när avtalets syfte uppenbarligen är att vinna eller bevara tillgång till lägenhet.

Vad i första stycket stadgas äge dock ej tillämpning, där av omständigheterna framgår, att sådant förfarande, som där beskrives, icke inneburit utnyttjande av annan persons trångmål med avseende å möjligheten att vinna eller bevara tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägenhet.

Fälles någon till straff för brott, som i denna § sägs, må domstolen, efter ty skäligt finnes, kunna förplikta gärningsmannen att utgiva, helt eller delvis, värdet av taget eller avtalat vederlag.

Om skiljeavtal angående hyrestvister.

11 §.

Har mellan hyresvärd och hyresgäst avtalats, att av hyresförhållandet härflytande framtida tvist skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan att avtalet innefattar förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, skall dylikt avtal, även om annorlunda överenskommits, icke äga tillämpning å tvist angående hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten.

I fråga om skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare, oavsett vad avtalet därom må innehålla, så ansett, som om skiljemän ej nämnts i avtalet och däri ej heller meddelats särskilda bestämmelser angående skiljemännens antal och tillsättande eller beträffande skiljemannaförfarandet; och skall förty i berörda hänseenden tillämpas vad lagen den 28 oktober 1887 om skiljemän för sådant fall stadgar. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för avtal med bindande verkan, varigenom den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, bestämmes kortare än den i nämnda lag angivna tid av sex månader.

Om åtals anställande m. m.

12 §.

1. Förseelser, som avses i 9 § 2 mom. och 10 §, skola åtalas av allmän åklagare, de i 9 § 2 mom. angivna vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad,

men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol och de i 10 § angivna vid allmän domstol.

2. Böter, vilka ådömas enligt 9 § 2 mom., tillfalla vederbörande kommun. Av böter, som ådömas enligt 10 §, så ock av vad gärningsmannen enligt 10 § tredje stycket förpliktats utgiva, tillfalle en tredjedel, dock högst ettusen kronor, åklagaren och återstoden kronan.

Denna lag träder med undantag för 9, 10 och 12 §§, vilka skola gälla från och med den 1 oktober 1923, i kraft den 15 mars samma år, och skall, i den mån de särskilda bestämmelsernas eget innehåll icke till annat föranleder, tillämpas å hyresavtal i allmänhet.

I fråga om hyresrätt, som upplåtits före den 15 mars 1923, skola 6 och 11 §§ icke tillämpas, dock att underlåtenhet att enligt avtal erlagga hyran i förskott för längre tid än en månad icke berättigar till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad till fullo erlägger den på samma månad belöpande hyran. Är hyresavtal, som slutits före den 15 mars 1923, ingånget för obestämd tid eller med förbehåll om rätt för såväl hyresvärden som hyresgästen att uppsäga avtalet, och sker ej efter den 14 mars 1923 uppsägning till den dag, då på grund av sådan uppsägning avtalet tidigast kunnat frånträdas, skall 6 § utan inskränkning tillämpas beträffande hyra, som belöper å tid efter sistnämnda dag, och 11 § gälla i fall, då skiljeavtalets tillämpning efter samma dag påkallas. Bestämmelserna i 7 § skola icke tillämpas i fall, då uppsägning, som där avses, ägt rum före den 15 mars 1923.

Vad i 10 § stadgats skall gälla till och med den 30 september 1926; dock att beträffande sådan i nämnda § omförd, under tiden för paragrafens giltighet begången förseelse, varå påföljd i paragrafen är bestämd, vad därutinnan i lagen är stadgat skall gälla även efter sistnämnda dag.

Statens offentliga utredningar 1922.

Kronologisk förteckning.

Fortsättning från omslagets andra sida.

38. Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 13. Den svenska kautschukindustriens utveckling 1890—1913 med särskild hänsyn till dess ställning åren närmast före världskriget. Av B. Ohlin. Marcus. iv, 38 s. **Fi**.
39. Betänkande med förslag till förordning om motorfordon jämte därmed sammanhängande författningar samt till stadga om trafiken å vägar och gator. V. Petterson. viij, 254 s. 4 bil. **K**.
40. Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 12. Margarinindustriens utveckling med särskild hänsyn till förhållandena före världskriget. Av J. Lublin. Tullberg. iv, 184 s. **Fi**.
41. Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 14. Huvuddragen av det svenska jordbrukets utveckling 1871—1919. Av A. Sjöström. Marcus. iv, 120 s. **Fi**.
42. Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 15. Översikt av jordbrukets utveckling i vissa främmande länder 1871—1913. Av E. Höijer. Marcus. iv, 97 s. **Fi**.
43. Betänkande med förslag till allmän sjukhusstadga m. m. Norstedt. 302 s. **S**.
44. Kommunikationsverkens lönekommitté 4. Betänkande angående pensionering av icke-ordinarie personal vid postverket, telegrafverket, statens järnvägar och statens vattenfallsverk. Tullberg. x, 112 s. **K**.
45. Odllingsorganisationens verksamhet åren 1918—1922. Marcus. 46 s. **Jo**.
46. Betänkande med förslag till lag om tvångsuppfostran åt unga förbrytare m. m. Beckman. iv, 232 s. **Ju**.
47. Jordkommissionens betänkanden. 4. Om bildande av nya jordbruk m. m. Marcus. 358 s. **Ju**.
48. Jordkommissionens betänkanden. 5. Redogörelse för resultatet av vissa av jordkommissionen företagna enquéter i jordfrågan. Av F. Sandberg. Marcus. vij, 239 s. **Ju**.
49. Utredning angående omorganisation av polisväsendet i riket. Av S. Linnér. Beckman. ix, 416 s. **S**.
50. Bilaga till statistiksakkunnigas betänkande. Redogörelse för huvuddragen av den officiella statistikens utveckling och nuvarande organisation i Sverige jämte kort översikt av dess organisation i vissa främmande länder samt i internationellt hänseende. Av S. Wicksell. Beckman. 118 s. **Fi**.
51. Flottans skolsakkunnigas betänkande 4 angående undervisningsplan för skolor och kursor vid sjömanskåren. Tullberg. xj, 146 s. 2 bil. **Fö**.
52. Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 16. Den svenska järnhanteringsens utveckling med särskild hänsyn till åren 1890—1913. Av S. K. Stockman. Marcus. iv, 102 s. **Fi**.
53. Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 17. Den svenska glasindustriens utveckling med särskild hänsyn till dess ställning åren närmast före världskriget. Av B. Ohlin. Marcus. iv, 101 s. **Fi**.
54. Förslag om upprättande av ett under Kungl. Arméförvaltningens sjukvårdsstyrelse lydande statsapotek. V. Petterson. 162 s. **Fö**.
55. Bokföringen vid försvarsförvaltningen. Tillägg till betänkande och förslag angående organisation av den centrala försvarsförvaltningen. Palmquist. (5), 76 s. **Fö**.
56. K. Socialstyrelsens utlåtande med förslag till lag angående byresregleringens avveckling m. m. Norstedt. 42 s. **S**.

Ann. Om särskild tryckort ej anges, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ecklesiastikdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet. Från den 1 april, då kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars ytre anordning (nr 98) trädde i kraft, utgavs utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

Statens offentliga utredningar 1922.

Systematisk förteckning.

(Siffrorna inom parentes hänvisa till den kronologiska förteckningen för januari—mars 1922. Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen från och med april 1922.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.
Förb. utkast till strafflag. Förmögenhetsbrotten. 2. (17)
Lekmannelementets användande inom civilprocessen. (25)
Betänkande rörande internering av farliga återfallsförbrytare. (26)
Utkast till lag om visst tryggnad av byggnadsborger-närers fordringar m. m. [26]
Förslag till lag om tvångsuppfostran. [46]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.
1921 års pensionskommitténs betänkande. 1. (10)
Några iakttagelser från 1921 års riksdagsmannaval. [1]
Statistiksakkunnigas betänkande. [15] Bilaga till d:o. [50]
Kommunikationsverkens lönekommitté 4. [44]

Kommunalförvaltning.
Städernas skyldigheter och rättigheter i förhållande till staten. (3)

Kommunalförfattningssakkunnigas betänkande. 3. (15)
Bilaga till d:o. (16)
Om röstsammanräkning vid kommunala val. [21].

Statens och kommunernas finansväsen.
Betänkande angående tillverkning och beskattning av maltdrycker. (11)
Utl. angående kontrollen över sockertillverkningen. (13)
Tull- o. traktatkommitténs utredningar o. betänkanden. 8. Valutafrågan. (19) 9. Järnvägsfrakternas reglering. (21) 10. Åtgärder till skydd mot s. k. valutadumpning. (34) 11. Pappersindustriens produktionsförhållanden. [36] 12. Margarinindustriens utveckling. [40] 13. Den svenska kautschukindustriens utveckling. [38] 14. Huvuddragen av det svenska jordbrukets utveckling. [41] 15. Översikt av jordbrukets utveckling i vissa främmande länder. [42] 16. Den

Fortsättning å omslagets sista sida.

Statens offentliga utredningar 1922.

Systematisk förteckning.

(Siffrorna inom parentes hänvisa till den kronologiska förteckningen för januari—mars 1922. Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen från och med april 1922.)

Fortsättning från omslagets tredje sida.

svenska järnhanterings utveckling. [52] 17. Den svenska glasiindustriens utveckling. [53]
Utredning angående ett svenskt statslotteri. (24)
Betänkande och förslag ang. utbildningskurser inom tullverket. [23]
Åtgärder mot godsanhopning i tullpackhus m. m. [30]
Förslag till förordning ang. tillverkning och beskattning av maltdrycker m. m. [37]

Politi.

Betänkande och förslag rörande brandskyddsföreskrifter och ordnandet av brandväsendet inom riket. 7. [28]
Omorganisation av polisväsendet. [49]

Socialpolitik.

Utredning och förslag ang. vården av blinda. (30)
Byggnadsarbetarsakkunnigas betänkande. 2. [2]
Förslag till reviderad lag om arbetstidens begränsning m. m. [33]
Förslag till lag ang. hyresregleringens avveckling. [56]

Hälso- och sjukvård.

Förslag till allmän sjukhusstadga. [43]

Allmänt näringsväsen.

Betänkande med förslag till livsmedelslag. (4) Bihang 1 till d.o. (5) Bihang 2 till d.o. (6)
Patentlagstiftningskommitténs betänkande. 7. Förslag till lag om rätt till tidnings eller tidskrifts titel m. m. [9]
Statsmakterna och bränsleanskaffningen under krigsåren. [14]
Mellanhandsakkunnigas betänkande. [20]

Fast egendom. Jordbruk med binärningar.

Betänkande angående förvaltningen av kronans jordbruksdomäner. (2)
Jordkommissionens betänkande. 1. Förslag till lag ang. rätt att förvärva och besitta fast egendom. (8) 4.
Om bildande av nya jordbruk. [47] 5. Redog. för resultatet av vissa enqueteer i jordfrågan. [48]
Betänkande rörande fiskerinärings främjande. [7]
Om lapps kattelandsinstitutet. [10]
Förslag till vissa ändringar i bestämmelserna rör. jakt och fågelkydd. 2. [16]
Det svenska lantbrukets produktionskostnader. 1. Bokföringsåret 1919—1920. [18]
Betänkande med förslag angående arrendators rätt till ersättning för elektrisk anläggning. [19]
Kolonisationskommitténs betänkande 1922. [22] Bilaga till d.o. [32]
Förslag till författningar angående handel med och import av utsädesfrö ävensom till omorganisation av frökontrollverksamheten m. m. [25]
Redogörelse för de eklestastiska boställena. 5. Värmlands län. [27]
Odlingsorganisationens verksamhet. [45]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Betänkande ang. statens övertagande av förädlingsverksamheten betr. avkastningen från statens skogar. (28)

Industri.

Klimatets inverkan på byggnader vid västkusten. [4]

Handel och sjöfart.

Betänkande rör. lönereglering vid lots- och fyrstaten. (20)

Kommunikationsväsen.

Betänkande om ostkustbanan. (18)
Järnvägsstyrelsens yttrande över d.o. (23)
Ostkustbanakommitténs promemoria med anl. av järnvägsstyrelsens yttrande. (27)
Järnvägsstyrelsens erinringar med anl. av ostkustbanakommitténs promemoria. (31)
Järnvägsstyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:t den 28 april och 5 maj 1922. [3]
Utredning rörande den s. k. Nyköpings kanal. [24]
Förslag till förordning om motorfordon. [39]

Bank-, kredit- och penningväsen.

1921 års fastighetskreditsakkunniga. Betänkande 1. [35]

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Skolkommissionens betänkande. 1: 1—2. Grunder för en ny läroverksorganisation. (33) 2. Historiska översikter m. m. (29) 3. Statistiska utredningar. (32) 4. Det högre skolväsendet i utlandet. (1)
Förslag till om- och tillbyggnad av K. biblioteket. (7)
Bet. ang. Chalmerska institutets omorganisation. (12)
Ortnamnen i Värmlands län. 7. (22)
Betänkande med förslag till förändrad kyrklig indelning och organisation i Skåne. [5]
Utredning ang. statsunderstöd för idrottens främjande. [8]
Betänkande med förslag till lag ang. kulturminnesvård. 1. Historik etc. samt bilagor. [11] 2. Förslag och motiv. [12]
Högskolornas löneregleringskommittés bet. 2. Fackhögskolor och övriga vetenskapliga anstalter. [13]
Betänkande och förslag rörande det akademiska befordringsväsendet. [17]
Supplement nr 1 till Sveriges familjenamn. [31]

Försvarsväsen.

Utredning rörande understöd åt änkor efter manskap vid armén och marinen. (9)
Betänkande angående officerskåkrens vid flottan rekrytering och utbildning. (14)
Tillägg till bet. betr. förrädsverksamheten vid marinen. [6]
Flottans skolsakkunnigas betänkande 3 angående skolreglemente för flottan. [29] 4 angående undervisningsplan för skolor och kurser vid sjömanskåren. [51]
1920 års krigslagstiftningskommittés betänkande. [34]
Förslag om upprättande av ett under K. Arméförvaltningens sjukvårdsstyrelse lydande statsapotek. [54]
Bokföringen vid försvarsförvaltningen. [55]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.