



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

A

S.O.U.
o

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1942:14
JUSTITIEDEPARTEMENTET



PROMEMORIA

ANGÅENDE

HYRESREGLERING

UTARBETAD

INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET

S T O C K H O L M

1 9 4 2

Statens offentliga utredningar 1942

Kronologisk förteckning

1. Betänkande med förslag till plan för organisationsarbetet inom försvarsväsendet. Beckman. 733 s. Fö. (Till betänkandet höra *dels* en bilaga innehållande personalförteckningar m. m., avsedd endast för tjänstebruk, *dels* ock ett hemligt bihang i tre delar.)
2. Betänkande med förslag till lag med särskilda bestämmelser om begränsning av vinstutdelning från aktiebolag. Marcus. 22 s. Fi.
3. Promemoria rörande bostadsförsörjningen. Av A. Johansson. Beckman. 77 s. S.
4. De yngre sjukhusläkarnas avlönings-, arbets- och bostadsförhållanden. Beckman. 106 s. S.
5. Promemoria med förslag till utvidgad vanhävdslagstiftning. Marcus. 55 s. Jo.
6. Utredning rörande den tekniskt-vetenskapliga forskningens ordnande. 1. Allmänna uppgifter angående den tekniskt-vetenskapliga forskningsverksamhetens nuvarande läge m. m. — Allmänna synpunkter rörande den tekniskt-vetenskapliga forskningen. — Erforderliga åtgärder för den tekniskt-vetenskapliga forskningens främjande och statens medverkan därvid. Heggström. 195 s. H.
7. Utredning rörande den tekniskt-vetenskapliga forskningens ordnande. 2. Förslag till åtgärder för främjande av den tekniskt-vetenskapliga forskningen på byggnadsområdet. Heggström. 76 s. H.
8. 1938 års pensionssakkunniga. Betänkande med förslag till tjänste- och familjepensionsreglemente för arbetare i statens tjänst. Marcus. 135 s. Fi.
9. 1941 års lärarlönesakkunniga. Betänkande med förslag till folkskolans avlöningsreglemente m. m. Marcus. 191 s. Fi.
10. Betänkande med förslag till brandlag och brandstadga m. m. Norstedt. 104 s. K.
11. Betänkande med utredning och förslag angående betygssättningen i folkskolan. Heggström. 330 s. H.
12. Utredning rörande den tekniskt-vetenskapliga forskningens ordnande. 3. Förslag till åtgärder för skogsproduktforskningens ordnande. Heggström. 124 s. H.
13. Betänkande och förslag angående förhållandet mellan arbetsuppgifter och löneställning vid statens järnvägar. Del 4. Järnvägsstyrelsen. Beckman. 88 s. K.
14. Promemoria angående hyresreglering. Norstedt. 54 s. Ju.

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ekklesiastikdepartementet, Jo. = jordbruksdepartementet. Enligt kungörelsen den 3 febr. 1922 ang. statens offentliga utredningars yttre anordning (nr 98) utgivas utredningarna i omslag med enhetlig färg för varje departement.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1942: 14

JUSTITIEDEPARTEMENTET



PROMEMORIA

ANGÅENDE

HYRESREGLERING

UTARBETAD

INOM JUSTITIEDEPARTEMENTET

STOCKHOLM 1942

KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER

420966



STATE OF NEW YORK
IN SENATE

PROBATION

AND

HYPERBOLIC

REPORT

ON THE

RECORDS OF THE



Promemoria angående hyresreglering.

Framställningar om lagstiftningsåtgärder.

De ekonomiska krisförhållanden, som uppstått i vårt land till följd av stormaktskriget, ha framkallat farhågor för en ogynnsam utveckling av hyresmarknaden i städer och andra samhällen. Dessa farhågor ha föranlett flera framställningar om statlig reglering av hyrespriserna.

Statens prissakkunniga upptogo den mera allmänna frågan om åtgärder för att övervaka hyrespriserna i skrivelse till Konungen den 21 mars 1940. Efter en redogörelse för läget på hyresmarknaden vid nämnda tidpunkt anförde de prissakkunniga, att en viss statlig övervakning vore ofrånkomlig på grund av den direkta och indirekta betydelse för de allmänna levnadskostnaderna, som måste tillmätas hyrorna. Hyresmarknadens problem vore emellertid av så speciell karaktär, att denna övervakning ej lämpligen borde anförtros åt de prissakkunniga. I viss omfattning syntes de uppkommande frågorna kunna lösas genom särskild lagstiftning, men därutöver erfordrades, att lokala organ med kännedom om de speciella förhållandena på respektive orter finge i uppdrag att efter enhetliga riktlinjer följa marknadens utveckling och vidtaga behövliga ingripanden. Med hänvisning till vad sålunda anförts hemställde de prissakkunniga, att Kungl. Maj:t måtte till skyndsam utredning upptaga frågan om de åtgärder, som kunde erfordras för lösandet av sådana frågor, som genom det inträdda krisläget uppträtt eller kunde förutses uppträda på hyresmarknaden.

Efter remiss avgav *socialstyrelsen* den 26 oktober 1940 utlåtande över de prissakkunnigas framställning. Däri framhöll socialstyrelsen, att det torde böra ankomma på styrelsen, till vars uppgifter den fortlöpande och periodiska statistiken över byggnads- och bostadsmarknaderna hörde, att i främsta rummet beakta frågan om den statistiska övervakningen av utvecklingen på detta område. Efter analys av det dåvarande läget på bostadsmarknaden framhöll styrelsen, att inga extraordinära åtgärder av övervakande eller direkt ingripande natur dittills varit påkallade, men att utvecklingen på längre sikt krävde skärpt uppmärksamhet. Styrelsen ämnade därför företaga vissa angivna statistiska undersökningar.

Statens priskontrollnämnd, som övertog de prissakkunnigas funktioner, berörde frågan om hyresreglering i en framställning om ny prisregleringslag, som nämnden avgav till Kungl. Maj:t den 21 februari 1941. Därvid framhöll nämnden vikten av att hyresutvecklingen med hänsyn till den på ett

stort antal orter redan framträdande bristen på bostadslägenheter ställdes under offentlig övervakning. Nämnden ansåge emellertid, liksom de pris-sakkunniga, att hyresmarknadens problem vore av så speciell karaktär, att dess övervakning icke lämpligen borde falla inom ramen för den av nämnden utövade verksamheten.

I ett den 13 mars 1941 dagtecknat remissyttrande över sistnämnda framställning anförde *fullmäktige i riksbanken*, att utvecklingen på hyresmarknaden borde följas med uppmärksamhet och åtgärder för att hindra en hyresstegring tillgripas, om så skulle visa sig erforderligt.

Priskontrollnämnden upptog ånyo frågan om hyresreglering i ett den 27 februari 1942 dagtecknat remissyttrande över en promemoria rörande bostadsförsörjningen. I detta yttrande förordade nämnden ett omedelbart införande av en allmän hyreskontroll med hänsyn till det nuvarande läget på bostadsmarknaden. En sådan kontroll skulle vara en garanti mot oskäligen hyresstegringar och ett stöd för de lojala fastighetsägare, som även den förutan skulle ådagalägga samma återhållsamhet i fråga om hyresstegringar som hittills. Nämnden förutsatte därvid, att ingen annan hyreshöjning godkändes än den, som betingades av direkta ökningar av de löpande fastighetskostnaderna, prövade efter i huvudsak samma principer, som nämnden tilllämpade i sitt arbete. Då någon uppräknig av kapitalkostnaderna sålunda icke borde ifrågakomma och då hänsyn borde kunna tagas till en av materialförsörjningsläget nödvändiggjord begränsning av reparationsarbeten, förmodade nämnden, att den höjning av hyrorna — bortsett från bränsletilläggen — som kunde befinnas erforderlig, skulle visa sig mycket obetydlig. Nämnden förutsatte slutligen, att för hyreskontrollen inrättades särskilda organ.

Hyresgästernas riksförbund framförde frågan om hyresreglering i en till statsministern ställd skrivelse den 1 februari 1940. På anförda skäl förklarade förbundet däri, att en allmän hyresstegring kunde befaras. Då en sådan utveckling icke kunde anses sakligt motiverad och då det måste bli synnerligen svårt, särskilt för de mindre bemedlade, att vidkännas ens den höjning av hyresutgifterna, som kunde bli en följd av ökade bränslekostnader, hemställde förbundet, att Kungl. Maj:t måtte låta förbereda och utarbeta en prisreglerande lagstiftning för hyresmarknaden samt framlägga proposition med förslag till sådan lagstiftning redan för 1940 års lagtima riksdag.

I skrivelse till Konungen den 31 januari 1942 återupptog förbundet frågan om legal hyresreglering. Förbundet erinrade om att statsmakterna sedan mer än ett år tillbaka funnit sig nödsakade att kontrollera prisutvecklingen på vissa varor genom särskilda åtgärder av tämligen ingripande natur, medan däremot på bostadsmarknadens område inga dylika åtgärder vidtagits. Förhållandena hade dock otvivelaktigt utvecklat sig i sådan riktning, att frågan om prisreglerande åtgärder även på detta område måste anses i hög grad aktuell. En viss hyresstegring hade redan inträtt och åtskilliga tecken tydde på, att man från fastighetsägarhåll vore inställd på ytterligare sådan steg-

ring. Den tilltagande knapphet på bostäder, som utvecklats efter krigsutbrottet, torde förklaras å ena sidan av bostadsproduktionens våldsamma hopkrympning och å andra sidan av de förskjutningar i bostadsefterfrågans omfattning och inriktning, som samtidigt gjort sig gällande. Flera av de faktorer, som sålunda framkallat en ökad efterfrågan, särskilt på smålägenheter, kunde antagas göra sig gällande även i framtiden. Huruvida den rådande knappheten på bostäder kunde avsevärt lindras genom nyproduktion inom rimlig tid, syntes ovisst. På många orter hade man säkerligen att befara en ytterligare ökad knapphet och på vissa håll ren bostadsnöd. Under sådana förhållanden bleve faran för en kännbar hyresstegring överhängande, om en fri prisbildning på hyresmarknaden finge göra sig gällande. På grund av vad sålunda anförts och på föranledande av ett stort antal framställningar från lokala hyresgästföreningar hemställde förbundet, att Kungl. Maj:t måtte skyndsamt låta utarbeta och för riksdagen framlägga förslag om en lagstiftning, varigenom hyresprissättningen bleve föremål för offentlig kontroll.

Landsorganisationen i Sverige har genom landssekreteriatet i skrivelse den 23 februari 1942 uttalat sin anslutning till förbundets sistnämnda hemställan. I likhet med förbundet ansåge sig sekretariatet icke kunna räkna med att den nyproduktion av bostäder, som inom överskådlig tid kunde komma till stånd, skulle vara tillräcklig för täckande av efterfrågan och sålunda undanröja förutsättningarna för en av knapphetsläget möjliggjord spekulativ hyressättning. En rättslig reglering på förevarande område syntes sekretariatet böra grundas på samma principer, efter vilka den allmänna priskontrollen utformats och enligt vilka såsom legitim prisförhöjning betraktades endast sådan förhöjning, som föranletts av konstaterbara ökningar i de rörliga kostnaderna — under förutsättning dessutom att det prisläge, varifrån prishöjningen skedde kunde anses rimlig — medan av knapphetsläget motiverade prishöjningar principiellt icke godtoges. Sekretariatet utginge från att en prisreglering på hyresmarknadens område icke vore av natur att kunna hänföras under priskontrollnämndens verksamhetsområde utan komme att anföras åt lokala (kommunala) organ; därest så skedde, vore det enligt sekretariatets mening självfallet, att i dessa organ borde beredas tillfredsställande representation för hyresgästintresset.

Från *enskilda personer* ha även inkommit framställningar om hyresreglerande lagstiftningsåtgärder.

Allmänna synpunkter.

Till följd av stormaktskrigets utbrott hösten 1939 skedde en plötslig nedgång i den mest omfattande byggnadsverksamhet, som någonsin förekommit i vårt land. Bostadsbyggandet, som här tilldrager sig det huvudsakliga intresset och som dessutom utgör inemot tre fjärdedelar av all byggnadsverksamhet i de tätare befolkade orterna, hade då nära dubbelt så stor omfattning som år 1930 och ungefär tre gånger så stor som depressionsåret 1933.

I samtliga de 323 orter, för vilka det föreligger statistiska uppgifter om bostadsproduktionen, tillkommo under tioårsperioden 1931—1940 i genomsnitt 25,238 nya lägenheter årligen. År 1939 uppgick antalet till 40,730 men det sjönk år 1940 till 18,546.

För år 1941 föreligger ännu icke någon uppgift om bostadsproduktionen i det stora antalet orter, som nyss berörts. Däremot har socialstyrelsen på grundval av uppgifter från byggnadsnämnderna utarbetat en preliminär statistik över bostadsproduktionen år 1941 i samtliga städer med över 30,000 invånare och de flesta städer, som ha mellan 10,000 och 30,000 invånare. Liknande uppgifter finnas även för tidigare år. En jämförelse mellan dessa uppgifter för åren 1939—1941 visar följande.

I 13 städer med över 30,000 invånare tillkommo under år 1940 13,135 nya lägenheter med 36,133 eldstäder (d. v. s. rum eller kök), vilket i förhållande till år 1939 innebar en minskning med 50.4 respektive 50.2 %. Nedgången fortsatte under år 1941. Nyproduktionen var då i nämnda städer 6,892 lägenheter med 17,374 eldstäder. Detta betydde en minskning med 47.5 respektive 51.9 % gentemot år 1940 och med 74.0 respektive 76.0 % gentemot år 1939. I 29 städer med 10,000—30,000 invånare tillkommo år 1941 2,022 lägenheter med 5,741 eldstäder, vilket innebar en minskning gentemot år 1940 med 6.9 respektive 11.8 %. Samtliga 42 redovisade städer utvisade år 1941 en minskning av antalet nytillkomna lägenheter i förhållande till år 1940 med 41.8 % och av antalet nya eldstäder med 45.8 %.

I samma statistik finnas även uppgifter om antalet byggnadslov i de redovisade städerna. Under år 1940 beviljades i de 13 största städerna byggnadslov för 3,381 lägenheter med 10,021 eldstäder, vilket endast utgjorde 13.5 respektive 14.7 % av motsvarande antal år 1939. År 1941 visade däremot en annan tendens. Antalet beviljade lägenheter och eldstäder uppgick då till 7,010 respektive 17,820. I förhållande till år 1940 innebar detta en ökning med 107.3 respektive 77.8 %, men gentemot år 1939 en minskning med 72.1 respektive 73.9 %. I de 29 städerna med 10,000—30,000 invånare ökades antalet beviljade lägenheter år 1941 i förhållande till närmast föregående år med 211.7 % och antalet beviljade eldstäder med 204.4 %. För samtliga 42 redovisade städer voro motsvarande stegringstal 128.3 respektive 103.4 %.

I likhet med statistiken över beviljade byggnadslov tyda uppgifterna om den pågående byggnadsverksamhetens omfattning på en under andra halvåret 1941 ökad bostadsproduktion. I 12 redovisade städer med över 30,000 invånare befunno sig den 1 januari 1942 2,923 lägenheter med 7,386 eldstäder under byggnad, mot 1,725 respektive 4,198 den 1 januari 1941 och 9,838 respektive 26,900 den 1 januari 1940.

Efter krigsutbrottet ha omfattande åtgärder vidtagits från det allmännas sida för att motverka nedgången i byggnadsproduktionen. Stora anslag av allmänna medel ha beviljats till lånefonder för byggnadsföretagare. Den viktigaste formen härför utgöres för närvarande av statliga tertiärlån. Räntan på dessa skall hållas på samma nivå, som gällde före krigsutbrottet.

Med sådant lån följer även statlig garanti för en bottenlåneränta å 3.5 % och en häremot svarande ränta på sekundärlån. Såsom villkor för erhållande av denna kredit stadgas en tioårig kontroll över hyrespriserna. I princip få dessa icke överstiga 1939 års hyresnivå. Tertiärlånefonden inrättades redan år 1937, men under de första tre åren tillfördes fonden förhållandevis små belopp, sammanlagt mindre än 2 millioner kronor. Med anledning av krisens inträde anslogs däremot för budgetåret 1940/41 tillhopa 21 millioner kronor, varav 5 millioner reserverades för sådana orter, där en särskilt stor knapphet på bostäder framträtt till följd av kristidsförhållandena. Intill nämnda budgetårs utgång den 1 juli 1941 beviljades av fondens medel sammanlagt något mer än 18 millioner kronor för uppförande av 5,974 lägenheter. För innevarande budgetår anslogos 60 millioner kronor till denna fond. Under tiden från den 1 juli 1941 till den 1 mars 1942 beviljades tertiärlån om tillhopa nära 18 millioner kronor för 4,253 lägenheter.

Utom tertiärlånefonden finnas flera andra statliga fonder, som avse att främja byggnadsverksamheten och egnahemsbildningen. Särskilt märkes en lånefond för bostadsförsörjning för mindre bemedlade, barnrika familjer. Lån ur denna fond lämnas mot en viss låg ränta. Hyrorna i de fastigheter, som finansieras med hjälp av fonden, skola endast motsvara självkostnaderna. De familjer, vilka få bostäder i dessa fastigheter, erhålla dessutom av statsmedel direkta bidrag till hyresbetalningen. Till fonden anslogos 20 millioner kronor för budgetåret 1940/41 och samma belopp för innevarande budgetår. Av fondens medel utlämnades det sist förflutna budgetåret omkring 12 millioner kronor för uppförande av 1,032 lägenheter och under tiden från den 1 juli 1941 till den 1 mars 1942 mer än $12\frac{1}{2}$ millioner kronor för 907 lägenheter.

Flera kommuner ha även på olika sätt understött byggnadsverksamheten. Den nyss omnämnda produktionen av fastigheter för barnrika familjer sker under ekonomisk medverkan även av de kommuner, där fastigheterna äro belägna. Ett betydande bidrag till byggnadsproduktionens främjande har nyligen lämnats av Stockholms stad, som anslagit 18 millioner kronor till sekundärlån för bostadsbyggen och 40 millioner kronor till byggnadskreditiv. Hyrorna i de fastigheter, som byggas med denna kredithjälp, skola stå under stadens kontroll under en tid av tio år.

Bostadsproduktionen har emellertid hindrats även av andra omständigheter än kreditsvårigheter. Krisen har medfört brist på byggnadsmaterial av olika slag, särskilt cement och vissa metaller. Emellertid synes en viss förbättring av läget ha inträtt, och möjligheter finnas att anpassa byggnadskonstruktionerna efter dessa svårigheter. Materialbristen torde därför icke behöva utgöra något avgörande hinder mot en erforderlig ökning av byggnadsproduktionen. Detsamma gäller om de transportsvårigheter, som under nuvarande förhållanden försvåra forslandet av material till olika byggnadsplatser.

Till följd av krisen ha vidare byggnadskostnaderna undergått en betydande stegring. Enligt verkställda indexberäkningar ha kostnaderna för upp-

förande av stadsfastigheter stigit med 25—30 % från tiden före krigsutbrottet. Utan särskilda hjälpåtgärder är det därför icke räntabelt att uppföra nya bostadsfastigheter, om hyrorna skola hållas vid 1939 års nivå. Såsom förut nämnts gäller detta villkor för erhållande av statliga tertiärlån, och de förmåner, som äro förbundna med dessa lån, ha också avsett att möjliggöra denna hyressättning. Då emellertid produktionskostnaderna stegrats, sedan de nu gällande reglerna för tertiärlånen fastställts, har nyligen framlagts förslag om ökad statlig hjälp i samband med sådan långivning. Denna hjälp skulle enligt förslaget utgå i form av ett räntefritt tilläggs lån, placerat över tertiärlånet.¹

Den byggnadsproduktion, som kommit till stånd efter krisens inträde, har säkerligen till mycket stor del tillkommit med hjälp av de förut angivna stödåtgärderna från det allmännas sida. Såsom redan framhållits var emellertid denna produktion mycket begränsad. Vid krisens början fanns det ej heller något stort överskott på lägenheter trots den mycket betydande omfattningen av byggnadsverksamheten under 1930-talet. Ändringarna i befolkningens sammansättning förorsakade vid denna tid en stark ökning av hushållsbildningen, och till följd härav kom efterfrågan på bostäder att hålla ganska jämna steg med den ökade tillgången. Vid början av det nya hyresåret i oktober 1939 uppgick antalet lediga lägenheter i stadssambhällena i genomsnitt till 2 % av hela lägenhetsbeståndet. En bostadsreserv av denna storlek kan icke anses vara onormal. Redan efter ett år framkommo följderna av den minskade byggnadsverksamheten. En undersökning, som verkställdes i flertalet städer och vissa andra samhällen efter oktoberflyttningarna 1940, utvisade en genomsnittlig bostadsreserv av 1.2 %. På grund av att denna undersökning var begränsad är detta procenttal dock icke direkt jämförbart med siffran för året därförut. År 1940 hade åtskilliga orter så liten reserv, att svår bostadsbrist hotade. Särskilt gällde detta i fråga om den ur sociala synpunkter mest betydelsefulla bostadskategorien, nämligen smålägenheter om t. o. m. två rum och kök. Knappheten på bostäder varierade emellertid ganska mycket. Bostadsbristen framträdde nämligen särskilt starkt på vissa orter, där kristidsförhållandena framkallat större folkanhopningar än tidigare, t. ex. genom militärförläggningar eller genom uppkomsten eller utökningen av krisbetonade industrier.

Någon motsvarande inventering av bostadstillgången har icke senare verkställts, men det är tydligt, att utvecklingen hittills fortsatt i samma riktning. Såsom förut nämnts har antalet färdigställda nya lägenheter alltjämt minskats, och fortfarande äro de åldersgrupper bland befolkningen, som huvudsakligen bidra till hushållsbildningen, mycket talrika. De allmänna uttalanden om bostadstillgången, som med vissa mellanrum avgivas av städernas byggnadsnämnder till socialstyrelsen, utvisade i stort sett en stark försämring av läget även under år 1941. Särskilt gällde detta i fråga om tillgången på smålägenheter. Även enligt dessa uttalanden voro dock förhållandena mycket olika på olika orter.

¹ Se ALF JOHANSSON, Promemoria rörande bostadsförsörjningen (S. O. U. 1942: 3).

Vad däremot hyrespriserna angår ha dessa hittills i stort sett icke undergått någon mera avsevärd stegring, om man bortser från ersättningen för värme och varmvatten. Den betydande prisökning, som bränslekostnaderna undergått, har i många fall föranlett särskilda, rörliga tillägg till hyrespriserna. Enligt en statistisk undersökning, som verkställdts efter oktoberflyttningarna 1941, har grundhyran för lägenheter med sådana bränsletillägg i genomsnitt endast stigit något mer än 1 % sedan krigsutbrottet. Ungefär samma hyreshöjning har i stort sett ägt rum för lägenheter utan centralvärme. Betydligt större ökningsar av grundhyran förekomma emellertid i de orter, där såsom förut angivits en mera utpräglad bostadsbrist inträtt till följd av särskilda krisförhållanden. Sålunda har ökningen av grundhyran för olika slag av lägenheter med bränsletillägg utgjort exempelvis i Linköping 3.6—6.2 %, i Karlskoga 4.4—5.1 % och i Boden 4.6—8.5 %. I stort sett ha smålägenheterna fått vidkännas något större hyresstegring än övriga lägenheter. En annan allmän tendens är, att nyinflyttade hyresgäster få betala högre hyror än de, som bott kvar i sina lägenheter från tiden före krigsutbrottet.

Ehuru hyresnivån i stort sett ännu icke undergått någon avsevärd höjning, kan utan tvivel en sådan utveckling befaras. Såsom framgår av den föregående redogörelsen är tillgången på bostäder i stort sett mycket knapp, och trots de omfattande hjälpåtgärderna från det allmännas sida äro utsikterna till en avgörande förbättring av läget mycket ovissa. Man måste därför räkna med möjligheten av betydande hyreshöjningar, om prisbildningen får förbli fri på hyresmarknaden. En saklig grund för viss ökning av hyrorna kan ligga i de prisstegringar, som ägt rum i fråga om flera av de olika poster, vilka ingå i omkostnaderna för fastigheternas förvaltning.

Från fastighetsägarnas sida torde också hyreshöjningar allmänt övervägas för det nya hyresår, som börjar den 1 oktober 1942. Sveriges fastighetsägareförbund har upptagit denna fråga i en skrivelse den 23 februari 1942 från förbundets styrelse till de till förbundet anslutna lokalföreningarna. Däri har styrelsen, under uppmaning till ett ansvarsmedvetet och måttfullt bedömande, angivit följande vägledande synpunkter. En hyreshöjning, som motiverades enbart av bristande tillgång på lägenheter, borde icke äga rum. Ej heller borde ifrågasättas att genom hyreshöjning söka kompensation för penningvärdets fall, ehuru stora grupper anställda beretts sådan kompensation i form av dyrtidstillägg. Ett obestridligt lojalt krav från fastighetsägarnas sida vore däremot, att de stegrade förvaltningskostnaderna kompensades. I enlighet med principerna för den statliga kontrollen över varupriserna borde nämligen fastighetsägarna anses befogade att företaga sådan höjning av hyrorna, som svarade mot en påvisbar faktisk ökning av förvaltningskostnaderna. Om så icke skulle få ske, komme fastighetsförvaltningen att i allt flera fall visa förlust, något som redan ur synpunkten av allmän sund ekonomi måste förhindras. I fråga om ökningen av förvaltningskostnaderna hänvisade förbundet till en på dess uppdrag verkställd statistisk utredning.¹

¹ CONRAD ANKARCORONA, En omkostnadsindex för hyresfastigheter 1935—1942.

Det finns emellertid icke någon garanti för att hyresstegringar, som uppkomma under en mer eller mindre svårartad bostadsbrist, kunna hållas inom en viss begränsad ram utan legal reglering. Även om ansvarsmedvetna fastighetsägare frivilligt ålägga sig återhållsamhet i fråga om hyreskrav, kunna mindre nogräknade hyresvärdar utnyttja situationen till opåkallade hyresökningar. Icke minst för de lojala fastighetsägarna bör det vara ett intresse att dylika åtgärder förhindras.

En mera omfattande höjning av hyresnivån skulle medföra mycket allvarliga sociala missförhållanden. För stora befolkningsgrupper är bostadskostnaden en av de största utgiftsposterna. En mera avsevärd höjning av denna oundvikliga utgift skulle därför vålla stora ekonomiska svårigheter, särskilt för de mindre bemedlade. Och dessa svårigheter skulle göra sig så mycket mera gällande, som befolkningens realinkomster redan i stor utsträckning blivit minskade på grund av kristidsförhållandena. Av den föregående redogörelsen framgår, att bostadsbrist och hyresstegringar särskilt framträtt i fråga om smålängheter. Även detta bidrager till att trycket av en hyresstegring skulle särskilt tungt drabba just de mindre bemedlade, som äro hänvisade till dessa lägenheter.

Ur allmänt ekonomiska synpunkter är det synnerligen angeläget att hindra en omfattande hyresökning på grund av de inflatoriska verkningar, som skulle följa härav. Hyrespriserna ha nämligen mycket stor betydelse för den allmänna prisnivån, dels genom att de omedelbart ingå i levnadskostnaderna och dels genom att affärernas hyresomkostnader inverka på varupriserna. Levnadskostnadsindex och härpå grundade lönetillägg skulle påverkas kraftigt av en sådan utveckling.

Hyresprisernas inverkan på fastighetsvärdena måste även beaktas. Ökade hyror utlösa snabbt höjda värden på fastigheterna. I samma riktning verkar den redan förefintliga tendensen att av hänsyn till inflationsrisken placera förmögenheter direkt i realkapital. Om dessa förhållanden skulle vålla alltför hög stegring av fastighetsvärdena, kan en mer eller mindre våldsamt sänkning av dessa värden inträda, då bostadsproduktionen åter nått en större omfattning. Ur allmän synpunkt måste det emellertid anses önskvärt att förhindra dylika kraftiga förändringar i fastighetsvärdena, som medföra större vinster eller förluster vid fastighetsöverlåtelser. Genom belåning på grundval av de höjda fastighetsvärdena skulle även kreditväsendet kunna utsättas för mycket ogynnsamma påverkningar.

Med hänsyn till de omständigheter, som här anförts, synes det vara nödvändigt, att hyrespriserna nu bliva underkastade laglig reglering. Visserligen kan en dylik åtgärd även medföra mindre önskvärda konsekvenser. Överhuvud taget är en allmän reglering av hyrespriserna ett så långtgående ingrepp i det ekonomiska livet, att dess verkningar, särskilt på längre sikt, kunna bliva vanskliga att överblicka och bemästra. De nyss anförda skälen för en kontroll över hyrespriserna äro emellertid så tungt vägande, att de måste få fälla utslaget.

Det bör givetvis eftersträvas, att genom en lämplig utformning av lag-

stiftningen undvika vissa mera påtagliga olägenheter, som eljest kunna uppkomma. Den vanligaste invändningen mot en hyresreglering är den, att produktionen av bostäder förhindras genom att nya fastigheter, vilka måste uppföras med de av krisförhållandena betingade höga byggnadskostnaderna, icke bli räntabla med hyrespriser, som fastställas på grundval av en tidigare prisnivå. För att söka undgå en sådan verkan av regleringen synes det lämpligt att uppställa mindre stränga regler för hyrorna i nya fastigheter. Visserligen skulle härigenom uppkomma olika höga hyror för olika slag av fastigheter, och en utbredd splittring av hyresnivån skulle kunna medföra avsevärda olägenheter. Under nuvarande krisförhållanden kommer emellertid en mycket betydande del av nybyggnaderna säkerligen att utgöras av sådana fastigheter, som uppföras med hjälp av allmänna medel. I dessa fastigheter bliva hyrespriserna — oberoende av den legala regleringen — underkastade kontroll från det allmännas sida. Såsom tidigare antytts avser denna kontroll i stort sett att hålla priserna nere på samma nivå som hyrorna i äldre fastigheter. Under sådana förhållanden synes det icke behöva medföra några större risker att i lagstiftningen medgiva en undantagsställning för hyrorna i nya fastigheter.

Hyresregleringen skall i främsta rummet avse att hålla hyrespriserna för bostäder nere på en skälig nivå. För detta ändamål synes det icke vara tillräckligt med allmänna regler mot oskälig hyresstegring. Bostadsbehovet kan vara så trängande, att hyresmarknaden för dylika lägenheter icke skulle kunna behärskas utan att en närmare fixering av hyrespriserna äger rum. En sådan fixering kan i praktiken svårigen anordnas på annat sätt än genom att anknyta till de hyror, som gällde vid en viss tidpunkt. Visserligen blir detta en schematisk norm för prissättningen, men de fall, då obilliga verkningar skulle följa härav, kunna rättas, om möjlighet till undantag medgives.

Då det gäller att avgöra, om och i vad mån höjningar av de sålunda bestämda hyrorna skola anses berättigade, torde i stort sett samma synpunkter böra anläggas, som statsmakterna godkänt för regleringen av varupriserna. Den minskning i tillgången på bostäder, som nu inträtt, bör sålunda icke få motivera hyresstegringar. Ej heller böra fastighetsägarna få kompensera det för närvarande minskade realvärdet av hyresinkomsterna genom ökade hyror. Såsom priskontrollnämnden framhållit bör en höjning av hyresnivån medgivas endast i den mån som betingas av direkta ökningar av de löpande kostnaderna för fastigheternas förvaltning. Samma ståndpunkt har godtagits av fastighetsägareförbundet i dess förut återgivna skrivelse.

Bland de olika slagen av förvaltningskostnader intaga i detta sammanhang bränslekostnaderna en särställning. De stora och ofta växlande prishöjningarna på bränsle och de av knappheten på olika bränslesorter framkallade ransoneringarna ha, såsom förut antytts, i ett stort antal fall föranlett avtal mellan fastighetsägare och hyresgäster om särskild reglering av ersättningen för värme och varmvatten efter en rörlig skala. På sådant sätt bör denna ersättningsfråga även vid en legal hyresreglering utbrytas och göras

till föremål för särskild behandling. Härigenom underlättas hyresregleringen i övrigt, och spørgsmålet om bränsleersättningen kan lösas med hänsyn till de speciella svårigheter, som därvidlag föreligga.

Kostnaderna för reparationer av olika slag ha i stort sett stegrats ganska avsevärt. Det måste emellertid också beaktas, att reparationer verkställas i betydligt mindre omfattning än vanligt under nuvarande kristidsförhållanden, även om fastigheternas löpande underhåll naturligtvis icke kan efter sättas alltför mycket. Det synes ej vara lämpligt, att kostnadsökningen för alla slag av reparationer, som alltjämt komma till stånd, skall få inverka på hela hyresnivån. Sådana reparationer, som medföra att en viss lägenhets värde avsevärt förbättras, t. ex. mera genomgripande målning eller omtapetsering i lägenheten, böra i stället giva rätt att påkalla hyreshöjning i det enskilda fallet. Däremot synes kostnadsökningen för löpande småreparationer i lägenheterna böra medräknas vid avvägningen av den allmänna hyresnivån. Detsamma bör också gälla i fråga om prisstegringen på sådana reparationer, som icke beröra någon viss lägenhet, exempelvis utvändig målning. Härvid måste emellertid skälig hänsyn tagas till den nyss berörda minskningen av reparationerna.

I fråga om fastigheternas kreditkostnader må framhållas, att de lån, som belasta fastigheterna, till stor del äro bundna på längre tid. För dessa lån äro alltså räntekostnaderna fixerade. I den mån så icke är fallet, bliva ränteutgifterna givetvis beroende av det allmänna ränteläget. Det är emellertid att märka, att räntan för närvarande är låg. Någon ökning av omkostnaderna torde därför icke för närvarande behöva tagas i beräkning på denna punkt. Vad sedan angår de utgiftsökningar, som bero på höjda skatter, så böra visserligen skattekostnader i princip icke få övervältas utan skola bäras av dem, som efter sin förmåga ålagts skattskyldighet. En särskild karaktär har dock just den på fastigheter vilande kommunala fastighetsskatten, som utgår med en viss procent av taxeringsvärdet. Det synes vara rimligt, att höjning av denna skatt i viss omfattning betraktas såsom omkostnadsökning för fastigheterna. Beträffande de övriga kostnader, som en fastighetsförvaltning medför, hava flera av dem undergått mer eller mindre stora prisstegringar, t. ex. kostnaderna för portvaktstjänst och skötsel av värmepannor. Sådana prisstegringar böra beaktas vid prövning av hyresnivåns skälighet.

Med det nyss berörda undantaget för vissa reparationskostnader bör medgivande till hyreshöjning på grund av stegrade förvaltningskostnader icke ske genom prövning av varje individuellt fall. Ett sådant förfarande skulle kräva stort arbete av administrativa organ utan motsvarande fördelar, och anordningen skulle ej heller överensstämja med den normala hyresprissättningen. I stället torde höjning av den ursprungligen fixerade hyresnivån böra medgivas genom generella beslut om rätt till hyresstegring med viss procent. Med hänsyn till skillnaden i kostnadsökningar mellan olika orter bör dock hyresnivån för varje kommun kunna regleras för sig. Det kan också visa sig nödvändigt att fastställa särskilda procenttal för olika slag av lägenheter.

Vad här anförts har närmast avsett bostadslägenheter. I fråga om affärslokaler och övriga lägenheter föreligga särskilda förhållanden både i avseende på hyresavtalens karaktär och beträffande de avtalsslutande kontrahenternas inbördes ställning. Dessa fall synas därför icke lämpligen kunna behandlas efter här angivna principer utan måste regleras i annan ordning. Även eljest torde vissa undantag från nämnda principer bli erforderliga. En reglering av hyrespriserna måste vidare förbindas med vissa andra kontrollåtgärder i fråga om hyresförhållandena och bostadsmarknaden.

För den närmare utformningen av lagstiftningens innehåll synes det vara av intresse att taga del av erfarenheterna från den hyresreglering, som fanns i vårt land under kristiden i samband med det förra världskriget. Vissa utgångspunkter för en ny lagstiftning finnas även i den nu gällande, allmänna hyresrätten. I flera främmande länder ha under senare år genomförts hyresreglerande lagstiftningsåtgärder för att möta samma kristidssvårigheter, som här föreligga. I det följande skall lämnas en redogörelse för dessa svenska och utländska hyreslagar för att belysa de problem, som möta vid lagstiftningens utgestaltung.

Hyresregleringen i Sverige under förra världskriget och efterkrigstiden.

Lagstiftningens huvuddrag.¹

Efter krigsutbrottet år 1914 dröjde det mer än ett och ett halft år, innan förhållandena på hyresmarknaden föranledde något lagstiftningsingripande. Och då detta skedde i maj 1916, genomfördes icke heller någon tvångsreglering av hyrorna. Den förordning, som då utfärdades, avsåg blott att öppna möjlighet för inrättande av särskilda kommunala organ, som skulle medla i hyrestvister och i övrigt söka motverka oskäligen hyresstegring genom lämpliga åtgärder på frivillighetens grund.

1916 års förordning gällde för städer, köpingar och vissa municipalsamhällen. Den beslutande kommunala myndigheten ägde föreskriva, att i samhället skulle inrättas en eller flera hyresnämnder, bestående av ordförande, som skulle utses av länsstyrelsen, och två ledamöter, valda av nämnda kommunala myndighet. Ordföranden måste vara lagfaren, då det gällde hyresnämnd i stad. Av de båda ledamöterna skulle den ene vara kunnig i bygg-

¹ K. F. ⁵/₆ 1916 (nr 131) om medling i vissa hyrestvister m. m. (utfärdad utan riksdagens hörande), ändrad ²⁷/₂ 1917 (nr 64).

Lag ²⁵/₆ 1917 (nr 219) med vissa bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. — 1917 års riksdag prop. nr 254, lagutsk. utl. nr 54.

Lag ¹⁴/₆ 1918 (nr 380) med vissa ändrade bestämmelser mot oskäligen hyresstegring m. m. — 1918 års lagtima riksdag prop. nr 213, lagutsk. utl. nr 58 och mem. nr 66.

Lag ¹⁹/₆ 1919 (nr 331) med etc. (= föreg.) — 1919 års lagtima riksdag prop. nr 345, första lagutsk. utl. nr 33.

Lag ³⁰/₆ 1920 (nr 361) med etc. (= föreg.) — 1920 års riksdag prop. nr 416, sammans. stats-, bevillnings- och första lagutsk. utl. nr 1 och mem. nr 4.

Lag ¹⁷/₆ 1921 (nr 309) med etc. (= föreg.) — 1921 års riksdag prop. nr 352, första lagutsk. utl. nr 41.

Stadganden om avveckling av hyresregleringen i lag ¹⁰/₃ 1923 (nr 31) med vissa bestämmelser rörande hyra.

nadsverksamhet och den andre äga kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. Hyresnämndernas verksamhet avsåg i stort sett blott smålägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet. Nämnden ägde rätt att med vitesföreläggande kalla hyresvärd eller hyresgäst inom samhället att inställa sig inför nämnden. Efter framställning av hyresvärd eller hyresgäst skulle nämnden söka medla i tvist rörande ifrågasatt hyresförhöjning. Därvid skulle nämnden försöka utreda, i vad mån ökade utgifter för fastigheten skäligen kunde ge fog för en hyresstegring, och därefter söka sammanjämka parternas meningar samt, om så krävdes, framställa medlingsförslag. Därest kommunen så beslöte, skulle nämnden jämväl förmedla uthyrning av lägenheter.

Dessa åtgärder visade sig emellertid snart otillräckliga för att hejda hyrornas ökning utöver den nivå, som ansågs skälig. Den 25 maj 1917 utfärdades därför en lagstiftning, som innefattande tvångsreglering av hyrespriser. Den åtgärd tillgreps uppenbarligen såsom en nödfallsutväg. I propositionen yttrade sålunda den föredragande departementschefen, att de grundsatser, på vilka förslaget härom byggde, väsentligen avveke från rättsprinciper som fått uttryck i den gällande lagstiftningen på civilrättens område. I all synnerhet måste vissa bestämmelser i den föreslagna lagen, vilka avsåge före lagens ikraftträdande slutna avtal och sålunda ingrepe i bestående rättsförhållanden, vara ägnade att väcka betänkligheter ur juridisk synpunkt. Emellertid hade departementschefen genom den i ärendet förebragta utredningen kommit till den uppfattningen, att faran för oskäliga hyresstegringar vore av så allvarlig beskaffenhet, att man under rådande kristid med dess synnerligen betungande prisstegringar på nästan alla förnödenheter icke finge tveka att tillgripa erforderliga skyddsåtgärder, även om dessa hade karaktären av undantagslagstiftning.

Tillämpningsområdet för 1917 års lag utgjordes i första hand av de städer, köpingar och municipalsamhällen, där den mantalsskrivna folkmängden vid 1916 års ingång översteg 5,000. I städer och andra samhällen med mindre folkmängd kunde lagen bli tillämplig genom särskilt beslut av Konungen.

I varje samhälle, där lagen sålunda ägde tillämpning, skulle hyresnämnd inrättas. Den beslutande kommunala myndigheten i samhället kunde bestämma, att där skulle finnas flera hyresnämnder, envar för viss del av samhället. Hyresnämnd skulle bestå av ordförande och fyra ledamöter. Ordföranden skulle förordnas av länsstyrelsen. I stad skulle till ordförande alltid utses en lagfaren person. De fyra ledamöterna skulle väljas av den beslutande kommunala myndigheten. Två av dem skulle äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet och de båda övriga, som däremot icke finge uppfylla detta villkor, skulle äga kännedom om ortens hyresmarknad. Åtminstone en av de sistnämnda två ledamöterna skulle ha särskild kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. Hyresnämnden ägde rätt att med föreläggande av vite kalla hyresvärdar, hyres-

gäster och hyressökande till inställelse. Lägenheter, som voro uthyrda eller avsedda att uthyras, skulle hållas tillgängliga för nämnden, och denna hade rätt att av hyresvärdarna infordra uppgifter rörande fastigheterna.

Den tvångsreglering av hyrespriser, som infördes genom denna lag, avsåg omöblerade lägenheter, både större och mindre. Däremot undantogs sådana lägenheter, som icke tidigare varit uthyrda. Därest vid uthyrning av lägenhet, som föll under regleringen, fordrades högre hyra än vid senaste uthyrning, ägde hyresnämnden för högst ett år i sänder fastställa den hyra, som kunde anses skälig med hänsyn till höjda räntor för intecknad gäld, ökade utgifter för fastighetens underhåll, ökning av andra omkostnader för fastigheten och förhållandena i övrigt. Dylik reglering av hyran kunde äga rum, även om hyresavtal, som avsåg ökad hyra, redan blivit ingånget. Detta gällde t. o. m. i fråga om avtal, som träffats före lagens ikraftträdande, dock ej längre tillbaka än fyra månader före denna tidpunkt. Hyresreglering kunde äga rum efter framställning av hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, men också på nämndens eget initiativ. För lägenhet, vars uppvärmning ombesörjdes av hyresvärden, skulle nämnden fastställa hyresbeloppet utan uppvärmning samt en särskild ersättning för värmen. Utan att hyran blivit fastställd av nämnden, kunde hyresgästen icke förpliktas att betala mera än 10 % utöver den hyra, som lägenheten betingat närmast före den 1 oktober 1915. Om lägenheten första gången uthyrts efter denna tidpunkt, kunde endast 5 % hyreshöjning utkrävas utan nämndens medgivande. Ingick uppvärmning i hyresbeloppet, utgjorde de angivna procentsatserna respektive 15 och 10 %. Om en hyresvärd med vetskap därom, att nämnden fastställt visst hyresbelopp, fordrade eller mottog högre belopp i hyra, drabbades han av ganska höga bötesstraff.

Den nu angivna hyresregleringen var kombinerad med ett omfattande förbud för hyresvärdar att uppsäga hyresavtal. Även i denna del avsågo lagens bestämmelser omöblerade lägenheter, som tidigare varit uthyrda. Uppsägning från hyresvärds sida av hyresavtal om dylik lägenhet skulle vara utan verkan, såvida ej hyresgästen skriftligen förklarat sig villig att låta avtalet upphöra, eller hyresnämnden på förhand lämnat sitt samtycke till åtgärden, eller det förelåg någon legal anledning till uppsägning, varmed i främsta rummet avsågs, att hyresgästen förverkat sin hyresrätt. I fråga om sådant förverkande uppställde emellertid lagen följande betydelsefulla undantag från eljest gällande regler. Därest hyra för bostadslägenhet om högst fyra rum — däri inbegripet kök — enligt hyresavtalet skulle erläggas i förskott för längre tid än en månad, skulle underlåtenhet härutinnan icke berättiga hyresvärden till uppsägning, så länge hyresgästen sist å andra söckendagen av varje månad erlade den på månaden belöpande hyran.

Vidare stadgades i lagen förbud mot rivning av byggnader m. m. Förbudet avsåg sådana byggnader, som inrymde bostadslägenheter. Utan nämndens samtycke fick dylik byggnad icke rivas och ej heller fick där företagas sådant ändringsarbete, som påkallade utrymning av lägenhet

eller var ägnat att leda till avsevärd höjning av hyran eller avsåg att sammanlå flera lägenheter eller att inreda bostadslägenhet till annat ändamål. Lägenhet, som vid lagens ikraftträdande använts till bostad, fick ej utan nämndens medgivande tagas i bruk för annat ändamål. Utan dylikt medgivande fick ej heller lägenhet uthyras möblerad, om den icke vid nyssnämnda tidpunkt varit uthyrd i sådant skick. Sistnämnda stadgande avsåg att förhindra ett kringgående av lagens bestämmelser om hyresreglering, vilka såsom förut anmärkts endast avsågo omöblerade lägenheter. Överträdelse av nu angivna förbud straffades med böter.

Dessutom föreskrev lagen skyldighet för hyresvärdarna att till nämnden göra anmälningar om hyresledigheter och hyresavtal samt skyldighet för städer, där lagen ägde tillämpning, att med ledning av dessa anmälningar anordna kostnadsfri bostadsförmedling, avseende omöblerade smålägenheter.

Beträffande överklagande av nämndens beslut stadgades, att frågor om rivning av byggnader o. dyl. kunde dragas under länsstyrelsens prövning och därifrån överklagas hos Konungen. Övriga beslut av nämnden, t. ex. om fastställande av hyresbelopp eller om uppsägning av hyresavtal,ingo däremot ej överklagas.

År 1918 stiftades en ny lag mot oskäligen hyresstegring, och likaså infördes nya lagar i ämnet under vart och ett av åren 1919, 1920 och 1921. Samtliga dessa lagar överensstämde emellertid i väsentliga delar med 1917 års lagstiftning. I nedan angivna hänseenden tillkommo dock mera betydelsefulla ändringar.

1918 års lag medgav som regel fri hyresökning intill 15 % av hyran före den 1 oktober 1915. Om särskilda förhållanden på en viss ort så påkallade, ägde nämnden fastställa en annan procentsats för den fria hyresökningen. Stadganden med motsvarande innehåll funnos även i 1919, 1920 och 1921 års lagar; dock utgjorde den generella procentsatsen 25 % i 1919 års lag och 50 % i de båda senare lagarna.

I lagarna fr. o. m. 1918 funnos vissa bestämmelser om tvångsförlängning av sådana hyresavtal rörande omöblerade lägenheter, som voro avsedda att utan uppsägning upphöra å viss dag. Det stadgades, att hyresvärderna hade skyldighet att inom viss tid underställa dylikt avtal hyresnämndens prövning. Nämnden kunde då, om särskilda skäl därtill föranledde, förordna att avtalet skulle anses träffat under förbehåll, att detsamma skulle efter avtalstidens slut förlängas på samma tid, såframt icke uppsägning skedde. Samma regel skulle anses gälla för de fall, då hyresvärderna icke fullgjorde skyldigheten att låta nämnden pröva avtalet.

Enligt 1918 års lagstiftning, liksom enligt de därefter följande lagarna, hade nämnden rätt att till hyresvärdens förmån vidtaga en viss ändring i gällande hyresavtal med hänsyn till ökade bränslepriser. Såsom förutsättning härför stadgades, att hyresavtal om omöblerad lägenhet träffats för längre tid än ett år, och att hyran omfattade uppvärm-

ning av lägenheten eller tillhandahållande av varmvatten. Därest bränslekostnaderna efter avtalets ingående hade stegrats i sådan grad, att den del av hyran, som finge anses ha avsett ersättning för dessa förmåner, icke längre befunnas utgöra skälig gottgörelse härför, ägde nämnden tillerkänna hyresvärden ett tillägg å hyran. Om så skedde, blev emellertid hyresgästen berättigad att med viss uppsägningstid frigöra sig från avtalet.

Nyare lägenheter, d. v. s. sådana som icke varit uthyrda före ikraftträdandet av 1917 års lag, blevo underkastade hyresreglering först i 1919 års lagstiftning. Redan genom 1920 års lag blevo emellertid dessa lägenheter åter »fria», men i stället stadgades följande straffbestämmelse för s. k. hyresocker. Den som för uthyrning av dylik lägenhet fordrade eller mottog vederlag av något slag som, enligt vad han insett eller bort inse, varit uppenbart oskäligt, straffades med böter, vilka kunde uppgå till mycket höga belopp, eller med fängelse.

Såsom tidigare anmärkts, omfattade hyresregleringen icke sådana lägenheter, som uthyrdes möblerade. Fr. o. m. 1919 års lag gällde emellertid en sådan straffbestämmelse om hyresocker, som nyss återgivits, beträffande transaktioner med dessa lägenheter.

Hyresregleringen avsåg i främsta rummet bostadslägenheter men omfattade under de första åren även affärslokaler och andra dylika lägenheter. Genom 1920 års lag blevo emellertid dessa lägenheter undantagna från regleringen. De inbegreps i stället under bestämmelsen om hyresocker.

Den 30 september 1923 upphörde den sista av hyresregleringslagarna att gälla. Bestämmelserna om hyresbetalning månadsvis för mindre lägenheter, om kommunal bostadsförmedling och om straff för hyresocker överfördes dock till annan lagstiftning.

Hyresregleringens verkningar.

Det har framträtt mycket olika åsikter om huru den ovan refererade lagstiftningen verkat. Denna meningsskiljaktighet torde i viss utsträckning ha sin grund i skilda politiska och ekonomiska uppfattningar hos bedömare, men den beror säkerligen också på det svåröverskådliga i sammanhanget mellan bostadsfrågan och den allmänna ekonomiska utvecklingen under den då rådande kristiden. Det synes emellertid otvivelaktigt, att lagstiftningen fyllde en nödvändig funktion. Bland de kritiska uttalanden, som hyresregleringen föranlett, kan anföras en uppsats av dåvarande sekreteraren i socialstyrelsen K. G. THAM.¹ Ur denna uppsats är med författarens tillstånd följande framställning hämtad. De åsikter, som där anläggas på dessa svårbedömbara frågor, återgiva naturligtvis endast författarens egen uppfattning:

¹ K. G. THAM, Hyresmarknad och hyresreglering 1914—1923, i det av ELI F. HECKSCHER utgivna samlingsverket Bidrag till Sveriges ekonomiska och sociala historia under och efter världskriget s. 349 ff.

Se vidare bl. a. KARL HILDEBRAND, De svenska statsmakterna och krigstidens folkhushållning del II (1916) s. 243 f., del III (1917) s. 342 ff och *59 ff. samt del IV (1918) s. 411 ff. och *57 ff., Förhandlingarna vid 1918 års hyresnämndskonferens utgivna av socialstyrelsen samt KARL HILDEBRAND, Sveriges fastighetsägareförbund under kvartseket 1914—1939 s. 28 ff.

Hyreslagstiftningen innebar dels en garanti för hyresgästerna att erhålla bostäderna till vissa bestämda maximihyror, i den mån bostäderna utbjödos till hyra, men dels ock en garanti för de hyresgäster, som innehade bostad vid lagens ikraftträdande, att verkligen få behålla denna bostad år efter år alldeles oberoende av andra bostadssökandes efterfrågan å densamma. Härigenom skapades alltså å ena sidan en privilegierad kategori av hyresgäster, vilka garanterades såväl bostad som också reglerad hyra för denna bostad, och å andra sidan en oprivilegierad kategori av bostadssökande, som visserligen delvis åtnjöt förmånen av hyresreglering men som lämnades åt sig själv att konkurrera om det minimala bostadsbestånd, som lagen icke reserverat för den privilegierade klassen.

Den som under hyresregleringen en gång kommit i besittning av en bostad garanterades sålunda ett praktiskt taget oinskränkt monopol på nyttjanderätten, och detta monopol utnyttjades också i stor utsträckning till ekonomisk vinning för monopolinnehavaren. Detta skedde huvudsakligen i två olika former. Till följd av den oprivilegierade klassens starka efterfrågan på bostäder kunde bostadsinnehavarna bereda sig goda inkomster på uthyrning av möblerade rum, vilka voro undantagna från hyresregleringen. Genom detta mycket utbredda inneboendesystem utkrävde sålunda den privilegierade klassen en årlig monopolvinst av den oprivilegierade klassen. Men denna monopolvinst kunde också kapitaliseras, därigenom att monopolinnehavaren överlät sitt monopol på annan person mot kontant ersättning. Det förekom sålunda ofta, för att icke säga i regel, att en lägenhetsinnehavare, som av en eller annan orsak ville lämna sin lägenhet, betingade sig en avträdessumma — stundom uppgående till en årshyra eller mer — av den tillträdande hyresgästen. Ofta sökte man maskera denna inträdesavgift i de privilegierades klass genom att på den tillträdande hyresgästen överlåta några enklare inventarier till uppenbart överpris. Ingen av de antydda formerna för bostadsmonopolets omsättande i ren penningvinst mötte något hinder från lagstiftningens sida.

I fråga om lagstiftningens effektivitet kan med bestämdhet fastslås, att hyresstegringslagarna visade påtagliga fördelar framför krigtidens maximiprislagar i övrigt. Genom förbuden mot uppsägning av hyresavtal, mot rivning av bostadshus, mot sammanslagning av lägenheter och mot förut omöblerade lägenheters uthyrande i möblerat skick hade samhället det förefintliga bostadsbeståndet praktiskt taget fullständigt i sin hand. All den smygtrafik, som eljest florerade inom de områden av varumarknaden, som blevo föremål för prismaximering, var här omöjliggjord. Det bör emellertid betonas, att effektiviteten begränsade sig till samhällets åtgärder mot husvärdarna. Att lagen icke förhindrade och ej heller avsåg att förhindra de privilegierade bostadsinnehavarna att bedriva en säkerligen icke önskvärd trafik på de bostadssökandes bekostnad, har redan anförts i det föregående.

Hyresregleringen var otvivelaktigt icke alldeles utan förtjänster. Att den haft någon egentlig betydelse för de mindre bemedlade klassernas ekonomi — vilket åberopades såsom huvudskäl för ingripandet — synes vara mindre troligt. En fri hyresbildning hade väl sannolikt endast skärpt inflationen

och medfört motsvarande stegring av arbetslönerna. I betraktande av den tröghet, som lönerna visade i anpassningen efter den stegrade prisnivån, skulle dock måhända påfrestningen under de år, då denna stegring var som kraftigast, blivit än större vid fri hyresbildning och bidragit till en sänkning av bostadsstandarden. Om det överhuvud taget är önskvärt att förhindra kraftiga svängningar i penningvärdet, har hyreslagstiftningen i detta avseende varit av ett visst gagn.

Sin största och huvudsakliga betydelse har hyresregleringen utan tvivel haft genom sin inverkan på fastighetsmarknaden. Genom att borteliminera en eljest av omständigheterna betingad kraftig och hastig stegring av den allmänna hyresnivån med ty åtföljande bakslag vid depressionens inträde borttryckte lagstiftningen själva grunden för en motsvarande utveckling av fastighetsvärdena. Dessa värden undergingo i stället en lugn uppåtgående utveckling ända fram till den tidpunkt, då regleringen upphävdes och den allmänna depressionen på andra näringslivets områden redan var överstånden. Därest fri hyresbildning varit rådande under ifrågavarande tid, hade varje bostadsfastighet, som bytt ägare under prisnivåns toppläge, med sannolikhet inbragt hela inflationens kapitalvinst åt säljaren och vältrat hela deflationens kapitalförlust på köparen. Genom hyresregleringen reducerades säljarens vinst och eliminerades köparens förlust, vilket givetvis får anses som ett socialt sett lyckligt resultat.

Från den synpunkt, som kunde anläggas av en enskild fastighetsägare, vilken behållit sin fastighet i egen hand under hela hyresregleringens tid, finnes ett visst fog för påståendet, att denna lagstiftning med orätt beröfvade en viss kategori av samhällsmedlemmar de chanser till konjunkturvinster, vilka flertalet andra näringsidkare hade fria händer att utnyttja. Att hyresregleringen för denna kategori av fastighetsägare så att säga bortskar högkonjunkturrens vågberg, låter sig icke förneka, men å andra sidan hava dessa fastighetsägare obestriddligen inhöstat en icke obetydlig kapitalvinst även under hyresregleringens tid.

En bland de till synes mest vägande anmärkningar, som riktats mot hyresstegringen, avser dess förment hämmande inverkan på nyproduktionen av bostäder. Under kristiden spelade den s. k. »allmännyttiga» bostadsproduktionen — d. v. s. vad som byggdes av kommuner, bostadsföreningar, arbetsgivare m. fl. — en mycket betydande roll. År 1919 belöpte sig densamma till ej mindre än 70 % av hela bostadsproduktionen i större och medelstora städer, mot blott omkring 10 % under åren 1913 och 1914, samt till respektive 24, 20 och 30 % under åren 1922, 1923 och 1924. Endast tack vare denna »allmännyttiga» produktion kunde tillbakagången av byggnadsverksamheten någorlunda reduceras. Den totala minskningen från 1913 till 1920 utgjorde dock nära 65 %. Den s. k. »spekulative» byggnadsverksamheten började sjunka redan år 1914 och minskades därefter successivt ända fram till åren 1919 och 1920, då den endast uppgick till omkring 18 % av 1913 års omfång. Från och med år 1921 inträdde åter en fortgående stegring, som under år 1924 förde produktionen upp över 1913 års nivå. Sannolikt är, att såväl hyreslag-

stiftningen som produktionskostnadernas fluktuationer bidragit till denna temporära stagnation. Av lagstiftningens förfäktare har ständigt framhållits, att hyresstegringslagarna varit alldeles oskyldiga härtill, enär de med undantag för en kort tidrymd lämnade hyresbildningen i fråga om nytillkomna bostäder fri. Det lär dock ej kunna bestridas, att blotta tillvaron av en lagstiftning, som växlade innehåll från år till år och som under en viss period även omfattade nyproducerade bostäder, skapade ett osäkerhetstillstånd, som måste i sin mån dämpa lusten att investera kapital i bostadshus. Å andra sidan måste givetvis de starkt fluktuerande byggnadskostnaderna ha utövat ett väsentligt inflytande på produktionen. Byggnadskostnadsindex steg från 100 under år 1914 till 328 under år 1920 för att därefter åter falla till 273 under 1921 och 215 i början av 1925. Den starka tillbakagången av byggnadsverksamheten under år 1915 måste till huvudsaklig del tillskrivas osäkerheten inför den hastiga prisstegringen, eftersom vid denna tidpunkt inga planer på hyresreglering torde ha oroat byggherrarna. Men å andra sidan torde den begynnande livaktigheten under år 1921 få till stor del tillskrivas den då beslutade avvecklingen av hyresstegringslagen. Det dåvarande läget med starkt sjunkande byggnadskostnader borde väl eljest ha manat till återhållsamhet i fråga om nya bostadsbyggen. I de föreliggande statistiska uppgifterna kan man alltså spåra en bestämd inverkan på bostadsproduktionen av såväl lagstiftningen som osäkerheten i fråga om produktionskostnaderna. Att avgöra, vilkendera faktorn spelat den största rollen, är tydligen omöjligt.

Den allvarligaste olägenheten av lagstiftningen har utan gensägelse varit dess påtagliga medverkan till uppkomsten av en konstlad bostadsbrist. Faktiskt rådde under hela regleringstiden en mer eller mindre framträdande knapphet på bostadslägenheter, och vid varje tidpunkt för hyreslagens prolongation åberopades detta förhållande som ett avgörande hinder för hyresmarknadens frigivande. Att lagen själv till väsentlig del framkallade denna bostadsbrist, därom synes man åtminstone under hyresregleringens första skede ha varit tämligen omedveten.

Bostadsbristens verkliga natur belyses bäst genom en undersökning av den relativa bostadstillgången under krigstiden i Stockholm, där bristen gjorde sig särskilt starkt gällande. En sådan undersökning ger till resultat, att huvudstadens bostadsbestånd, som under 1913 utgjorde 780 eldstäder (rum) på varje tusental invånare, under de följande sex åren belöpte sig till respektive 790, 790, 783, 789, 802 och 797 eldstäder per 1,000 invånare. Detta visar alltså, att bostadstillgången i Stockholm under alla krigsåren var relativt större än under det sista föregående fredsåret. Den jämförelsevis svaga folkökningen i huvudstaden i förening med den kraftiga »allmännyttiga» bostadsproduktionen hade sålunda lyckats neutralisera stagnationen inom den »spekulativa» byggnadsverksamheten, så att någon bostadsbrist teoretiskt sett icke var för handen ens under det svåraste krisåret.

Till den faktiskt existerande bostadsbristen måste följaktligen andra förklaringsgrunder sökas än bostadsbeståndets relativa minskning. Orsakerna

torde vara huvudsakligen tvenne, dels en stegrad efterfrågan på bostadsutrymme, dels en irrationell fördelning av bostadstillgångarna, och bäggedera måste skrivas på hyresregleringens skuldkonto. I början av år 1920 utgjorde stegringen i de allmänna levnadskostnaderna omkring 160, medan åter bostadshyrornas stegring i genomsnitt begränsade sig till 30 %. Detta innebär alltså, att vid denna tidpunkt ett relativt prisfall på bostäderna ägt rum, och detta prisfall måste i enlighet med all erfarenhet ha återspeglat sig i en stegrad efterfrågan på bostadsutrymme. Allmänt känt är även, att man inom vissa samhällsklasser, vilka hade den minsta kännningen av dyrtiden, ansåg sig ha råd att hålla större våningar än under normala förhållanden. Vad den andra sidan av saken beträffar, blev det snart uppenbart, att hyreslagstiftningen genom sitt förbud mot uppsägning bidrog till att »fastlåsa» bostadsmarknaden och förhindra den naturliga omflyttning, som under normala förhållanden alltid äger rum inom ett samhälle. Familjer, som genom barnens uppväxande och bortflyttning från hemmet eller genom dödsfall blevo reducerade till storleken, kvarsutto i sina alltför stora lägenheter, medan andra familjer, vilkas medlemsantal befann sig i ökning, måste kvarstanna i sina alltmer trånga bostäder. Det var denna sistnämnda kategori av familjer — jämte de helt bostadslösa — som framför andra fingo kännning av bostadsbristen, och det var den förstnämnda kategorien, som kunde utnyttja de i det föregående antydda möjligheterna att profitera på bostadsmonopolet. Att bostadsbristen sålunda till väsentlig del var ett fördelningsproblem, blev så småningom uppenbart för lagstiftarna och bidrog mer än något annat till att påskynda hyresregleringens avveckling. Den begynnande insikten om bostadsbristens nära sammanhang med bostadstillgångarnas irrationella fördelning under lagstiftningens inflytande framkallade tanken på tvångsåtgärder för en bättre fördelning, med andra ord på bostadsransonering. Förslag härom väcktes vid flera riksdagar men föranledde intet beslut.

Gällande svensk rätt.

Sedan den nu behandlade hyresregleringen upphävts, har rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst grundats på fri avtalsbildning, även om vissa gränser för avtalets innehåll uppdragits av tvingande rättsregler. I den nya hyreslagstiftning, som tillkommit genom 1939 års ändringar i nyttjanderättslagen, förekomma dylika tvingande bestämmelser i betydligt större omfattning än tidigare, men fortfarande är hyresförhållandet i det väsentliga beroende av parternas fria avtal.

Vad först angår hyrans storlek råder sålunda avtalsfrihet. I motiven till 1939 års lagstiftning uttalades, att det under dåvarande förhållanden icke ansetts kunna ifrågakomma, att lagen skulle innehålla bestämmelser, som reglerade hyrans storlek. De allmänna ekonomiska faktorerna, läget på fastighetsmarknaden etc. måste i stället få bli avgörande.¹ En viss

¹ Se Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning (S. O. U. 1938: 22) s. 46.

modifikation i avtalsfriheten infördes emellertid genom stadgandet i 3 kap. 43 § nyttjanderättslagen, att villkor i hyresavtal, vars tillämpning uppenbarligen är stridande mot god sed i hyresförhållanden eller eljest otillbörligt, kan jämkas eller lämnas utan avseende. Detta stadgande kan bli tillämpligt på en kontraktsbestämmelse om hyrans storlek. Vidare kan ett hyresavtal, som tillkommit under ockerartade förhållanden, fränkännas giltighet gentemot den förfördelade enligt den allmänna ogiltighetsregeln i 31 § avtalslagen. Däremot finnes för närvarande icke någon bestämmelse om straff för hyresocker. Enligt lagen den 14 juni 1901 angående ocker är blott s. k. kreditocker straffbart. I proposition nr 4 till nu pågående riksdag föreslås emellertid under 21 kap. 5 § strafflagen en bestämmelse om straff för ocker i allmänhet, alltså även hyresocker.

Tidpunkten för hyrans erläggande är likaledes i regel beroende på vad som avtalats i hyreskontraktet. För mindre bostadslägenheter — om högst fyra rum, kök däri inbegripet — gäller emellertid en undantagsbestämmelse, som från den tidigare lagstiftningen om hyresreglering överförts till 3 kap. 21 § nyttjanderättslagen. Hyresgäst till sådan lägenhet har enligt detta lagrum rätt att erlægga hyran månadsvis, även om det avtalats, att en större del av hyran, t. ex. för ett helt kvartal, skall erläggas på en gång.

Om ett hyreskontrakt, som innehåller sedvanlig förlängningsklausul, blir uppsagt i vederbörlig ordning, eller om tiden för ett hyresavtal eljest går till ända, kan någon tvångsförlängning av avtalet icke äga rum mot endera partens vilja. Genom bestämmelser i 3 kap. 38 och 39 §§ nyttjanderättslagen beredes emellertid hyresgästen ett visst, om också begränsat skydd mot att bli skild från lägenheten utan giltig anledning. Dessa bestämmelser, som enligt 40 § i samma kapitel äro av tvingande natur, innehålla i huvudsak följande. Förutsättning för skyddet är att hyresavtalet slutits för minst sex månader och att avtalets upphörande icke beror på att hyresrätten förverkats. Därest hyresgästen före viss tid lämnar hyresvärden meddelande, att han önskar behålla lägenheten, åligger det hyresvärden att uppgiva, på vilka villkor han är villig att förlänga hyresförhållandet eller ock av vilken orsak han vägrar att medgiva förlängning. Om hyresvärden underlåter att lämna sådan uppgift, eller om han för hyresförhållandets förlängning uppställer villkor, som är otillbörligt, eller om han vägrar att medgiva förlängning av sådan anledning att hans förfarande måste anses strida mot god sed i hyresförhållanden, äger hyresgästen rätt till viss ersättning. Beträffande vad som skall anses såsom otillbörligt villkor ifrågakommer enligt lagens motiv framför allt det fall, att hyresvärden höjer hyran mer än som kan anses påkallat av en allmän förändring i hyresnivån.¹ Ersättningen avser icke den förlust av ideella värden, som flyttningen kan vålla hyresgästen, utan omfattar endast gottgörelse för de med flyttningen förenade kostnaderna. Enligt motiven skola härunder inbegripas alla nödiga direkta utgifter i samband med flyttningen, varemot någon ersättning icke skall utgå

¹ Se prop. nr 166 till 1939 års lagtima riksdag s. 139 f.

för att hyresgästen kan få betala högre hyra för den lägenhet, till vilken han flyttar.¹ Då det är fråga om lokaler, som av hyresgästen använts för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, kan hyresgästen dessutom bli berättigad till s. k. goodwill-ersättning, nämligen gottgörelse för den ökning av lägenhetens värde på hyresmarknaden, som verksamheten må hava medfört. Denna ersättning utgår under förutsättning, att efter hyresgästens avflyttning i lägenheten utövas förvärvsverksamhet av samma eller liknande art som den hyresgästen bedrivit.

Enligt den nya hyreslagstiftningen kan det inrättas kommunala nämnder med uppgift att medverka till biläggande av tvister i hyresfrågor. Bestämmelserna härom finnas i en särskild lag den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister. Dessa nämnder ha icke befogenhet att avgöra tvisterna utan blott att tjänstgöra såsom förlikningsorgan. Konungen äger förordna, att det skall finnas sådan nämnd i viss kommun, under förutsättning att kommunen gör framställning härom. Dylikt förordnande har hittills i följande ordning meddelats för Stockholm, Mariestad, Katrineholm, Borås, Landskrona, Göteborg, Uddevalla, Mjölby, Ängelholm, Nyköping, Trollhättan, Ludvika, Norrköping, Nässjö, Malmö, Hässleholm, Örebro, Jukkasjärvi, Linköping, Jönköping, Halmstad, Varberg och Hudiksvall.

Kommunal medlingsnämnd skall bestå av ordförande och två ledamöter. Ordföranden, som skall vara lagfaren, förordnas av socialstyrelsen för två år i sänder. De båda ledamöterna utses för lika lång tid av kommunens beslutande myndighet. En av ledamöterna skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre får ej uppfylla detta villkor men skall ha kännedom om ortens hyresförhållanden. Hyrestvist må av part hänskjutas till nämnden, såframt tvisten ej dragits inför domstol, lagsökningsdomare, överexekutor eller skiljemän. Om en hyrestvist är anhängig vid domstol, äger denna på begäran av endera parten förordna, att tvisten före målets avgörande skall handläggas av nämnden. Underlåter part, som påkallat medling, att på kallelse inställa sig inför nämnden, avskrivs ärendet. Om motparten ej kommer tillstådes, äger nämnden förelägga honom vite. Kommer han likväl ej, och finner nämnden icke antagligt, att förlikning kan komma till stånd, skall ärendet avskrivas. Då parterna komma tillstådes inför nämnden, skall denna, sedan tvistefrågan klarlagts, söka åvägabringa förlikning mellan parterna. Om anledning därtill förekommer, skall nämnden verkställa besiktning av den lägenhet, som tvisten rör. Enas ej parterna om förslag till förlikning, som under förhandlingarna må hava framkommit från någon av dem, skall nämnden framlägga förslag till lösning av tvisten. Vid sammanträde med nämnden skall genom ordförandens försorg föras protokoll. Därest inom kommunen uppkommit hyrestvist, som kan äventyra freden på hyresmarknaden, skall ordföranden, utan att avvakta framställning om medling, kalla de tvistande att sammanträda inför nämnden, eventuellt tillsammans med representanter för fastighetsägare- eller hyresgästorganisationer. Nämnden skall sedan söka bilägga tvisten. Ordföranden i nämnden skall erhålla skäligt ar-

¹ Se prop. nr 166 till 1939 års lagtima riksdag s. 141.

vode av kommunala medel. Kommunen kan besluta, att sådant arvode skall utgå jämväl till ledamöterna.

För biläggande av svårare hyrestvist kan även inrättas ett särskilt medlingsorgan. Härom stadgas i lagen om medling i hyrestvister att, där hyrestvist innebär synnerlig fara för freden på hyresmarknaden eller det eljest finnes påkallat, Konungen äger tillsätta en förlikningskommission eller förlikningsman. Så länge ett dylikt speciellt organ har befattning med en tvist, skall denna icke behandlas av kommunal medlingsnämnd. Beträffande ersättning till ledamot av förlikningskommission eller förlikningsman gäller vad Konungen förordnar.

Någon bestämmelse om skyldighet för kommuner att anordna bostadsförmedling finns icke numera. Malmö stad bedriver emellertid fortfarande en sådan verksamhet i stor skala. Det föreligger icke heller någon allmän skyldighet för hyresvärdar att göra anmälningar om hyresledigheter och hyresavtal.¹

I anslutning till den nya hyreslagstiftningen har socialstyrelsen upprättat ett formulär till normalkontrakt vid förhyrande av bostadslägenhet. Sedan det nu pågående kriget vållat avsevärda svårigheter för bränsleförsörjningen här i landet, har socialstyrelsen dessutom utarbetat en särskild bränsleklausul till hyreskontrakt för att anvisa hyresvärdar och hyresgäster en lämplig reglering av deras mellanhavande vid stegring av bränslekostnaderna och nödtvungen inskränkning av värme och varmvatten, som hyresvärden enligt kontraktet skolat tillhandahålla. Klausulen blev tillgänglig för allmänheten på våren 1940 och undergick vissa jämkningar i maj 1941. För närvarande äro särskilda sakkunniga sysselsatta med en utredning rörande den faktiska bränsleförbrukningen i olika slag av fastigheter och kostnader härför. De hittillsvarande editionerna av socialstyrelsens bränsleklausul bygga på följande principer. Klausulen är avsedd för bostadslägenheter men däremot ej för butiker och andra affärslokaler. Enligt klausulen anses en viss bestämd kvantitet bränsle åtgå för varje eldstad, d. v. s. rum eller kök. Av den sålunda beräknade totala bränsleförbrukningen för en lägenhet anses viss del belöpa på värmen och viss del på varmvattnet. Proportionen är beroende av huruvida det finns badrum eller duschrumb eller enbart tappställen. Såsom utgångspunkt för bränslekostnadernas beräkning tagas de priser, vilka gällde vid krigsutbrottet. På de nu angivna grunderna bygger en rörlig skala, enligt vilken å ena sidan hyresvärden erhåller tilllägg till hyran vid stegrade bränslekostnader och å andra sidan hyresgästen får avdrag å hyran, därest bränslet ransoneras i sådan utsträckning, att nöjaktig värme ej erhålles eller varmvatten icke tillhandahålles i överenskommen omfattning.² Både normalkontraktet och bränsleklausulen ha gått ut i betydande upplagor och torde redan ha kommit till användning i ett stort an-

¹ Förslag om en sådan anmälningsplikt väcktes i motion nr 59 i A. K. vid 1940 års lagtima riksdag. Se vidare andra lagutsk. utl. nr 12. Motionen blev ej bifallen.

² Se vidare särskilt tryckta anvisningar till de båda editionerna av socialstyrelsens bränsleklausul samt redogörelser i informationsstyrelsens publikation Från departement och nämnder 1940 nr 8 s. 14 ff. och 1941 nr 8 s. 13 f.

tal hyresavtal. Dessutom förekomma ett flertal andra typer av hyreskontrakt och avtal rörande bränslekostnader. I stor omfattning användas härvid formulär, som utarbetats av fastighetsägarnas sammanslutningar i Stockholm och andra större städer. Det torde kunna förväntas, att de nyss omnämnda sakkunniga inom den närmaste tiden skola framlägga förslag till nya regler för beräkning av bränsleersättning.

De ekonomiska svårigheter, vilka under de senaste åren drabbat många personer till följd av den omfattande militära beredskapstjänsten, ha givit anledning till speciella hyresbestämmelser i en lag den 19 april 1940 om anstånd för vissa värnpliktiga med betalning av hyra m. m. Jämlikt denna lag äger värnpliktig, som är inkallad till viss tjänstgöring, rätt att oberoende av hyreskontraktets bestämmelser erlægga hyran månadsvis, och han har därjämte under viss förutsättning rätt till ytterligare anstånd med betalningen. Vidare stadgar lagen bl. a., att värnpliktig under vissa betingelser kan uppsäga sitt hyresavtal till den fardag, som inträffar näst efter tre månader från uppsägningen.

Nyare utländsk lagstiftning.

På senare år ha hyresreglerande lagstiftningsåtgärder genomförts i ett flertal främmande länder, icke minst under inflytande av de nuvarande krisförhållandena. Vissa av dessa åtgärder avse hyresfrågor av mera speciella slag, t. ex. sådana som uppkommit till följd av inkallelser till militärtjänstgöring eller evakuering av civilbefolkning. I andra fall har på lagstiftningens väg införts en mera allmän reglering av hyresförhållandena, varvid i främsta rummet åsyftats att förhindra höjningar i hyresnivån. Den följande redogörelsen avser väsentligen sådana mera generella åtgärder. Detaljbestämmelser av mindre intresse för svenska förhållanden ha i allmänhet uteslutits. Redogörelsen omfattar våra nordiska grannländer samt Frankrike, Storbritannien och Tyskland.¹

Danmark.

Den för normala förhållanden avsedda lagen om hyra den 23 mars 1937 innehåller flera bestämmelser, som inskränka avtalsfriheten i hyresförhållanden. Sålunda stadgas beträffande hyrans storlek, att om en hyresvärd betingar sig eller uppbär hyra, som står i missförhållande till det uthyrdas värde, hyresgästen kan kräva beloppet nedsatt till en sådan hyra, som rätten finner skälig. Denna bestämmelse äger dock icke tillämpning å nyare bostäder; nedsättning av hyran kan nämligen begäras först då tio år förflutit efter det byggnadens uppförande påbörjades.

Hyresvärdens rätt att verkställa uppsägning av kontraktet är i hyreslagen underkastad långt gående inskränkningar. Därest en sådan uppsäg-

¹ I fråga om lagstiftningen i Danmark, Norge och Tyskland jfr Betänkande med förslag till reformerad hyreslagstiftning (S. O. U. 1938: 22) s. 232 ff. Beträffande hyresregleringen i Storbritannien jfr Sociala meddelanden 1923 s. 376 ff. och 833 ff.

ning kan antagas ha föranletts av eller stå i förbindelse med försök från hyresvärdens sida att erhålla en hyra, som står i missförhållande till det uthyrdas värde, kan rätten förklara uppsägningen ogiltig. Hyresgästen har då rätt att behålla lägenheten mot den hyra, som rätten finner skälig, för en tid, som rätten inom vissa gränser bestämmer. Därest hyresgästen nödgats flytta, är hyresvärden skyldig ersätta honom all därigenom uppkommen skada. De nu angivna reglerna avse alla slags lägenheter. I fråga om bostadslägenheter gälla vidare följande bestämmelser. Under det första året av ett nytt hyresförhållande — då hyresvärden får tillfälle att närmare lära känna sin hyresgäst — kan hyresvärden uppsäga avtalet. Om detta år går till ända utan att hyresförhållandet genom uppsägning eller eljest bringas att upphöra, förlänges avtalet på samma villkor för en tid av två år, under vilka hyresvärden ej får uppsäga hyresgästen till avflyttning. Bringas hyresförhållandet ej heller att upphöra efter dessa två år, förlänges avtalet på samma sätt för nya perioder om tre år i sänder. Vid varje periods utgång står det hyresvärden fritt att verkställa uppsägning eller överenskomma med hyresgästen om ändrade villkor. I vissa fall äger hyresvärden dessutom rätt att uppsäga avtalet under löpande två- eller treårsperiod. Detta kan sålunda ske, bl. a. då hyresvärden själv önskar bebo lägenheten samt i allmänhet då viktiga skäl göra det särskilt angeläget för honom att avtalet upphör. Beträffande affärslägenheter finnas liknande bestämmelser, varvid dock de tidsperioder, under vilka uppsägningsförbud gäller, äro fyra respektive fem år.

Med anledning av det ekonomiska krisläge, som uppstod efter stormaktskrigets utbrott, utfärdades en t e m p o r ä r lagstiftning om vissa hyresförhållanden den 30 oktober 1939. Denna lagstiftning har sedermera ersatts med nya lagar i samma ämne. Den senaste av dessa, som är dagtecknad den 31 mars 1941, innehåller bl. a. följande bestämmelser. I fråga om lägenhet, som var uthyrd den 1 september 1939, äger hyresvärden icke verkställa uppsägning före viss framtida tidpunkt utan tillstånd av domstol. Hyresavtal om dylik lägenhet, vilket ingås efter lagstiftningens ikraftträdande, får i princip icke innehålla hyresvillkor, som äro mera betungande för hyresgästen än vad som gällde dessförinnan. Dock kan en ny hyresgäst under vissa förutsättningar få vidkännas en rimlig förhöjning av hyran. Därest en hyresgäst enligt kontraktet skall betala visst bidrag till bränslekostnaderna, men detta bidrag icke regleras efter bränsleprisernas växlingar, kan hyresvärden kräva periodiska tillägg å 5 procent för varje stegring med 10 procent av bränslepriserna efter den 1 september 1939. Vid sänkning av bränslepriserna äger hyresgästen rätt till motsvarande nedsättning av bidraget. Efter bränslesäsongens utgång skall en slutlig reglering av kostnaderna äga rum. För olika fall stadgas dessutom ytterligare detaljerade föreskrifter rörande ersättning för värme och varmvatten.

För Köpenhamn, Frederiksberg och Gentofte har inrättats en särskild skiljedomstol, som skall behandla alla hyresmål från dessa kommuner. Domstolen består av en jurist såsom ordförande och två lekmän som

bisittare. Av de sistnämnda representerar den ene fastighetsägarnas och den andre hyresgästernas intressen. Domstolen skall söka förlika parterna och, om detta icke lyckas, avgöra tvisten. Handläggningen sker i stort sett enligt den allmänna rättegångslagen. Domstolens utslag överklagas hos Østre Landsret. Hyresmål från övriga delar av landet behandlas av de allmänna domstolarna.

Finland.

Till följd av de ekonomiska krisförhållandena utfärdades den 7 juni 1940 en lag om förhindrande av oskäligen hyror. Den visade sig emellertid icke kunna motverka en alltför hög stegring av hyresnivån och ersattes därför av en mera ingripande lagstiftning av den 10 maj 1941 angående hyresreglementering. Denna lagstiftning, som sedermera undergått vissa ändringar, har utfärdats av statsrådet med stöd av den s. k. maktlagen.

Denna nya lagstiftnings tillämpningsområde omfattar samtliga städer och köpingar samt de landskommuner, som socialministeriet bestämmer. Reglementeringen avser i första hand bostadslägenheter men kan genom beslut av socialministeriet utsträckas att omfatta jämväl affärlägenheter i viss kommun eller del därav.

Genom reglementeringen fastställes en maximering av hyrans storlek. Till grund för beräkningen av maximibeloppet skall läggas den hyra, kallad grundhyra, som för varje lägenhet gällde den 1 juni 1939. Utöver denna grundhyra får utgå ett tillägg, som fastställes av socialministeriet med hänsyn till den genomsnittliga stegringen av ränteutgifterna och underhållskostnaderna för fastigheter och lägenheter. Detta tillägg har bestämts till 10 procent av grundhyran för lägenheter med centralvärme och 3 procent av grundhyran för andra lägenheter. För lägenhet, som icke var uthyrd den 1 juni 1939, fastställes ett belopp såsom grundhyra. Om lägenheten då var färdig men ej uthyrd, fastställes grundhyran med ledning av genomsnittshyran för liknande lägenheter vid nämnda tidpunkt. Om lägenheten icke var färdig den 1 juni 1939, fastställes grundhyran med beaktande av de allmänna produktionskostnaderna för liknande lägenheter under byggnadstiden så, att grundhyran motsvarar sagda produktionskostnader samt rådande ränte- och underhållskostnader för lägenheten. Bestämmelsen om maximihyra lär i många fall ha medfört en sänkning av den hyra, som utgick vid lagens ikraftträdande. Emellertid kan grundhyran för viss lägenhet höjas under särskilda förutsättningar, såsom att avsevärda förbättringar vidtagits. Å andra sidan kan grundhyran sänkas, om lägenhetens beskaffenhet väsentligen försämrats.

Hyresförhållandets fortbestånd regleras även av långtgående föreskrifter. Hyresavtal kan sålunda ej uppsägas av hyresvärden utan särskilt tillstånd. Där hyresavtal ingåtts på villkor, att det utan uppsägning skall upphöra vid viss tidpunkt, kan avtalet på hyresgästens begäran förlängas på lika lång tid som tidigare överenskommits, dock högst ett år i sänder. Närmare föreskrifter finnas för tillämpning av dessa regler. Bort-

sett från vissa mera speciella fall fordras synnerliga skäl för att hyresvärd skall få bryta ett hyresförhållande.

I kommun med hyresreglementering skall, om socialministeriet anser det behövt, anordnas avgiftsfri bostadsförmedling. Då så skett, är hyresvärd skyldig att dit anmäla ledig lägenhet och må ej uthyra densamma åt annan spekulant än han fått sig anvisad genom förmedlingen. Endast om sådan anvisning ej lämnas, äger hyresvärden själv välja hyresgäst. Företrädesrätt till lägenhet genom den kommunala förmedlingen tillkommer dem som för sin tjänst måste vistas å orten, familjer med flera barn samt dem som ingå äktenskap. Vid slutandet av hyresavtal må provision icke betingas av hyresgäst.

För handläggning av ärenden, som föranledas av reglementeringen, skall i varje kommun, där denna är införd, tillsättas en eller i mån av behov flera hyresnämnder. Hyresnämnd, som tillsättes av fullmäktige i kommunen, består av ordförande och två andra medlemmar. Av medlemmarna bör en företräda hyresgästernas och en hyresvärdarnas intressen, varjämte en av dem, helst ordföranden, bör såvitt möjligt äga domarkompetens. Hyresnämndernas beslut kunna överklagas hos särskilda hyresprövningsnämnder, vilka förordnas av statsrådet och bestå av ordförande med domarkompetens och fyra andra medlemmar, av vilka två företräda hyresgästerna och två hyresvärdarna.

Norge.

Den 16 juni 1939 utfärdades en lag om hyra. Ehuru denna lag icke särskilt avsetts för kristider, innehåller den ganska långtgående bestämmelser om tvångsreglering av hyresförhållanden. I fråga om tillämpning som rådet för dessa bestämmelser gäller följande. Medan lagen i övrigt är avsedd för hela riket, är tvångsregleringen direkt tillämplig endast för Oslo och dess förstad Aker. I andra kommuner kan emellertid tvångsregleringen införas, helt eller delvis, genom beslut av »kommunestyret» med fastställelse av Konungen.

Bestämmelserna om tvångsreglering gälla först och främst hyrans storlek. Därom stadgas, att rätten på begäran av hyresgäst kan nedsätta hyran till ett belopp, som provas skäligt, såframt rätten finner, att hyresvärden kräver eller mottager en hyra, som står i missförhållande till lägenhetens värde. Likaledes kan rätten nedsätta vederlag för andra prestationer, som sammanhånga med hyresförhållandet. Vid hyrans bestämmande skall rätten taga hänsyn till fastighetens eller lägenhetens belägenhet, underhåll och närmare beskaffenhet samt till det bruk, som skall göras av lägenheten. Rätten kan också taga hänsyn till den allmänna prisnivåns växlingar. Under hänsynstagande till såväl hyresvärdens som hyresgästens intressen skall rätten söka vägledning i vad som kan antagas vara skäligt marknadspris för liknande lägenheter i trakten. Blir hyran nedsatt, avgör rätten samtidigt, om hyresgästen skall få tillbaka vad han betalat för mycket och i så fall från vilken tid detta skall ske, dock längst från ett år tillbaka. I fråga om lägenheter i nya

hus — nämligen sådana som börjat byggas efter lagens ikraftträdande — kan nedsättning i hyran icke påkallas under de första tio åren efter det bygget påbörjades. Om hyran för en dylik lägenhet ökas under denna tioårstid, kan emellertid hyresökningen göras till föremål för sådan prövning som ovan angivits. Motsvarande regler gälla beträffande helt nya lägenheter, som inredas i äldre hus vid tillbyggnader eller genomgripande ombyggnader.

Regleringen innefattar dessutom möjlighet till tvångsförlängning av hyresavtal. Rätten kan sålunda på begäran av hyresgäst förklara uppsägning ogiltig, därest rätten finner, att det saknas berättigad grund till uppsägningen, eller att verkan av densamma skulle framstå såsom obillig. Ogiltigförklaring skall sökas inom fjorton dagar från det hyresgästen mottog uppsägningen. Vid hyresavtal, som slutits för viss tid, högst tre år, utan förlängningsklausul, kan hyresgästen i motsvarande fall av rätten erhålla förlängning av avtalet mot hyresvärdens vilja, därest rätten finner, att avtalet bör likställas med kontrakt, som utlöper efter uppsägning. Hyresgästens begäran skall i dylikt fall framställas inom sex månader före hyrestidens utgång. Om rätten medger förlängning av sådant hyresavtal, skall detta för framtiden vara underkastat gällande bestämmelser om uppsägningsfrister och om rätt att påkalla prövning av uppsägning. Såsom villkor för att avtalet skall fortsätta, kan rätten på begäran av hyresvärden bestämma, att hyran skall höjas med skäligt belopp från den tidpunkt, då hyresförhållandet enligt det ursprungliga avtalet skulle gått till ända. Bestämmelserna om uppsägningsförbud och annan tvångsförlängning av hyresavtal gälla icke i fråga om möblerade lägenheter, enkelrum och vissa andra lokaler. Uppsägning kan icke förklaras ogiltig, då den föranletts av att huset skall rivas eller ombyggas, då innehavet av lägenheten sammanhänger med arbetsanställning som upphört, eller då hyresgästen i väsentlig mån åsidosatt vad som ålegat honom enligt hyresavtalet.

Hyresvärdens rätt att påkalla vräkning av hyresgästen är underkastad vissa inskränkningar, som sammanhånga med de nu behandlade bestämmelserna. Om hyresgästen begärt tvångsförlängning av avtalet, kan vräkning på grund av avtalstidens utgång icke ske, förrän hans begäran blivit slutgiltigt prövad. Begäran om nedsättning av hyran utgör likaledes hinder mot vräkning på grund av bristande betalning av hyra, som förfallit efter det nedsättning begärts. Dock skall rätten, om hyresvärden så yrkar, uppställa det villkoret, att den icke tvistiga delen av hyran betalas och — där så finnes skäligt — att den övriga delen deponeras.

Efter framställning av vederbörande »kommunestyre» kan Konungen inrätta specialdomstol för hyrestvister i kommunen. Sådan »husleierett» skall bestå av tre medlemmar, som förordnas av Konungen för en tid av tre år. Till ordförande skall en ämbetsdomare utses. De båda andra medlemmarna skola förordnas efter förslag av »kommunestyret». Av dem skall en vara ägare till hyreshus och en hyresgäst. Om så erfordras till följd av ärendenas mängd i en viss kommun, kan där upprättas en »husleierett» med flera avdelningar, var och en med sådan sammansättning, som ovan angivits. Det kan

också bestämmas, att »husleieretten» i en kommun skall få sitt verksamhetsområde utsträckt till en eller flera angränsande kommuner. »Husleierettens» avgöranden kunna överklagas hos en särskild överinstans, bestående av en ordförande och fyra andra medlemmar, av vilka sistnämnda två skola representera hyresvärdarnas och två hyresgästernas intressen. I fråga om förfarandet vid »husleieretten» och den särskilda överinstansen skall i stor utsträckning gälla vad som stadgats om det vanliga rättegångsförfarandet. Där det icke finnes någon »husleierett», handläggas ifrågavarande ärenden av de allmänna domstolarna.

På grund av kristidsförhållandena utfärdade prisdirektoratet den 12 december 1940 särskilda bestämmelser om hyrans storlek. Dessa bestämmelser innehålla dels ett allmänt förbud mot oskälighyra, gällande för hela landet, och dels regler om hyressänkning, vilka avse städer och vissa andra orter. Hyressänkningen innebär, att den hyra, som gällde den 8 april 1940, skall minskas med 10 procent. Kontrollnämnden i vederbörande kommun kan meddela tillstånd att uttaga högre hyra än den sålunda bestämda. Särskilda föreskrifter stadgas dessutom rörande priserna på tilläggsprestationer, såsom ersättning för belysning, värme och varmvatten.

Frankrike.

Under förra världskriget infördes en hyresreglering, som med olika modifieringar bibehölls även under fredstiden. Efter det nya krigets utbrott omgestaltades hyreslagstiftningen genom en dekretlag den 26 september 1939 rörande förhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster under krigstid.

Enligt denna nya lagstiftning kan nedsättning av hyran intill två tredjedelar av hyresbeloppet medgivas hyresgäst, som kan visa särskilda omständigheter, härrörande av krigstillståndet och uppkomna efter hyreskontraktets ingående. De omständigheter, som härvid komma i fråga, äro följande: att hyresgästen upphört att begagna hela eller en del av lägenheten, att han berövats en avsevärd del av de tillgångar, vilka han kunnat påräkna för hyresbetalningen, eller att han icke i normal utsträckning kunnat fortsätta den verksamhet, för vilken lägenheten förhyrts. För dem, som inkallats till militärtjänstgöring, liksom ock för vissa andra kategorier, lämnas under vissa förutsättningar ytterligare nedsättning av hyran för deras bostadslägenheter.

Hyresgäst, som erhållit nedsättning av hyran, tillerkändes i lagen även en viss rätt att behålla lägenheten under hela krigstiden. Sådan hyresgäst kan vidare få anstånd med hyresbetalning och rätt att erlägga hyra genom avbetalningar.

Handläggningen av ifrågavarande hyresärenden sker hos olika myndigheter, allt eftersom det årliga hyresbeloppet uppgår till högst 4,500 francs eller överstiger denna summa. I det förra fallet behandlas ärendet av fredsdomaren i orten och i det senare av ordföranden i vederbörande civildomstol.

Den nu behandlade lagen undergick den 1 juni 1940 vissa ändringar till följd av den omfattande evakuering av civilbefolkningen, som kriget medförde.

Storbritannien.

Från förra världskriget kvarstår en reglering av vissa hyresförhållanden. I sitt nuvarande skick vilar denna reglering på en lagstiftning av den 2 juli 1920 om hyror och hypotek. Denna lagstiftning har sedermera ändrats flera gånger, huvudsakligen i riktning mot ett inskränkande av dess giltighetsområde, efter hand som bostadsbyggandet ansetts göra hyresrestriktioner onödiga. Avsikten var att så småningom upphäva hela lagstiftningen, men vid krigsutbrottet utvidgades regleringen ånyo genom en lag den 1 september 1939.

I denna lagstiftning bestämmes en övre gräns för hyrans storlek. Såsom utgångspunkt för regleringen tjänar det hyresbelopp, som i varje särskilt fall gällde vid förra världskrigets utbrott. Om lägenheten första gången uthyrts efter denna tidpunkt, användes i stället den först åsatta hyran. Vidare har det fastställts vissa procentsatser — de ha växlat vid skilda tider — med vilka denna grundhyra får ökas. Ett hyresbelopp, som överstiger det sålunda medgivna, får icke utkrävas av hyresgästen. Om så likväl skett, är denne berättigad återfå vad han erlagt utöver det lagenliga beloppet, eventuellt genom kvittning mot framdeles förfallande hyra.

Lagstiftningens räckvidd är begränsad sålunda, att den blott omfattar lägenheter, vilkas grundhyra ej överstiger visst belopp. I den lag, som utfärdades vid det nya krigets utbrott, höjdes denna värdegräns till 100 pund för det centrala London, 90 pund för Skottland och 75 pund för det övriga riket. Hyresregleringen gäller icke för affärslokaler och andra dylika lägenheter och ej heller för nyare fastigheter.

I de fall, då hyrans storlek är reglerad, finns det också en rätt för hyresgästen att behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut. Denna rätt är dock underkastad betydande inskränkningar. Sålunda medges icke någon tvångsförlängning, då hyresvärden kan visa, att en annan lämplig bostad står hyresgästen till buds. Vidare äger hyresgästen ej rätt att behålla lägenheten, om han gjort sig skyldig till bristande hyresbetalning eller brott mot annan legitim kontraktsbestämmelse el. dyl. Slutligen kan hyresvärden häva avtalet, om han behöver lägenheten för egen del eller för någon honom närstående persons räkning.

Hyresregleringen är förbunden med en reglering av inteckningsväsendet. Såsom kompensation för de restriktioner, vilka hyresvärdarna få vidkännas, har nämligen stadgats förbud mot höjning av inteckningsräntor utöver vissa gränser och mot uppsägning av inteckningslån annat än under vissa förutsättningar.

Några särskilda myndigheter ha icke inrättats för de ärenden, som härröra från den nu behandlade lagstiftningen. Dessa ärenden handläggas i stället av de allmänna domstolarna.

Tyskland.

Under och särskilt efter det förra världskriget genomfördes hyresreglerande åtgärder, och dessa ha sedan i stor utsträckning bibehållits, om också med vissa ändringar. De nu gällande författningarna i detta ämne ha icke tidsbegränsad giltighet.

Reglering av hyrespriser sker på grundval av rikshyreslagen den 24 mars 1922 med ändringar särskilt den 18 april 1936. Enligt denna lag kan såväl hyresvärd som hyresgäst fordra, att i stället för den avtalade hyran det skall erläggas s. k. laglig hyra. I regel får emellertid yrkande härom icke framställas senare än ett år efter hyrestidens början. Om yrkande gjorts inom behörig tid, skall laglig hyra utgå från den tidpunkt, vid vilken hyresförhållandet tidigast kunnat bringas att upphöra. Till grund för bestämmandet av den lagliga hyran ligger den s. k. fredshyran, d. v. s. det hyresbelopp, som lägenheten betingade den 1 juli 1914. Om lägenheten icke var uthyrd vid denna tid, skall såsom fredshyra räknas det belopp, som då var normalt för en motsvarande lägenhet. Detsamma skall gälla i fråga om lägenheter, som omäändrats i avsevärd grad eller kommit till användning för nytt ändamål efter nämnda tidpunkt. För lägenheter i sådana fastigheter, som uppförts efter samma tid, fastställs ett visst belopp såsom fredshyra, varvid särskild hänsyn skall tagas till den stegring, som inträtt i fråga om byggnadskostnaderna. Den lagliga hyran bestäms till en viss procent av fredshyran. Procenttalet, som skall utgöra minst 110, fastställs för varje delstat eller annat större område. Det skall beaktas, att den lagliga hyran bör täcka kostnaderna för fastighetens underhåll och drift samt lämna skälig avkastning å det i fastigheten nedlagda kapitalet. Därest hyresvärden vidtager sådan förändring av lägenheten, att dess bruksvärde ökas, blir han berättigad att höja hyran med så stort belopp, som erfordras för förräntning och amortering av de nedlagda kostnaderna. Hyreshöjning medges emellertid icke, om förändringen kan anses ingå i arbetet på fastighetens underhåll, eller om kostnaderna kunna bestridas med den lagliga hyran. De nu återgivna bestämmelserna gälla i allmänhet icke för affärslokaler. Undantagna från bestämmelsernas tillämpning äro även sådana lägenheter, som tillkommit genom nybyggnad eller ombyggnad efter den 1 juli 1918.

Genom en lag den 29 oktober 1936 om den s. k. fyraårsplanen har rikskommissarien för prisbildning bemyndigats vidtaga alla åtgärder för att genomföra de priser, som med hänsyn till folkhushållningen böra anses riktiga. I kraft av detta bemyndigande har den 26 november samma år utfärdats ett allmänt förbud mot prisstegringar utan särskilt tillstånd av myndighet. Sådant tillstånd, som blott medges av samhälleliga skäl eller för att undvika särskilt obilliga verkningar, erfordras alltså för varje hyreshöjning. Prisstegringsförbudet har särskild betydelse för de lägenheter, som icke omfattas av den ovan behandlade hyresregleringen. Men det kan även ha praktiska verkningar i andra fall. Därest en hyresvärd icke, innan förbudet utfärdades, utnyttjat sin rätt att höja hyran till den lagliga hyrans belopp, kan detta numera icke ske utan sådant tillstånd som nyss nämnts. En tillåten stegring av hyran är icke utan vidare gällande gentemot hyresgästen. Om denne vägrar att godkänna hyresökningen, får han uppsägas.

I fråga om hyrespriserna kan slutligen också nämnas, att det stadgats särskilt straff för hyresocker. Bestämmelserna härom finnas i lagen om skydd för hyresgäster m. m. den 1 juni 1923 med ändringar bl. a. den

18 april 1936. Med böter eller fängelse straffas den, som vid hyresavtal eller annan upplåtelse av rum för egen eller annans räkning fordrar, mottager eller låter utlova hyra eller annan gottgörelse, som med hänsyn till samtliga föreliggande omständigheter är att anse såsom otillbörlig. Samma straff drabbar den, som gör sig skyldig till motsvarande förfarande vid förmedling av dylikt avtal. Vid hyresocker är avtalet ogiltigt beträffande den del av hyran, som faller under ockerbestämmelsen.

Den nyss angivna lagen om skydd för hyresgäster m. m. innehåller långtgående bestämmelser om tvångsförlängning av hyresavtal. Dessa bestämmelser gälla numera för alla slags lägenheter. Ett hyresförhållande, som ingåtts på bestämd tid, förlänges enligt denna lag på obestämd tid, ändå att annat avtalats. Medan det står varje hyresgäst fritt att med iakttagande av legal eller kontraktsenlig uppsägningstid bringa sitt hyresförhållande till upphörande, är hyresvärdens uppsägningsrätt genom samma lag inskränkt till följande sex fall. 1) Dylik rätt föreligger, då hyresgästen eller någon, som hör till hans hushåll eller biträder i hans verksamhet eller till vilken han upplåtit lägenheten, vållar hyresvärdens eller någon i huset boende allvarligt besvär eller obehag (t. ex. genom misshandel eller förolämpningar). 2) Vidare har hyresvärdens uppsägningsrätt, om hyresgästen eller någon av dem, som nyss likställts med honom, utsätter lägenheten eller huset för avsevärd fara genom olämpligt bruk av nyttjanderätten eller genom att efter-sätta nödig omsorg (t. ex. beträffande ohyra). 3) Hyresvärdens kan även uppsäga hyresgästen, om denne utan att äga rätt därtill upplåter lägenheten till annan. 4) Bristande hyresbetalning kan också giva hyresvärdens rätt att få hyresförhållandet upplöst. Därest hyran skall erläggas för kortare termin än ett kvartal, förutsättes emellertid, att hyresgästen underlåtit erlägga hyra för minst en månad, och om hyran skall betalas kvartalsvis eller för längre perioder, måste dröjsmålet avse minst en kvartalshyra. Även om hyresgästen gjort sig skyldig till sådant dröjsmål som nu angivits, har han rätt att sitta kvar i lägenheten, därest han inom två veckor från uppsägningen betalar det förfallna hyresbeloppet. 5) Hyresförhållandet kan vidare av hyresvärdens bringas att upphöra, då denne har ett så betydande intresse att få komma i besittning av lägenheten, att det skulle vara synnerligen obilligt att vägra honom detta. Om så finnes skäligt, kan hyresvärdens i dylikt fall förpliktas ersätta hyresgästen hans flyttningskostnader. 6) Slutligen kan hyresvärdens, såsom tidigare antytts, uppsäga avtalet, om hyresgästen vägrar att godkänna en jämlikt prisstegringsbestämmelserna medgiven hyresökning.

Vissa frågor enligt rikshyreslagen och lagen om skydd för hyresgäster m. m. skola avgöras av särskilda myndigheter. Dessa voro ursprungligen organiserade med en ordförande och ett antal bisittare, bland vilka hyresvärdar och hyresgäster skulle vara lika representerade. Senare har stadgats, att avgöranden även kunna träffas utan bisittare.

Närmare riktlinjer för en hyresreglering.

Tillämpningsområde.

Något behov av hyresreglering kan knappast tänkas uppstå på den rena landsbygden. I större samhällen med tätare befolkning finns däremot en genomgående tendens till bostadsbrist med därav följande risker för en ogynnsam utveckling på hyresmarknaden. På grund härav torde hyresregleringen lämpligen böra omfatta alla städer, köpingar och municipalsamhällen med en viss, icke alltför liten folkmängd. Gränsen kan förslagsvis sättas vid 5,000 invånare. Men även å mindre orter med sammanträngd befolkning kan behov av hyresreglering förekomma. Ett sådant behov kan exempelvis ha sin grund i att bostadsreserven i ett samhälle var mycket liten vid krisens början eller att en kommun i realiteten utgör en förstad till någon av storstäderna. En hyreskris kan också uppstå i ett samhälle till följd av mera speciella förhållanden, såsom att en militärförläggning eller kristidsindustri blivit förlagd dit. Det synes därför lämpligt, att Kungl. Maj:t för varje särskilt fall får bestämma, när lagstiftningen skall tillämpas å sådana orter. Ofta skulle väl ett dylikt beslut komma att fattas på grund av framställning från någon kommunal myndighet, men detta bör icke vara en nödvändig förutsättning för beslutet.

Sådana köpingar, som ej bilda egna kommuner, och andra municipalsamhällen torde helt och hållet böra jämställas med självständiga kommuner i fråga om hyresreglering, och vad som anföres i det följande beträffande kommun och kommunal myndighet avser även dylikt samhälle och motsvarande myndighet där.

Hyrespris på bostadslägenheter.

I sammanhang med de allmänna synpunkter i denna lagstiftningsfråga, som förut anförts, har framhållits, att hyrespriserna på bostadslägenheter måste fixeras genom anknytning till de hyror, som gälla vid en viss tidpunkt. Det synes lämpligt att för detta ändamål välja den 1 januari 1942. Den hyra, som en lägenhet betingade vid denna tidpunkt och som här kallas lägenhetens *grundhyra*, skall alltså icke få höjas utan särskilt tillstånd. Vad nu sagts skall gälla, oavsett om samma hyresgäst bor kvar i lägenheten eller om hyresavtal ingås med en ny hyresgäst. Naturligtvis bör det icke finnas något hinder mot att överenskommelse träffas om en lägre hyra än grundhyran. Med de undantag, som föreslås i det följande, skall hyresavtalet i övrigt grundas på parternas fria överenskommelse i enlighet med den allmänna hyreslagstiftningen.

Med hänsyn till frågan om ersättning för värme och varmvatten kan man skilja mellan två typer av hyreskontrakt. Den ena typen utmärkes av att sådan ersättning icke ingår i hyran, vare sig detta beror på att särskilt avtal träffats om denna ersättning eller att varje hyresgäst själv ombesörjer eld-

ningen i sin lägenhet. Enligt den andra kontraktstypen omfattar hyran även ifrågavarande ersättning. Såsom i annat sammanhang berörts har dock i sistnämnda fall ofta träffats avtal om särskilt bränsletillägg till hyran för att ersätta den av kristidsförhållandena framkallade ökningen av bränslekostnaderna. Av praktiska skäl synes det lämpligt att vid grundhyrans bestämmande anknyta till de gällande hyreskontrakten. Såsom grundhyra skall alltså räknas den avtalade hyran, även om däri ingår den normala ersättningen för värme och varmvatten. Förbudet mot att överskrida grundhyran skall däremot icke hindra hyresvärden från att utkräva särskild bränsleersättning, som skall utgå vid sidan av hyran, eller sådant bränsletillägg, som nyss berörts. Dessa slag av gottgörelse skola emellertid regleras i annan ordning, som anges i det följande.

Därest grundhyran för en lägenhet är bestämd genom ett hyreskontrakt, vari den normala ersättningen för värme och varmvatten inbegripes i hyran, och detta kontrakt sedermera skall ersättas med ett avtal av den motsatta typen, måste det bestämmas, hur stor del av det ursprungliga hyresbeloppet, som skäligen skall anses belöpa på nämnda ersättning. Det synes lämpligt, att Kungl. Maj:t skall kunna fastställa normer för sådan utbrytning av ersättningsbelopp och att dessa normer sedan skola kunna bringas i tillämpning. Om värme- och varmvattenersättning sålunda utbrutits, bör tydligen återstoden av den förutvarande grundhyran betraktas såsom lägenhetens grundhyra.

Om en lägenhet icke varit uthyrd den 1 januari 1942, måste det fastställas ett belopp, som skall gälla såsom grundhyra. Detta belopp bör bestämmas så, att det motsvarar vad lägenheten skäligen bort betinga i hyra vid nämnda tidpunkt efter då gällande hyrespriser för jämförliga lägenheter i orten.

Såsom tidigare angivits skall en höjning av den fixerade hyresnivån kunna medgivas generellt till följd av ökade kostnader för fastigheter-
nas förvaltning. Vad som anförts rörande grunderna för ett sådant avgörande ger vid handen, att detta kräver en prövning av ganska invecklad beskaffenhet. En sådan åtgärd kan uppenbarligen få mycket vittgående ekonomiska konsekvenser. Det synes därför böra ankomma på Kungl. Maj:t att fatta beslut härom. Avgörandet bör ske i den formen, att medgivande lämnas att träffa avtal om höjning av hyrorna inom den gräns, som anges av en viss procent. Om det sedermera finnes påkallat av omkostnadernas prisutveckling, bör i samma ordning procenttalet ändras eller rätten till förhöjning bortfalla. För att möjliggöra slutandet av hyresavtal för bestämd tid med fast hyrespris, bör Kungl. Maj:ts beslut avse viss angiven tid, t. ex. ett hyresår.

Det har tidigare framhållits, att vid dessa avgöranden varje kommun skall kunna behandlas för sig med hänsyn till de olikheter i fråga om kostnadsstegringar, som kunna förekomma mellan skilda orter. Vid bestämmandet av procenttalets storlek bör en uppskattning av vad som kan anses vara genomsnittliga, normala kostnadsökningar för fastigheterna i kommunen verkställas efter

de allmänna grunder, som tidigare angivits. Härvid kan emellertid skillnad behöva göras mellan olika slag av lägenheter, exempelvis efter deras belägenhet i äldre eller nyare fastigheter.

För de fall, då ersättning för värme och varmvatten ingår i grundhyran, bör Kungl. Maj:ts kunna bestämma, att den procentuella höjningen icke skall beräknas på hela grundhyran utan på den del som återstår, sedan ersättningen frånräknats. Eljest skulle den medgivna hyresökningen bli större i dessa fall än om ett särskilt avtal rörande ersättningen träffats vid sidan av det egentliga hyreskontraktet. De normer för utbrytning av värme- och varmvattensättning, som nyss berörts, torde även här kunna komma till användning.

Vare sig grundhyrorna i en kommun ligga på sin ursprungliga nivå eller genom Kungl. Maj:ts beslut en generell höjning medgivits, kan den legala fixeringen av hyrespriset i ett enskilt fall framstå såsom obillig i ena eller andra riktningen. Av de statistiska uppgifter, som lämnats i det föregående, framgår att hyrespriserna i allmänhet icke undergått någon större höjning efter krigsutbrottet, om man bortser från tilläggsersättning för ökade bränslekostnader. Det är emellertid känt, att i vissa fall — särskilt under den senaste tiden — fastighetsägare begagnat sig av bostadsbristen för att betinga sig avsevärda hyreshöjningar. Det skulle vara uppenbart obilligt mot de härav drabbade hyresgästerna och även olämpligt med hänsyn till de lojala fastighetsägarna att låta en sådan högre hyra, som kommit att tillämpas den 1 januari 1942, bestämma lägenhetens hyrespris under hela regleringstiden. De principiella betänkligheter, som finnas mot retroaktiva ingripanden, torde icke få bli avgörande i dylika fall. Om en lägenhet den 1 januari 1942 betingade en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, bör sålunda grundhyran kunna nedsättas till skäligt belopp. Vid bedömande av den avtalade hyrans skälighet bör naturligtvis beaktas, om lägenheten undergått reparation.

Å andra sidan kan den allmänna regeln om grundhyrans bestämmande i särskilda fall framstå såsom obillig gentemot fastighetsägaren. Den hyra, som gällde den 1 januari 1942, kan av någon anledning ha fastställts till ett särskilt lågt belopp. Lägenheten kan exempelvis ha varit uthyrd till en nära anförvant till fastighetsägaren. Om hyran sålunda vid nämnda tidpunkt var avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter, bör grundhyran kunna höjas till skäligt belopp. Ett annat fall, då höjning av en lägenhets grundhyra är påkallad, har berörts i ett tidigare sammanhang. Såsom där framhållits, bör en sådan höjning medgivas, om lägenhetens värde avsevärt ökats genom förbättringsarbete, t. ex. mera genomgripande målning eller omtapetsering i lägenheten. Ökningen av lägenhetens värde bör tydligen mätas i förhållande till dess beskaffenhet den 1 januari 1942 med hänsyn till att denna tidpunkt är avgörande för grundhyrans storlek. Även andra omständigheter än de nu angivna kunna stundom göra ett undantag från den fixerade maximigränsen motiverat. Sålunda bör det vara möjligt att överskrida denna gräns i sådana fall, då hyrorna bestämmas efter självkostnaderna i fastigheter, som

uppförts med stöd av allmänna medel. Det måste emellertid alltid fordras synnerliga skäl för att en lägenhets grundhyra skall få höjas.

Såsom förut angivits är den nu behandlade hyresregleringen avsedd för bostadslägenheter. I de fall, då en lägenhet uthyres för olika ändamål, bör lägenheten ingå under dessa normer, om den till väsentlig del är avsedd till bostad. Regleringen skall sålunda omfatta t. ex. en lägenhet med flera bostadsrum jämte en mindre verkstad och likaså en lägenhet, som består av en butik och ett bostadsrum, men däremot icke en lägenhet, som utgöres av större affärslokaler med endast ett mindre bostadsrum.

Med hänsyn till det sociala motiv, som ligger till grund för förslaget, kan det ifrågasättas att inskränka regleringen till sådana lägenheter, som de mindre bemedlade samhällsklasserna företrädesvis bebo, exempelvis lägenheter om högst tre rum och kök. Såsom tidigare angivits är också bostadsbristen och tendensen till hyresstegring särskilt framträdande beträffande dylika lägenheter. Emellertid måste varje sådan gränsdragning bli godtycklig. Särskilt för barnrika familjer kan behovet av hyresreglering vara mycket trängande, ehuru de nödgats hyra stora lägenheter. Det synes därför lämpligast att icke införa någon storleksgräns.

Av praktiska skäl synes det icke möjligt att låta regleringen omfatta lägenheter, som uthyras i möblerat skick. Systemet med fixerade hyrespriser passar ej för sådana fall, i synnerhet därför, att dessa avtal ofta äro kombinerade med överenskommelse om mathållning. Det finns icke heller någon bestämd gräns mellan uthyrning av möblerade lägenheter och pensionatsrörelse. Slutligen skulle det vålla särskilda svårigheter att reglera de fall, då hyresgästerna innebo i samma rum som värdfolket.

Såsom tidigare nämnts skall vidare undantag göras för nyuppförda fastigheter. Detta undantag kan lämpligen bestämmas så, att de fastigheter, vilka färdigställts efter den 1 januari 1942, icke skola inbegripas under regleringen. Genom att sålunda anknyta till en redan förfluten tidpunkt undviker man att färdigställandet av byggnader avsiktligt försenas för att de skola komma utanför regleringen.

I detta sammanhang må slutligen nämnas, att i alla de fall, som icke omfattas av den nu behandlade regleringen, skola dock oskäligen hyrespriser motverkas genom särskilda bestämmelser, som närmare angivas i det följande.

Den nyss angivna begränsningen till vissa kategorier av lägenheter kan öppna vissa möjligheter att kringgå den föreslagna lagstiftningen. För att förhindra detta synes det nödvändigt att stadga förbud mot att uthyra lägenheter, som inbegripits under regleringen, i möblerat skick eller för väsentligen annat ändamål än till bostad, såvida ej tillstånd härtill meddelas. Förutsättning för sådant tillstånd bör vara, att en lojal anledning till ändrade dispositioner föreligger. Med hänsyn till bostadsbristen måste beaktas, i vad mån sådana åtgärder kunna inverka menligt för dem som äro i behov av bostäder.

Såsom framgår av redogörelsen för den tidigare hyresregleringen i Sverige, fanns då ett förbud mot att riva eller ändra sådana byggnader, som inrymde bostadslägenheter. Även om en fortskridande bostadsbrist kan komma att

framtvunga ett liknande förbud, synes det icke nödvändigt att föreslå detta för närvarande. Till följd av kristidsförhållandena blir ändock en önskvärd modernisering av byggnadsbeståndet i hög grad försvårad.

Hyrespris på affärslägenheter m. fl.

Det sätt att reglera hyresnivån, som angivits i det föregående, kan icke med fördel användas för butikslokaler och andra affärslägenheter. Prisbildningen på dylika lägenheter är så beroende av de affärsrörelser, som bedrivs i dem, att en stel fixering av hyrespriserna är olämplig. Stundom är hyran för affärslokaler t. o. m. bestämd i direkt relation till omsättningens belopp. Det föreligger härvidlag icke heller samma sociala behov av en reglering som då det gäller bostäder. Emellertid erfordras under kristid ett skydd mot alltför stora hyresstegringar även beträffande affärslägenheter. Sådana hyresstegringar böra också motverkas av den anledningen, att de kunna medföra ganska vittgående inflationsverkningar.

Även om en direkt fixering av hyresnivån icke bör införas, synes det alltså erforderligt att förhindra oskäligt höga hyror. Detta kan lämpligen ske genom införande av en bestämmelse, att dylik hyra efter särskild prövning må ned sättas till skäligt belopp. Blotta möjligheten till dylika ingripanden torde kunna utöva ett så starkt inflytande på hyresmarknaden, att de icke behöva vidtagas alltför ofta.

Såsom förutsättning för tvångsingripande bör lämpligen krävas, att ett hyresbelopp uppenbarligen är högre än som kan anses skäligt vid ifrågavarande tidpunkt. Därvid bör hänsyn tagas till alla föreliggande omständigheter, såsom lägenhetens beskaffenhet, fastighetens läge, affärsverksamhetens omfattning, kostnader som hyresgästen kan ha nedlagt på lägenheten o. s. v. Eftersom det icke är fråga om en ockerbestämmelse med straffkaraktär, bör det ej vara nödvändigt, att hyresvärden uppnått den höga hyran genom att begagna ett trångmål, vari just den ifrågavarande hyresgästen varit försatt, eller någon annan särskild omständighet, som rört denne. Frågan om ersättning för värme och varmvatten bör icke komplicera avgörandet utan bli föremål för särskild reglering liksom beträffande bostadslägenheter.

Beslut om hyresnedsättning torde icke böra få retroaktiv kraft utan endast avse tiden efter det beslutet meddelats. Om hyresavtalet gäller för lång tid framåt, synes beslutet lämpligen kunna begränsas till viss tid, exempelvis ett år.

Den nu behandlade formen av hyresreglering bör kunna tillämpas på alla slags lägenheter, som användas för förvärvsverksamhet, såsom butiker, kontor, lagerlokaler, verkstäder, fabriker, restauranger och biografer. Det synes emellertid också vara påkallat, att oskäliga hyrespriser förhindras i övriga fall, då systemet med fixerade grundhyror icke kan användas. Något hinder mot att tillämpa den andra metoden på vissa kategorier av bostäder torde icke föreligga, och denna form av hyresreglering bör alltså anlitas för bostadslägenheter, som uthyras möblerade eller äro belägna i nya fastigheter.

Om en hyresgäst i sin tur hyr ut lägenheten eller en del därav, torde samma

regler böra tillämpas, som om uthyrningen skett direkt från fastighetsägaren. Avser underuthyrningen möblerade rum, blir alltså den senast angivna formen för hyresreglering tillämplig, och i annat fall kunna bestämmelserna om grundhyra komma till användning.

I sådana fall, då reglering sker genom nedsättning av en överenskommen hyra, kan det vara önskvärt att erhålla ett auktoritativt utlåtande i förväg, att en tillämnad hyra icke anses oskäligt hög. Särskilt för den som ämnar uppföra en ny hyresfastighet kan det vara erforderligt att sålunda få en fast hållpunkt för sina ekonomiska kalkyler. Utlåtande om skäligheten av tillämnade hyrespriser torde därför på begäran böra avgivas och sedan, under i övrigt oförändrade förhållanden, anses normerande.

Ersättning för värme och varmvatten.

Såsom angivits i det föregående bör ersättning för värme och varmvatten i hyreslägenheter icke lämpligen inbegripas i den allmänna hyresregleringen utan göras till föremål för särskild behandling. Därigenom underlättas lösningen av de övriga hyresfrågorna, samtidigt som värme- och varmvattenersättningen kan regleras på det sätt, som finnes lämpligast för detta speciella problem.

Kristiden har som bekant redan medfört en stor knapphet på olika slag av bränsle och en kraftig ökning av bränslepriserna. För att åvägabringa en lämplig hushållning ha de tillgängliga förråden ransonerats mellan förbrukarna, och särskilda inskränkningar i användningen ha påbjudits. Frågan är nu, huru dessa ändrade förhållanden skola inverka på det ekonomiska mellanhavandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Vid denna frågas besvarande synes man kunna utgå ifrån, att det härvidlag icke blott gäller att skydda hyresgästen mot obilliga krav utan också att ersätta hyresvärden för sådana kostnadsökningar, som han icke rimligen bör bära. Stegrade bränslepriser böra sålunda kunna föranleda ökad betalningsskyldighet från hyresgästens sida, medan sådana inskränkningar, som enligt myndigheternas påbud genomföras i fråga om värme- och varmvattenförsörjningen, skola kunna medföra minskning i hyresgästens betalningsplikt. Eftersom bränslepriserna och restriktionerna äro underkastade fortlöpande förändringar, bör ersättningen för värme och varmvatten utgå efter en rörlig skala.

I den redogörelse för gällande rätt, som tidigare lämnats, har framhållits, att en reglering av värme- och varmvattenersättningen efter sådana principer, som nu förordats, redan kommit till stånd genom frivilliga överenskommelser i ett stort antal hyresavtal. För dessa överenskommelser ha använts dels bränsleklausuler, som framlagts av socialstyrelsen, dels formulär, som utarbetats av fastighetsägareföreningar eller enskilda intressenter. I det föregående har vidare omnämnts, att särskilda sakkunniga väntas framlägga förslag till nya regler för beräkning av denna ersättning efter utredning om den faktiska bränsleförbrukningen i olika slag av fastigheter och kostnaderna härför. Om tillfredsställande normer för beräkning av denna ersättning sålunda kunna vinnas, synes det angeläget, att dessa träda i stället för de be-

stämmelser, som för närvarande tillämpas. Ingen av dessa lär nämligen giva fullt tillfredsställande resultat i alla olika fall, och den bristande enhetlighet i fråga om ersättningsens storlek, som de olika klausulerna medföra, vållar praktiska olägenheter. Det torde därför vara lämpligt, att Kungl. Maj:t skall kunna meddela fastställelse av allmänna normer för beräkning av denna ersättning. Och då så skett, böra de fastställda normerna kunna bringas i tillämpning i hyresförhållanden, även om parterna träffat annan överenskomelse.

Därest parternas tidigare avtal inneburit, att särskild ersättning för värme och varmvatten skulle utgå vid sidan av hyran, eller att bränsletillägg skulle betalas utöver en hyra, som innefattade gottgörelse för normala bränslekostnader, synes en sådan reglering, som nu föreslagits, icke behöva vålla några svårigheter. Den skulle i stort sett endast medföra, att mera rationella regler tillämpades i en ersättningsfråga, som parterna själva sökt lösa efter samma allmänna principer. I de fall åter, då parterna endast avtalat om en grundhyra, som skulle täcka även de stegrade bränslekostnaderna, torde ett förordnande om tillämpning av särskild bränsleersättning i regel böra förbindas med skälig nedsättning av grundhyran enligt den regel om sådan nedsättning, som tidigare angivits.

Ett ingripande i fråga om värme- och varmvattenersättningen bör kunna ske oberoende av om hyran i övrigt regleras eller icke. Beslut om tillämpning av nya ersättningsnormer bör ej givas retroaktiv verkan utan gälla allenast för tiden efter beslutets meddelande. De nya normerna torde i allmänhet böra erhålla samma giltighetstid som själva hyresavtalet, varvid dock möjlighet bör finnas att senare under avtalstiden meddela ändrade föreskrifter.

Beslut om reglering av värme- och varmvattenersättning torde böra meddelas antingen för varje särskilt fall eller för viss enhetlig grupp av hyresavtal. Det senare kan tänkas t. ex. efter förhandling med fastighetsägare- och hyresgästorganisationer i orten för undvikande av att en mängd likformiga ärenden behöva behandlas vart för sig. Samtliga berörda parter böra dock underrättas och få tillfälle att yttra sig.

Reglering av värme- och varmvattenersättning bör kunna göras både för bostäder och för andra slags lägenheter. Det kan dock vara lämpligt att ersättningen beräknas efter något växlande grunder i olikartade fall.

Tvångsförlängning av hyresavtal.

Av uppgifterna om den tidigare svenska hyresregleringen och de utländska lagarna framgår, att det ofta ansetts nödvändigt att förbinda en reglering av hyrespriserna med inskränkningar i hyresvärdens rätt att uppsäga hyresavtal eller med andra regler, som möjliggöra för hyresgästen att tvångsvis förlänga avtalet.

En sådan rätt för hyresgästen att behålla lägenheten kan otvivelaktigt medföra vissa menliga följder. Enligt redogörelsen för verkningarna av den tidigare svenska hyresregleringen synes det dåvarande uppsägningsförbudet i viss mån ha förhindrat en naturlig omflyttning och därigenom bidragit till den ogynnsamma fördelning av lägenhetsbeståndet, som då var rådande.

Risken för sådana olägenheter bör emellertid icke få undanskymma hyresgästens behov av trygghet mot att förlora sin lägenhet. Såsom tidigare nämnts, finns redan i gällande rätt ett visst skydd mot obefogad uppsägning eller ogrundad vägran att förlänga hyresavtal, men detta skydd utgöres endast av en mycket begränsad ersättningsskyldighet för hyresvärden. Med den brist på lägenheter, som redan nu föreligger och som kan tänkas bli ännu svårare, skulle en hyresgäst kunna bli försatt i ett allvarligt tvångsläge, om han riskerade att förlora sin lägenhet. Därest hyrespriserna regleras såsom här föreslagits, får visserligen hyresvärden icke rätt att efter uppsägning förskaffa sig högre hyra än grundhyran för en vanlig bostadslägenhet eller en oskäligt hög hyra i andra fall. En mindre nogräknad hyresvärd skulle dock kunna använda ett uppsägningshot såsom påtryckningsmedel i olika avseenden. Det lär i vissa fall ha förekommit, att bostadsrättsföreningar bildats på grundval av förutvarande hyresfastigheter och att hyresgästerna därvid blivit uppsagda och tvingade att avflytta, om de ej ville övertaga bostadsrätten till lägenheterna mot höga avgifter. Med hänsyn till de omständigheter, som här anförts, synes det nödvändigt att skapa ett starkare skydd för hyresrättens bestånd än det som gäller under normala förhållanden.

Å andra sidan måste också beaktas, att hyresvärden kan ha giltig anledning att skilja hyresgästen från lägenheten. Något allmänt förbud mot uppsägning av hyresavtal bör därför ej införas. Men det synes lämpligt, att en uppsägning, som efter prövning befinnes vara obefogad, skall kunna förklaras ogiltig. Förutsättning härför bör först och främst vara, att hyresgästen icke förverkat sin rätt enligt bestämmelserna i 3 kap. 32 § nyttjanderättslagen. Det bör vidare i regel icke anses obefogat av hyresvärden att vidtaga en uppsägning, som blott avser att höja hyran till den tillåtna grundhyrans belopp, om det gäller en lägenhet, som är underkastad denna form av hyresreglering: I fråga om andra slag av lägenheter torde en uppsägning i allmänhet icke böra förklaras ogiltig, om den endast har till syfte att ernå en sådan hyreshöjning, som motsvarar ökningen av kostnaderna för fastighetsförvaltning eller föranledes av reparationer i lägenheten. Överhuvud taget böra de båda parternas berättigade intressen vägas mot varandra vid prövning av en uppsägnings giltighet. Hänsyn måste alltid tagas till hyresgästens möjligheter att få annan lägenhet och även till hans förhållanden i övrigt. Sålunda bör en barnrik familjs bostadsbehov föranleda särskilt beaktande. Som allmän regel för prövningen torde kunna stadgas, att uppsägning skall förklaras ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen.

För sådana fall, då hyresavtal slutits för viss tid utan förbehåll om uppsägning, bör det införas en motsvarande bestämmelse om rätt för hyresgästen att mot hyresvärdens önskan få avtalet förlängt. Såsom förutsättning härför bör gälla, att hyresvärdens vägran att förlänga avtalet befinnes ogrundad av samma skäl, som angivits i fråga om ogiltighetsförklaring av uppsägning. Vid tvångsförlängning torde i regel samma hyresvillkor böra stadgas som ti-

digare gällt. Då så finnes påkallat, bör dock en höjning av hyresbeloppet — i förekommande fall naturligtvis inom grundhyrans gränser — kunna uppställas som förutsättning för att hyresgästen skall få sin framställning bifallen. Förlängning torde i allmänhet böra medgivas för samma tid som avtalet förut gällt, dock icke utan särskilda skäl för längre tid än ett år i sänder.

Bestämmelserna om ogiltigförklaring av uppsägning och annan tvångsförlängning av hyresavtal torde kunna tillämpas både på bostäder och andra lägenheter och beträffande såväl äldre som nyare fastigheter. Dock synas dessa bestämmelser icke lämpligen böra användas i fråga om sådana lägenheter, som uthyras i möblerat skick.

Bostadsförmedling m. m.

Lägenhetsbristen under en kristid kan utnyttjas för ekonomisk vinning även av andra än fastighetsägarna. Särskilt lämnar hyresförmedlingen möjligheter till sådana förfaranden. Frågan om denna verksamhets lämpliga anordnande kan visserligen icke i sin helhet behandlas i detta sammanhang, men vissa åtgärder torde dock kunna genomföras vid en hyresreglering för att motverka de olägenheter, som särskilt framträda under kristider. Till en början synes det lämpligt att inrätta ett kommunalt förmedlingsorgan i de samhällen, där förhållandena äro sådana, att hyresreglering införs. Därigenom får allmänheten tillgång till en hyresförmedling, som arbetar utan vinstsyfte. Anlitandet av denna förmedling bör vara helt avgiftsfritt. För att kommunernas åliggande icke skall bli alltför betungande, bör denna obligatoriska verksamhet inskränkas till att avse bostadslägenheter, som ej uthyras möblerade. Dock finns det naturligtvis icke något hinder för en kommun att utvidga sin förmedlingsverksamhet inom ramen för de kommunala arbetsuppgifterna. I undantagsfall kunna förhållandena i ett samhälle vara sådana, att där icke föreligger något behov av kommunal bostadsförmedling, trots att hyresreglering införs. I sådant fall bör Kungl. Maj:t efter framställning från kommunen kunna befria denna från skyldigheten att inrätta ett dylikt organ.

Vad sedan de privata förmedlingsföretagen beträffar består deras största olägenhet ur här föreliggande synpunkt däri, att de kunna begagna den hyressökande allmänhetens nödläge till att betinga sig oskäligen förmåner. Då bostadsbrist råder, synes det överhuvud taget icke vara önskvärt, att de hyressökande belastas med kostnader för förmedlingen, om det icke är fråga om affärslägenheter el. dyl. Det bör i stället ankomma på fastighetsägarna att svara för förmedlingskostnaderna. Det torde därför böra införas förbud mot att betinga sig eller mottaga gottgörelse av hyressökande för anvisning å bostadslägenhet, som är underkastad hyresreglering. Detta förbud riktar sig i första hand mot dem, som yrkesmässigt syssla med bostadsförmedling, men bör även omfatta andra, som tillfälligt vilja begagna sig av de hyressökandes svårigheter.

I redogörelsen för den tidigare hyresregleringens verkningar har fram-

hållits, att hyresgäster, som under den förra kristiden av någon orsak önska de lämna sin lägenhet, synnerligen ofta brukade fordra avträdesersättning av sina efterträdare. Detta sätt att ekonomiskt utnyttja bostadsbristen måste förhindras. En hyresgäst, som överlåter sin rätt till en hyresreglerad lägenhet, skall alltså icke få betinga sig eller mottaga någon gottgörelse härför. Om han i förskott erlagt hyra för tiden efter den dag, då han avträder lägenheten, bör han dock naturligtvis kunna återfå den på nämnda tid belöpande hyran av sin efterträdare. Förbudet torde blott böra avse bostadslägenheter, enär det icke kan anses otillbörligt, att betalning erlägges för överlåtelse av hyresrätten till exempelvis en affärslokal.

För hyresregleringens rätta handhavande är det av den största betydelse att ha tillgång till en fortlöpande och tillräckligt omfattande statistik över läget på hyresmarknaden. Det måste därför åläggas hyresvärdarna att lämna erforderliga uppgifter om hyresledigheters inträdande och upphörande, avtalade hyrespriser m. m. Sådana uppgifter kunna också vara erforderliga för den kommunala bostadsförmedlingens bedrivande. Det torde visserligen tillkomma Kungl. Maj:t att i administrativ ordning utfärda föreskrifter om dessa uppgifters avlämnande, men med hänsyn till det nära sambandet mellan denna fråga och hyresregleringen bör lämpligen en erinran härom intagas i lagstiftningen.

Organisationen.

Det förslag, som framlagts i det föregående, kräver medverkan av någon myndighet för regleringens genomförande på ett flertal punkter. Bortsett från de beslut, som enligt förslaget skola ankomma på Kungl. Maj:t, föreliggande sålunda följande uppgifter för avgörande av myndighet. Då en lägenhet ej varit uthyrd den 1 januari 1942, skall dess grundhyra fastställas. Höjning eller sänkning av grundhyran för viss lägenhet skall medgivas efter prövning av omständigheterna i det särskilda fallet. Tillstånd skall kunna meddelas att uthyra en förut omöblerad lägenhet i möblerat skick eller att använda en bostadslägenhet för annat ändamål. I fråga om affärslägenheter m. fl. skall beslut fattas om nedsättning av oskälighyra och utlåtande skall avgivas rörande tillämnade hyresprisers skälighet. Ersättning för värme och varmvatten skall regleras. Om ett hyreskontrakt ej angiver, hur stor del av hyran, som belöper på dylik ersättning, måste detta i vissa fall avgöras. Uppsägning skall förklaras ogiltig och hyresavtal, som slutits för viss tid utan förbehåll om uppsägning, skall förklaras förlängt.

De nu angivna uppgifterna måste handhavas av ett lokalt organ med kännedom om förhållandena på platsen. Dess sammansättning bör ge det en sådan karaktär, som utmärker en fast skiljedomstol. För att tillgodose dessa krav bör i varje kommun, där lagstiftningen skall tillämpas, inrättas en hyresnämnd med opartisk ordförande och intresserepresentanter som bisittare. Såsom framgår av redogörelsen för gällande svensk rätt, ha kommunerna redan nu möjlighet att taga initiativ till inrättande av medlingsnämnder med en sådan sammansättning, som ovan i princip angivits. Dessa

skola tjänstgöra såsom förlikningsorgan i hyrestvister. I huvudsaklig avslutning till vad som gäller om dylika medlingsnämnder, kunna de nya hyresnämnderna lämpligen organiseras på följande sätt. Socialstyrelsen utser ordföranden, som helst bör vara lagfaren. Det torde vara lämpligt att socialstyrelsen inhämtar länsstyrelsens mening om personvalet. Till ledamöter väljer kommunens beslutande myndighet en representant för hyresvärdarna och en för hyresgästerna. Den sistnämnde bör ha särskild kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärenden, som röra affärslägenheter, ersättes denne ledamot av en affärsman. För ordföranden och varje ledamot utses personliga suppleanter.

Sådana kommuner, där antalet ärenden blir mycket stort, böra uppdelas i flera distrikt, vart och ett med en sådan hyresnämnd, som här angivits. Däremot kan det knappast vara lämpligt, att i samma kommun finnas flera nämnder med olikartade funktioner i hyresfrågor. De uppgifter, som ankomma på medlingsnämnd, böra därför övertagas av den nya hyresnämnden, då en sådan inrättas.

Förfarandet inför hyresnämnden bör ej bindas genom några stela föreskrifter. Parterna böra få tillfälle att framlägga sina synpunkter vid sammanträde inför nämnden. Part bör också kunna åläggas inställelse genom vitesföreläggande. Nämnden skall ha rätt att själv eller genom ombud besiktiga alla hyreslägenheter inom sitt verksamhetsområde och att taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållanden beträffande dessa lägenheter.

Vad som stadgas om domarejäv bör i tillämpliga delar gälla beträffande nämndens ordförande och ledamöter. Inom nämnden skall majoritetens mening bestämma besluten. Om alla tre i nämnden ha olika åsikter, bör ordförandens mening bli avgörande.

Det är tveksamt, om man bör införa en rätt att överklaga hyresnämndens beslut. Ur principiella synpunkter finns det viss anledning att förordna en sådan rätt, och härför talar även den omständigheten, att dessa beslut kunna ha en stor ekonomisk betydelse. Å andra sidan kan anföras, att hyresnämndens likhet med en skiljedomstol och beslutens karaktär av skälighetsprövningar göra en besvärsrätt mindre lämplig. Därtill kommer, att det är av stort intresse i dessa ärenden, att ett slutgiltigt avgörande snabbt ernås. Att införa en besvärsrätt skulle också vålla praktiska svårigheter i fråga om anordnandet av en sakkunnig överinstans. På grund av vad nu anförts synes det lämpligast att icke medgiva överklagande av hyresnämnds beslut. Undantag bör dock gälla för sådana fall, då en ledamot i hyresnämnden varit jävig eller eljest något fel av formell beskaffenhet förelupit. Klagan bör då kunna ske hos länsstyrelsen, som endast skall kunna undanröja beslutet utan att ingå på dess materiella innehåll. För att möjliggöra en ändring även i andra fall, då ett beslut blivit oriktigt, synes det dessutom lämpligt att öppna möjlighet för nämnden att själv förordna om rättelse i ett fattat beslut. Förutsättning härför bör vara, att beslutet på grund av nämndens förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning blivit påtagligt oriktigt. Vidare bör nämnden kunna upptaga ett avgjort ärende till ny prövning, då så finnes

påkallat till följd av att väsentligt ändrade förhållanden inträtt, sedan nämnden fattat sitt beslut.

Bostadsförsörjningen är i hög grad ett kommunalt intresse. Enligt vad förut anförts skola kommunerna även få stort inflytande på hyresnämndernas sammansättning. I likhet med vad som gällde under den förra hyresregleringen torde kostnaderna för hyresnämndernas verksamhet därför böra bestridas av vederbörande kommuner.

För att åvägabringa en enhetlig och riktig tillämpning av lagstiftningen synes det lämpligt att ställa hyresnämnderna under tillsyn av socialstyrelsen. Det är antagligt, att socialstyrelsens rådgivande och kontrollerande verksamhet på detta område blir så omfattande, att en förstärkning av styrelsens arbetskrafter blir erforderlig.

Straffbestämmelser m. m.

Hyresregleringen måste i vissa hänseenden sanktioneras genom straffpåföljder. Sålunda torde det vara erforderligt att stadga straffansvar för hyresvärd, som betingar sig eller mottager högre hyra än den tillåtna grundhyran. Däremot avses icke att straffbelägga uttagande av oskäligt hög hyra för affärslokaler och därmed jämställda lägenheter. Såsom tidigare nämnts föreslås emellertid i proposition till innevarande riksdag, att ansvar för hyresocker — liksom för andra former av ocker — skall stadgas i allmänna strafflagen.

Otillåten provision vid bostadsförmedling bör kunna medföra straffansvar liksom ock förbjuden gottgörelse vid överlåtelse av hyresrätt. Det erfordras vidare straff för överträdelse av förbudet att utan tillstånd uthyra en omöblerad lägenhet i möblerat skick eller en bostadslägenhet för annat ändamål.

Då någon mottagit högre hyra eller bränsleersättning än som är medgiven, bör han av domstol kunna förpliktas återgälda vad han sålunda orättmätigt uppburit. Detsamma bör gälla i fråga om otillåten provision för anvisning å lägenhet eller gottgörelse för överlåtelse av hyresrätt.

Det kan svårligen undvikas, att hyresnämndernas ledamöter och andra personer i nämndernas tjänst få kännedom om åtskilliga privata förhållanden både vid besiktningar och i sin övriga verksamhet. De böra emellertid icke få yppa vad de sålunda erfarit i vidare mån än som erfordras för nämndens verksamhet. Brott mot denna diskretionsplikt bör straffbeläggas.

Under den förra hyresregleringens giltighetstid gjordes ej sällan försök att kringgå lagstiftningens förbud mot alltför hög hyra på det sättet, att hyresbelopp maskerades genom något annat avtal, exempelvis försäljning av möbler mot en orimligt hög köpeskilling. De här föreslagna bestämmelserna om en fixerad grundhyra kunna även kringgå genom att hyresvärden betingar sig alltför hög ersättning för värme och varmvatten. Likartade metoder kunna användas för att dölja en gottgörelse för överlåtelse av hyresrätt eller en provision för anvisning å lägenhet. Att sålunda kringgå de föreslagna reglerna måste uppenbarligen förbjudas. Det bör uttryckligen stadgas, att lagens bestämmelser äro tillämpliga, även om hyra eller otillåten ersättning maskerats genom annan beteckning.

Övergångsbestämmelser.

Den föreslagna regleringen av hyrespriserna torde lämpligen böra tillämpas i hyresförhållanden från det nya hyresårets början den 1 oktober 1942. Dock måste hyresnämnderna så snart som möjligt börja sin verksamhet för att hinna reglera alla de frågor, som dessförinnan böra vara avgjorda.

Även om ett hyresavtal, som skall tillämpas efter den 1 oktober 1942, blivit ingånget före lagstiftningens ikraftträdande, bör regleringen kunna tillämpas på avtalet. Visserligen kunna principiella betänkligheter anföras mot att ingripa i lagligen tillkomna avtal, men dessa betänkligheter kunna icke få vara utslagsgivande under alla förhållanden. Det skulle vara mycket otillfredsställande, om de hyresvärdar, som redan begagnat sig av bostadsbristen till att betinga sig alltför höga hyror, skulle komma i en gynnsammare belägenhet än andra. Om en i förväg avtalad hyra överskrider den tillåtna grundhyran, torde regleringen icke böra medföra, att själva avtalet blir ogiltigt, utan blott att hyresbeloppet begränsas av grundhyrans storlek.

Bestämmelserna om tvångsförlängning av hyresavtal samt om förbud mot att kringgå lagen genom att uthyra vissa lägenheter i möblerat skick eller för annat ändamål än till bostad torde böra tillämpas utan dröjsmål. Detsamma gäller i fråga om reglerna rörande bostadsförmedling och överlåtelse av hyresrätt, varvid dock straffbestämmelserna givetvis ej böra erhålla retroaktiv verkan.

Om hyresreglering till följd av särskilt beslut skall tillämpas i en kommun från en senare tidpunkt än den, då själva lagen trätt i kraft, måste erforderliga jämkningar kunna vidtagas i vissa tidsbestämmelser. Det torde lämpligen kunna överlämnas åt Kungl. Maj:t att förordna härom.

Med hänsyn till den föreslagna regleringens krisbetingade natur, bör lagstiftningen erhålla tidsbegränsad giltighet.

I enlighet med de riktlinjer, som angivits i det föregående, har upprättats bifogade *utkast till lag om hyresreglering m. m.*

Stockholm i justitiedepartementet den 12 mars 1942.

HERMAN ZETTERBERG.

U t k a s t

till

L a g

om hyresreglering m. m.

Häri genom förordnas som följer:

Lagens tillämpningsområde.

1 §.

Bestämmelserna i denna lag skola äga tillämpning i stad, köping eller municipalsamhälle, som vid 1942 års ingång hade minst 5,000 invånare, samt, där Konungen så förordnar, jämväl i annan ort med sammanträngd befolkning.

Vad nedan i denna lag stadgas om kommun skall äga motsvarande tillämpning å municipalsamhälle.

Om reglering av hyran för vissa bostadslägenheter.

2 §.

För lägenhet, som helt eller till väsentlig del uthyres till bostad, regleras hyran enligt bestämmelserna i 3—5 §§. Vad nu sagts skall dock ej gälla, där lägenheten uthyres i möblerat skick, eller där lägenheten är inrymd i hus, som färdigställt senare än den 1 januari 1942.

3 §.

Hyresvärden må icke betinga sig eller mottaga högre hyra än som motsvarar den för lägenheten tillåtna grundhyran, där ej annat föranledes av vad nedan sägs.

Med grundhyra förstås den hyra, som lägenheten betingade den 1 januari 1942. Var lägenheten då ej uthyrd, fastställes grundhyran av den i 13 § omnämnda hyresnämnden efter hyresläget vid nämnda tid.

Betingade lägenheten den 1 januari 1942 en hyra, som i avsevärd mån översteg hyran för därmed jämförliga lägenheter, äger nämnden nedsätta grundhyran till skäligt belopp. Var hyran för lägenheten nämnda dag avsevärt lägre än hyran för jämförliga lägenheter eller har lägenhetens värde därefter avsevärt ökat genom förbättringsarbete eller föreligger för visst fall annat

skäl av synnerlig vikt, äger nämnden höja grundhyran till det belopp som därav föränledes.

4 §.

Utöver den tillåtna grundhyran må hyresvärden betinga sig och mottaga ersättning för lägenhetens uppvärmning och förseende med varmvatten eller, om gottgörelse därför ingår i grundhyran, skälig ersättning för ökad kostnad, som för sådant ändamål åsamkas hyresvärden.

Konungen äger fastställa grunder för beräkning av ersättning som i första stycket sägs och för bestämmande av huru stor del av hyresbelopp, som skäligen skall anses belöpa på sådan ersättning. Hava dylika grunder fastställts, äger nämnden utan hinder av vad som avtalats förordna om deras tillämpning.

5 §.

Där så finnes påkallat till följd av ökade omkostnader för fastighetsförvaltning i viss kommun, äger Konungen medgiva hyreshöjning i kommunen för tid, som anges i beslutet, intill viss procent, beräknad på grundhyran eller, om däri ingår ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten, på återstående del av grundhyran. Därvid må särskilda procenttal fastställas för olika slag av lägenheter.

Om reglering av hyran för övriga lägenheter.

6 §.

Är lägenhet, som icke är underkastad hyresreglering jämlikt 2 §, uthyrd mot en hyra, som uppenbarligen är högre än lägenhetens beskaffenhet och övriga omständigheter föränleda, äger hyresnämnden nedsätta hyran till skäligt belopp.

I fråga om ersättning för lägenhetens uppvärmning eller förseende med varmvatten skall vad i 4 § andra stycket stadgas äga motsvarande tillämpning.

Om förlängning av hyresavtal.

7 §.

Har hyresvärd, utan att hyresrätten är förverkad, uppsagt hyresavtal om lägenhet, som ej är uthyrd i möblerat skick, äger hyresnämnden på framställning av hyresgästen förklara uppsägningen ogiltig, om den finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen. Framställning härom skall göras inom en vecka från uppsägningen.

8 §.

Är hyresavtal om sådan lägenhet som i 7 § sägs slutet för viss tid utan förbehåll om uppsägning och har hyresgästen givit hyresvärden tillkänna, att han önskar behålla lägenheten efter den avtalade hyrestidens slut, äger hyresnämnden, där hyresvärden vägrar att förlänga hyresavtalet, oaktat hy-

resrätten ej är förverkad, och hans vägran finnes strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara obillig mot hyresgästen, på framställning av denne förlänga hyresavtalet på de villkor, som finnas skäligen. Framställning som nu sagts skall göras inom en vecka från det hyresvärden delgav hyresgästen sitt beslut att vägra förlängning av avtalet.

Om förbud mot viss uthyrning.

9 §.

Lägenhet, som den 1 januari 1942 uppfyllde de i 2 § angivna förutsättningarna för hyresreglering, må icke utan hyresnämndens tillstånd uthyras i möblerat skick eller för väsentligen annat ändamål än förut.

Om bostadsförmedling m. m.

10 §.

I kommun, där denna lag äger tillämpning, skall anordnas avgiftsfri bostadsförmedling under ledning av hyresnämnd eller annan kommunal myndighet. Kostnaderna härför skola bestridas av kommunen.

På framställning av kommunen äger Konungen medgiva undantag från skyldigheten att anordna bostadsförmedling.

11 §.

Ej må någon betinga sig eller mottaga gottgörelse av hyressökande för anvisning å lägenhet, som helt eller till väsentlig del är avsedd till bostad och som är belägen i kommun, där denna lag äger tillämpning.

Hyresgäst, som överlåter sin hyresrätt till dylik lägenhet, må ej för överlåtelsen betinga sig eller mottaga gottgörelse utöver vad som motsvarar av honom erlagd hyra för tiden efter det han avträder lägenheten.

Vad i denna paragraf stadgas skall gälla ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

12 §.

Konungen meddelar föreskrifter om skyldighet att lämna uppgifter rörande hyresledighet och hyresavtal.

Om hyresnämnd.

13 §.

För prövning av ärenden enligt denna lag skall i varje kommun, där lagen äger tillämpning, utses en hyresnämnd. Denna skall ock tjänstgöra såsom sådan medlingsnämnd, som avses i lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister.

Konungen äger förordna, att kommun skall uppdelas i två eller flera hyresdistrikt med särskild nämnd i varje distrikt för de uppgifter, vilka ankomma på hyresnämnd och medlingsnämnd.

14 §.

Hyresnämnd utgöres av ordförande och två ledamöter.

Ordförande förordnas av socialstyrelsen. Finnes lämplig lagfaren person, skall sådan förordnas.

Ledamöter utses av kommunens beslutande myndighet. Den ene ledamoten skall äga eller förvalta till uthyrning avsedd fastighet. Den andre, som ej må äga eller förvalta sådan fastighet, skall hava kännedom om de mindre bemedlades bostadsförhållanden. I ärende rörande lägenhet, som helt eller till väsentlig del brukas för handel, hantverk, industriell rörelse eller annan förvärvsverksamhet, skall sistnämnde ledamot ersättas av ledamot, som driver förvärvsverksamhet i förhyrd lägenhet och ej äger eller förvaltar till uthyrning avsedd fastighet.

För ordföranden och var ledamot i nämnden utses minst en suppleant. I fråga om suppleant skall gälla vad ovan sagts om ordförande eller ledamot, som suppleanten skall ersätta.

Förordnande såsom ordförande, ledamot eller suppleant skall gälla för viss tid, högst två år, eller tills vidare.

15 §.

Ordförande, ledamot eller suppleant i hyresnämnd må ej den vara som icke uppnått tjugufem års ålder, ej heller den som icke råder över sig och sitt gods. Den som blivit vald till ledamot eller suppleant i nämnden må kunna avsäga sig uppdraget, om han icke är boende inom kommunen, om han är ämbets- eller tjänsteman och av sin befattning hindras att fullgöra uppdraget, om han tjänstgjort såsom ledamot i nämnden under två år samt om han uppnått sextio års ålder eller eljest uppgiver hinder som av den väljande myndigheten godkännes.

Om förfarandet inför nämnden m. m.

16 §.

Innan hyresnämnd avgör ärende enligt denna lag, skola hyresvärd och hyresgäst eller, där så finnes lämpligt, hyressökande erhålla tillfälle att vid sammanträde inför nämnden framlägga sina synpunkter. Har kallelse till sammanträde avsänts till sådan part genom rekommenderat brev, må ärendet avgöras utan hinder av hans utevaro.

Nämnden äger giva hyresvärd, hyresgäst eller hyressökande, som beröres av ärende enligt denna lag, föreläggande vid vite att inställa sig inför nämnden.

Nämnden eller av nämnden anlitat ombud äger besiktiga lägenhet, som är uthyrd eller avsedd att uthyras, samt taga del av hyreskontrakt och andra handlingar, som röra hyresförhållande beträffande sådan lägenhet.

17 §.

Hyresnämnd må endast när den är fulltalig handlägga ärende enligt denna lag. Såsom nämndens beslut gäller den mening varom flertalet i nämnden enar sig eller, om alla tre äro av olika mening, den som ordföranden omfattar.

Beträffande jäv mot nämndens ordförande och ledamöter skall i tillämpliga delar gälla vad om domarejäv är stadgat.

Vid sammanträde med nämnden skall föras protokoll. Skriftligt besked om nämndens beslut skall avgiftsfritt tillhandahållas part inom en vecka från därom framställd begäran.

18 §.

Har ledamot av hyresnämnd, som deltagit i ärendes avgörande, varit jävig eller eljest obehörig, eller har i avseende å ärendes behandling förelupit annat fel, som med sannolikhet kan antagas hava inverkat på utgången, äger länsstyrelsen på besvär av part undanröja nämndens beslut. Besvär skola anföras inom trettio dagar från den dag klaganden erhöi del av beslutet. Nämndens beslut skall utan hinder av anförda besvär lända till efterrättelse, intill dess länsstyrelsen annorlunda förordnar. Mot länsstyrelsens beslut må talan ej föras. I andra fall än här sagts må nämndens beslut icke överklagas.

Finner nämnden, att på grund av dess förbiseende, parts felaktiga uppgift eller annan anledning meddelats beslut, som är påtagligt oriktigt, skall nämnden förordna om rättelse.

Då väsentligt ändrade förhållanden inträtt, äger nämnden upptaga ett avgjort ärende till ny prövning.

19 §.

Ordförande och ledamöter i hyresnämnd skola åtnjuta skäligen arvoden av kommunen.

Kommunen skall anvisa erforderliga medel till bestridande av löner åt nämndens befattningshavare och övriga kostnader för nämndens verksamhet.

20 §.

Hyresnämnderna skola stå under tillsyn av socialstyrelsen.

Ansvarsbestämmelser m. m.

21 §.

Den som bryter mot vad i 3 § första stycket eller i 9 eller 11 § sägs, straffes med dagsböter eller fängelse.

22 §.

Den som mottagit högre hyra än som är medgiven enligt denna lag eller annan otillåten ersättning eller gottgörelse, varom i denna lag sägs, vare pliktig att återgälda vad han sålunda olovligen uppburit.

23 §.

Vad nämndens ledamöter, befattningshavare eller ombud iakttagit vid besiktning av lägenhet eller inhämtat vid granskning av handling enligt 16 § sista stycket eller eljest erfarit vid behandling av ärende enligt denna lag, må icke yppas i vidare mån än som erfordras för nämndens verksamhet. Den som bryter häremot straffes med dagsböter eller fängelse, där ej brottet är att anse såsom tjänstefel.

Brott som i första stycket sägs må, där det ej innefattar tjänstefel, av allmän åklagare åtalas allenast efter angivelse av målsäganden.

Särskilda bestämmelser.

24 §.

Med hyra likställes i denna lag varje annan gottgörelse, som måste antagas utgöra vederlag för upplåtelse av lägenhet till nyttjande, ändå att gottgörelsen givits annan beteckning.

25 §.

Det åligger polismyndighet att lämna den handräckning, som erfordras för utövningen av hyresnämnds befogenhet enligt denna lag.

26 §.

Vitesföreläggande som i 16 § andra stycket sägs skall, utan kostnad för parterna, genom polismyndighetens försorg delgivas på sätt om stämning är stadgat.

Talan om utdömande av försuttet vite anhängiggöres av allmän åklagare hos allmän domstol i orten.

27 §.

Böter och viten tillfalla kronan.

28 §.

Närmare föreskrifter angående tillämpningen av denna lag meddelas av Konungen eller, efter Konungens bemyndigande, av socialstyrelsen.

Denna lag träder i kraft dagen efter den då lagen enligt därå meddelad uppgift utkommit från trycket i Svensk författningssamling.

Vad i 2—6 §§ stadgas skall dock ej gälla i fråga om hyra eller annan ersättning, som avser tiden före den 1 oktober 1942.

Stadgandena i 11 § skola ej äga tillämpning, där anvisning å lägenhet eller överlåtelse av hyresrätt skett före lagens ikraftträdande.

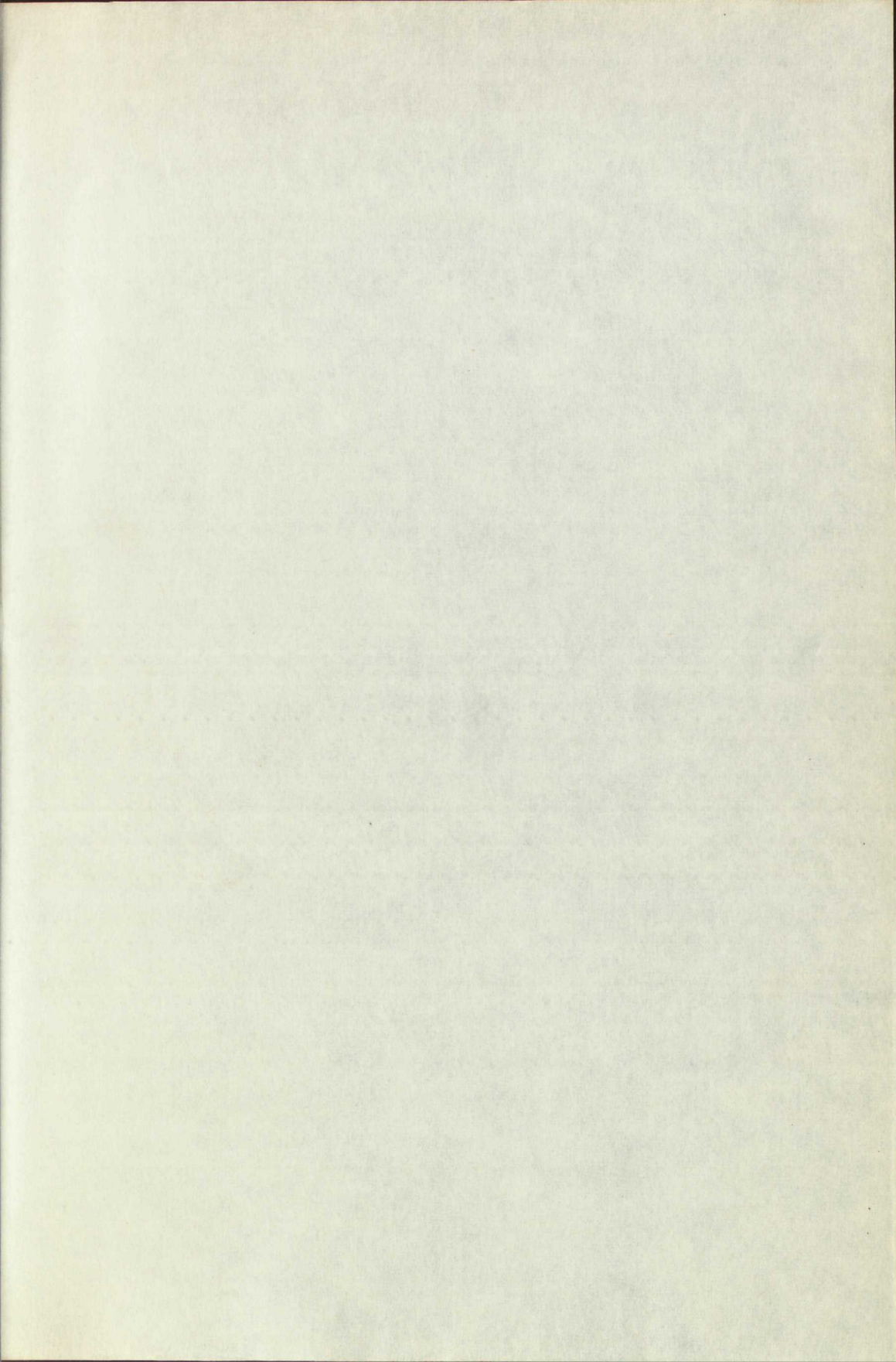
Har i kommun tillsatts medlingsnämnd jämlikt lagen den 22 juni 1939 om medling i hyrestvister, skall dess verksamhet upphöra, då hyresnämnd för kommunen blivit tillsatt enligt denna lag.

Där Konungen efter lagens ikraftträdande meddelar förordnande, att bestämmelserna i lagen skola äga tillämpning i viss ort, äger Konungen föreskriva, att de tidpunkter, som angivas i 2, 3 och 9 §§ samt i andra och tredje styckena här ovan skola med avseende å orten ersättas med de senare tidpunkter, som Konungen bestämmer.

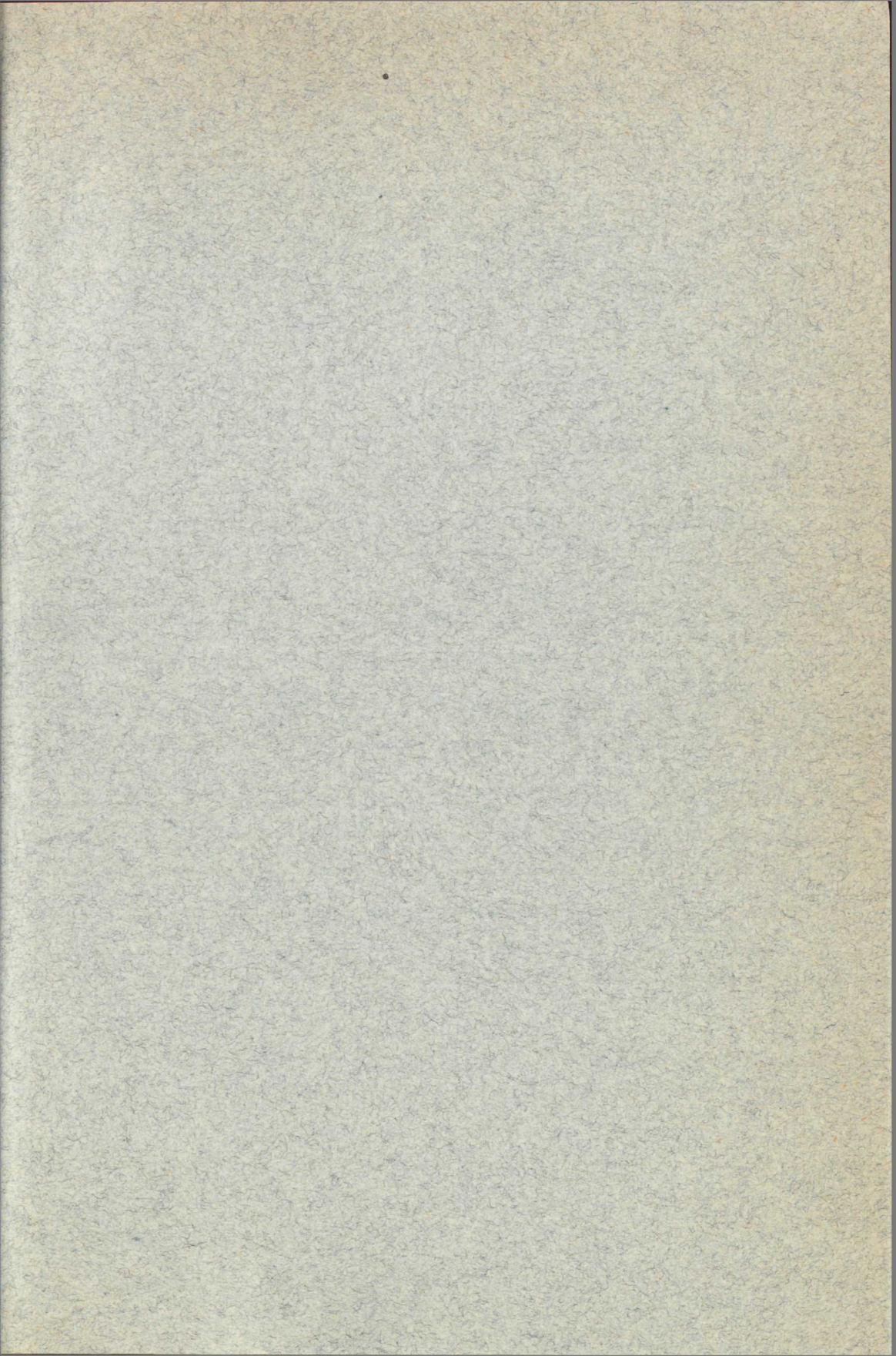
Denna lag äger giltighet till och med den 30 september 1943. Föreskrifter, som meddelats med stöd av lagen, äga ej tillämpning längre än denna är gällande. På överträdelse, som begåtts under lagens giltighetstid, samt brott mot den tystnadsplikt, som föreskrives i 23 §, skall vad i lagen stadgas även där-
 efter tillämpas.

Innehållsförteckning.

Framställningar om lagstiftningsåtgärder	Sid. 3
Allmänna synpunkter.....	5
Hyresregleringen i Sverige under förra världskriget och efterkrigstiden	13
Lagstiftningens huvuddrag.....	13
Hyresregleringens verkningar	17
Gällande svensk rätt.....	21
Nyare utländsk lagstiftning	25
Danmark.....	25
Finland	27
Norge	28
Frankrike.....	30
Storbritannien	31
Tyskland	31
Närmare riktlinjer för en hyresreglering	34
Tillämpningsområde	34
Hyrespris på bostadslägenheter.....	34
Hyrespris på affärlägenheter m. fl.	38
Ersättning för värme och varmvatten.....	39
Tvångsförlängning av hyresavtal.....	40
Bostadsförmedling m. m.	42
Organisationen	43
Straffbestämmelser m. m.	45
Övergångsbestämmelser	46
Utkast till lag om hyresreglering m. m.	47



36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Statens offentliga utredningar 1942

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

1938 års pensionssakkunniga. Betänkande med förslag till tjänste- och familjepensionsreglementen för arbetare i statens tjänst. [8]
1941 års lärarlönesakkunniga. Betänkande med förslag till folkskolans avlöningsreglemente m. m. [9]

Kommunalförvaltning.

Statens och kommunernas finansväsen.

Betänkande med förslag till lag med särskilda bestämmelser om begränsning av vinstutdelning från aktiebolag. [2]

Politi.

Betänkande med förslag till brandlag och brandstadga m. m. [10]

Nationalekonomi och socialpolitik.

Promemoria rörande bostadsförsörjningen. [3]
Promemoria ang. hyresreglering. [14]

Hälso- och sjukvård.

De yngre sjukhusläkarnas avlönings-, arbets- och bostadsförhållanden. [4]

Allmänt näringsväsen.

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Promemoria med förslag till utvidgad vanhävdslagstiftning. [5]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Utredning rörande den tekniskt-vetenskapliga forskningens ordnande. 1. Allmänna uppgifter ang. den tekniskt-vetenskapliga forskningsverksamhetens nuvarande läge m. m. — Allmänna synpunkter rörande den tekniskt-vetenskapliga forskningen. — Erforderliga åtgärder för den tekniskt-vetenskapliga forskningens främjande och statens medverkan därvid. [6] 2. Förslag till åtgärder för främjande av den tekniskt-vetenskapliga forskningen på byggnadsområdet. [7] 3. Förslag till åtgärder för skogsproduktforskningens ordnande. [12]

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Betänkande och förslag ang. förhållandet mellan arbetsuppgifter och löneställning vid statens järnvägar. Del 4. Järnvägsstyrelsen. [13]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Betänkande med utredning och förslag ang. betygssättningen i folkskolan. [11]

Försvarsväsen.

Betänkande med förslag till plan för organisationsarbetet inom försvarsväsendet. [1]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.