



**National Library
of Sweden**

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1923: 76
JUSTITIEDEPARTEMENTET



FÖRBEREDANDE UTREDNING

AV

VISSA PRINCIPER

FÖR

REFORMERING AV HYRESRÄTTEN

AV

VILHELM LUNDSTEDT

STOCKHOLM 1923
K. L. BECKMANS BOKTRYCKERI
[2217 23]

INNEHÅLL.

Skrivelse till Konungen	Sid. 5
Allmänna anmärkningar	8

FÖRRA DELEN.

Utländsk rätt.

Försök till kritisk framställning av vissa punkter i engelsk rätt angående rättsförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst	11
--	----

Kritik av engelska rättskonstruktioner med avseende fäst särskilt å lega av fast egendom, noten å s. 12—18. Om hyresrättens förverkande och »relief» (hjälp) åt hyresgäst däremot, s. 13—29. Om hyresgästs skiljande från lägenheten, s. 29—35. Trots »relief»-regler har »småfolket» bland de engelska hyresgästerna icke tryggare ställning än de svenska, s. 36. Motsatsen framgår tydligt vid beaktande av utmätningsreglerna, berörda s. 36—39. Om hyresgästs ersättning för förbättringar, om hans rätt att bortföra »fixtures», om hyresvärdas skyldighet att hålla lägenhet i beboeligt skick, om reparationsskyldighet, s. 40—43. Town tenants bill, ett lagförslag, gående ut på ersättning åt hyresgäst dels för förbättringar å lägenheter och dels, såvitt avser affärslägenhet, för ofrivillig flyttning under vissa omständigheter. Härom, om dess kommittébehandling ävensom om en motsvarande lag i Irland, s. 43—51. The war rents league, s. 51. Avvecklingen av hyresregleringen, s. 52. Spencers (utgivaren av Woodfall's Law of landlord and tenant) svar på vissa frågor, s. 53—56.

Några ord om hyresrätten i U. S. A. och Frankrike.

U. S. A.	56
Frankrike	65

SENARE DELEN.

Principer för reformering inom svensk hyresrätt.

I. Teoretisk grundval.	
Nödvändigheten att erhålla ett teoretiskt hållbart — d. v. s. sakligt — underlag för diskussionen	70
Vissa fakta, som belysa äganderättens funktion i samhället	72
Äganderätten i allmänna rättsmedvetandets mening	74
Expropriationen sedd dels från härskande äganderättsuppfattning och dels från en mera förnuftig synpunkt	75
Lagstiftaren måste hämta sina direktiv från samhällsnyttans krav och icke från det s. k. rättsmedvetandet	77
II. I äganderätten inneslutna befogenheter växlande alltefter de ägda tingens olika arter	81
III. Hänsyn till husäganderättens sociala funktion leder till hus- ägares befogenhet att utnyttja fastighetens ekonomiska värde	83
IV. Prioritetsrätt åt hyresgäst framför annan hyresgäst — konse- kvens av husäganderättens sociala funktion?	84

	Sid.
V. Invändningar mot införande av hyresgästs prioritetsrätt.....	88
Prioritetsrättens effektivitet förutsätter dess giltighet jämväl gentemot husägares rätt att själv tillträda lägenheten.....	88
Hur förena hyresgästs prioritetsrätt med husägares befogenhet att ekonomiskt utnyttja fastigheten?	92
Hyran får icke ökas utöver rådande hyresnivå i syfte att driva bort hyresgäst, s. 92. Husägare bör ha befogenhet att åberopa allvarligt menat anbud från tredjeman, oaktat det överstiger rådande hyresnivå, s. 94. Det sagdas betydelse för hyresgäst och husägare. Särskilt om möjligheten att anordna prioritetsrätten i överensstämmelse med den allmänna rättssäkerhetens och omsättningens krav, s. 96. Annan linje: hyresökningen <i>alltid</i> beroende <i>endast</i> på högre anbud av tredjeman, s. 102.	
Undantagande av egna hem och vissa andra byggnader från prioritetens tillämpning.....	105
VI. Ytterligare synpunkter angående hyresgästs prioritetsrätt.....	108
VII. Vad att göra mot husägares i vinningssyfte framställda s. k. oskäligen hyresanspråk?.....	113
Husägare exploaterar hyresgästs ekonomiska intresse att kvarstanna, grundat på kostnader, som denne nedlagt å lägenhetens inredning	113
Husägare exploaterar vid affärslägenhet hyresgästs ekonomiska intresse att kvarstanna, grundat på lägenhetens betydelse för upparbetad affärsrörelse	115
Den generella betydelsen av den linje, efter vilken tredjemans anbud normerar hyresökningen.....	120
Övriga möjligheter att stävja s. k. oskäligen hyresanspråk	120
VIII. Om hyresgästs rätt till ersättning för kostnader, nedlagda å lägenhetens förbättring.....	124
IX. Ändring i grunderna för hyresrättens förverkande?.....	127
Utvidgning av regeln i 6 § av 1923 års lag till att omfatta jämväl större bostäder, s. 132.	
X. Kritik av annan ståndpunkt i avseende å reformering av svensk hyresrätt	132

TILL KONUNGEN.

Genom nådigt brev den 10 mars 1923 uppdrog Eders Kungl. Maj:t åt undertecknad att utarbета en redogörelse för i främmande länders lagstiftning förekommande bestämmelser till skydd för hyresgäster ävensom att

verkställa en förberedande utredning angående ytterligare reformer i den svenska hyreslagstiftningen i berörda avseende utöver vad lagen den 10 mars 1923 med vissa bestämmelser rörande hyra därom innehåller. Uppdraget skulle vara slutfört till den 1 juli i år. Genom nådiga brev den 29 juni och 28 september förlängdes det till den 1 november d. å.

Jag får härmed överlämna resultatet av mina undersökningar, föranledda av uppdraget. Trots de upprepade förlängningarna av detta skulle jag ha önskat ytterligare nedlägga åtskilliga månaders arbete på detsamma. Hopade universitetsgöromål, för vilkas utförande vikarie icke kunnat erhållas, nödgade mig emellertid avstå från framställning om uppdragets ytterligare förlängning.

Vad behandlingen av den utländska rätten angår, gällde det att först ägna uppmärksamhet åt den anglosachsiska rätten. För ändamålet gjordes en studieresa till London, som tog ungefär två månader i anspråk. Den engelska rättens svårillgänglighet för främlingar föranledde dessutom efteråt tidsödande förfrågningar per korrespondens med engelska jurister. Skulle någon tid kunna erhållas till utredning av principer för en svensk hyresrättsreform, blev det därför nödvändigt att begränsa framställningen av utländsk rätt. Under det att jag mera utförligt behandlat den engelska rätten, har jag därefter sålunda måst inskränka mig till att blott summariskt framställa vissa drag av amerikansk och fransk rätt i de hithörande hyresfrågorna. Vad särskilt den amerikanska framställningen angår, grundar den sig till största delen på genom utrikesdepartementets och svenska myndigheters i U. S. A. bemedling åstadkomna svar på mina förfrågningar, ingivna dels till utrikesdepartementet och dels riktade direkt till svenska legationen och konsulat. Redan omedelbart efter uppdragets erhållande begärde jag hos utrikesdepartementets rättsavdelning införskaffande av vissa upplysningar angående hyresrättsförhållanden framför allt i Amerika, d. v. s. U. S. A. Svar erhöles beträffande New York i mitten av juni och beträffande såväl denna stat som fyra andra i början av augusti. Då man i svaren för New York och Illinois missförstått mina förfrågningar, avsånde jag omedelbart därefter ny frågeskrivelse direkt till svenska konsulatet i New York samt legationen i Washington. Angående Illinois inkom svar härfpå i början av oktober. Från New York har sådant ännu icke influtit, men väl har jag erhållit meddelande, enligt vilket svar därifrån kan förväntas i början av innevarande månad. När detsamma — och kanske även andra svar, som jag avvaktar, på mina förfrågningar — anlant, hoppas jag få tillfälle att i mån av behov komplettera min utredning därmed. — Angående den utländska skriftväxlingen må till ytterligare belysning av mitt arbetes tidsödande beskaffenhet exempelvis meddelas, att en utförligare frågeskrivelse, som före mitten av juli avsåndes till London dels genom utrikesdepartementet och dels till tre särskilda adressater, trots upprepade påstötningar, blott lett till ett enda svar, vilket kom mig tillhanda så sent som den 21 oktober.

Beträffande min utredning till reformering av den svenska hyresrätten ligger det ju i sakens natur, att jag icke har sökt framställa något lagförslag i ämnet. Enligt min mening vore det också oklokt att begagna en sådan utredning som denna till *omedelbar* basis för utarbetande av ett lagförslag. Visserligen vågar jag hoppas, att mina synpunkter i huvudsak skola visa sig hållbara, men en lagreform i sådan anda, som karaktäriserar min utredning, är icke att i likhet med hittillsvarande lagändringar på privaträttens område fatta såsom en kontinuerlig påbyggnad av förut bestående ordning eller såsom en sanktionering av allmänt rådande rättsuppfattning. Det är i min utredning såtillvida fråga om nya synpunkter på en lagstiftningsfråga, som dessa synpunkter hittills inom jurisprudence varit undanskynda av äldre tiders åskådningar. Kompliceringen i det nutida samhällslivet driver enligt min mening med nödvändighet fram ett nytt, mera verklighetstroget åskådningssätt, än det som hittills omfattats av jurisprudence. Men dessa nya synpunkter icke blott kräva i den förberedande undersökningen en myckenhet av tid till eftertanke — avsevärt mera än den tyvärr alltför ringa tid, som stått mig till buds — utan tarva ävenledes en vida grundligare och mångsidigare ventilering inom både fackmanna- och lekmannadiskussionen, än den som i allmänhet består en lagfråga av privaträttslig natur.

Uppsala den 1 november 1923.

Underdånigst

V. Lundstedt.

ALLMÄNNA ANMÄRKNINGAR.

Efterföljande utredning sysselsätter sig icke med frågor, som avse sådana lagar på hyresrättens område, vilka ha sin grund i till äventyrs rådande abnorma förhållanden, förorsakade av världskriget och dess efterdyningar. Vad angår utlandet, har jag sålunda blott i den ringa mån, det varit nödvändigt för sammanhanget, berört kristidslagar eller gått in på kristidslagsförslag. Beträffande England, det land vars hyresrätt jag företrädesvis behandlat, torde denna hållning vara så mycket mera motiverad, som framställningar om den engelska kristidsrätten på området föreligga i socialrådet vid svenska legationen i London doktor Erik Sjöstrands rapporter till utrikesdepartementet av den 2 februari och 30 juli d. å. — Naturligtvis ligger det utanför uppdragets ram att ingå i undersökning av frågan om den principiella riktigheten i den svenska hyresstegringslagens upphävande.

Vad nu angår huvudsaken, utredningen av principer för reformering av vår hyresrätt (nedan kallad »reformutredningen»), är först att märka, att den uteslutande är inriktad på en undersökning av vilka nya grundsatser eller vilka lagändringar, som till äventyrs böra kunna införlivas med vår permanent gällande hyresrätt. Märkas bör därvid, att jag icke på någon punkt har kunnat utföra mina resonemang i alla detaljer. Det är egentligen endast själva riktlinjerna för en ny lagstiftning, som jag sökt angiva. Men också detta har icke alltid skett så pass fullständigt, som det skulle ha varit önskvärt. Icke heller har jag uttömmande upptagit alla de kategorier, i vilka lagändringar kunna ifrågasättas. Jag har trots, att mitt uppdrag begränsade sig till behandling huvudsakligen av frågor av större räckvidd och mera s. k. principiell natur.

Jag är beträffande denna reformutredning synnerligen angelägen att understryka ytterligare en sak. Vårt samhälle är i stort sett alltjämt byggt på den grundval, som man betecknar såsom privatekonomiens. För denna gälla självfallet vissa ekonomiska lagar, vilkas brytande måste leda till bankrutt på det område, där brytandet mot dem sker. Medelbart kunna naturligtvis bankruttverkningarne sträcka sig längre. Dessa lagar, som äro förbundna med den privatekonomiska ordningen, kunna endast försvinna, genom att denna ordning såsom grund för samhällsproduktionen själv försvinner och ersättes med en annan. Men de kunna icke annulleras enbart genom rättsliga föreskrifter. Låt mig något beröra saken. Det må nu vara sant, att den möjligheten för de flesta människor endast ter sig som ett tankeexperiment, att den nuvarande privatekonomiska ordningen utefter hela produk-

tionslinjen skulle försvinna inom överskådlig framtid. Men det måste naturligtvis icke vara endast ett tankeexperiment, att den privatekonomiska ordningen blott på ett eller annat område undanträngdes av en annan. Sålunda ligger det obestriddigen inom nutida möjligheters gräns, att denna ordning just på bostadsproduktionens område ersattes med en annan, exempelvis samhällets egen omedelbara bostadsproduktion, organiserad efter därför lämpade ekonomiska linjer. Nåväl; har man väl hunnit så långt, så är det också tänkbart, att en sådan ordning rådde, att människorna i samhället eller en eller flera klasser eller kategorier av dem hade *rättighet* att bo antingen alldeles hyresfritt eller mot i proportion till deras inkomster eller efter annan norm bestämda, mer eller mindre för dem förmånliga hyror. Jag har omnämnt en sådan anordning för att samtidigt betona vikten av att man inser, att denna hyresgästernas rättsställning — låt vara att den omedelbart berodde på i samhället gällande hyreslag — likväl med nödvändighet *betingsats just därav*, att den hittillsvarande privatekonomiska ordningen försvunnit och ersatts av en annan. Ty hade en hyreslag av nu antydd art blivit kombinerad med den nu rådande produktionsordningen, så skulle följden ha blivit, att allt kapital dragit sig från den spekulativa byggnadsverksamheten och folket småningom skulle ha fått flytta ut i fria luften, i den mån de icke för egna medel kunde uppföra sig nödiga bostäder. Det är ju uppenbart, att min utredning icke har något som helst med nu berörda omläggning av rådande produktionsordning att skaffa. Jag *måste därför räkna med giltigheten av de med den nu härskande produktionsordningen förbundna ekonomiska lagarne*. Detta måste hållas i minnet vid studiet av min utredning. Det är skäl att varna mot den tendens, som i våra dagar ofta gör sig gällande, att alltför mycket lita på blotta lagparagrafens kraft. Och säkert är att med utgångspunkt från den bestående ekonomiska ordningen man genom lagar på hyresrättens område i längden aldrig skall kunna få ned hyror under den nivå, som framgår av fri prisbildning på hyresmarknaden. Detta är lika säkert, som att en mot de ekonomiska lagarne för bostadsproduktionen stridande hyresreglering i längden — på grund av den därav följande alltmer och mer minskade bostadstillgången — måste leda till en höjning i hyror utöver den nivå, som skulle ha rätt med fri prisbildning. Detta följer därav, att också det s. k. skälighetspriset enligt sakens natur till sist måste stiga i proportion till bostadsknappheten.¹⁾

Som huvudresultat av reformutredningen har framgått, att en anordning borde införas, varigenom hyresgäst erhåller en rätt — av mig s. k. prioritetsrätt — att kvarbo i lägenheten framför såväl tredje person som husägaren själv. Denna rätt förutsätter en viss hyresreglering. Att prioritetsrätten icke desto mindre kunnat förordas beror därpå, att *hyresregleringen ifråga icke torde kunna anses råka i konflikt* med de ekonomiska lagar, som gälla för samhällets nuvarande bostadsproduktion. Att prioritetsrättens införande likväl är förenat med åtskilliga svårigheter, har jag icke sökt dölja. Men

¹⁾ Angående motsägelsen i prof. Bergmans »skälighetsreglering», se nedan s. 84 n. 1. Angående odugligheten av densamma, se slutet av detta arbete.

jag tror, att de kunna övervinnas i lagen på ett sådant sätt, att dennas tillämpning kan försiggå i bästa ordning. Möjligen kunna meningarne därom vara delade. Jag har dock icke kunnat göra annat, än att så objektivt som möjligt, och med all reservation för ofullständighet på grund av tidsknapphet, framlägga min syn på saken. I detta avseende vill jag ytterligare nämna följande. Vad angår den av prioriteträtten föranledda hyresregleringen framläggas två olika huvudlinjer. Då jag icke kunnat ägna mer än omkring 3 månader av uppdragstiden åt hela reformutredningen, så torde det icke förvåna, att den ena av dessa linjer (den som endast låter tredjemans överbudande anbud bliva normerande), vilken jag för övrigt till sist ansåg vara den praktikablaste, blivit allvarligen påtänkt först efter ingången av sista månaden för mitt uppdrag. Även i övrigt har det naturligtvis varit så, att en först intagen ståndpunkt måst modifieras eller kanske helt uppgivas och efterträdas av en ny. Sålunda var jag i början av den meningen, att — vid den första av linjerna för hyresregleringen — av husägaren eventuellt återopat anbud från tredjeman blott skulle erhålla karaktär av indicium å den av de rådande konjunkturerna framgående hyresnivån. En fullständigare inblick i saken tvang mig att lämna denna åsikt. Vidare har min nuvarande syn på hithörande processuella frågor föregåtts av åtskilliga andra ståndpunkter. Det är nu givet, att min framställning till *formen* skulle blivit en väsentligen annan, om jag efter intagande av slutlig ståndpunkt i alla frågor hade haft tid till en samtidig omarbetning av det hela.

Till sist må angående *formen* också anmärkas, att jag trott det vara lämpligt att i två fall avtrycka in extenso min skriftväxling med utländska jurister. Det är fråga om svar på »questionnairer» — den ena till England, den andra till Amerika — vilka svar kommit mig tillhanda så sent som under loppet av oktober, alltså först efter det att min framställning av utländsk rätt i övrigt var avslutad. Då det å ena sidan var uteslutet på grund av tidsknapphet att fullständigt inarbeta dessa svar i framställningen, och de å andra sidan just på grund av frågeställningarna innehålla för ämnet viktiga meddelanden, vilka icke eller i allt fall blott med stora svårigheter kunna utläsas ur litteraturen, har jag ansett mig böra avtrycka de båda skriftväxlingarne i var sin not. Utredningens text kan emellertid läsas obehindrat, utan att man tager del av dessa noter, som endast äro avsedda för den just för dessa främmanderättsliga frågor särskilt intresserade. Därmed sammanhänger också, att jag kunnat bespara mig en tidsödande översättning av skriftväxlingarne, med dess i ett ämne som det förevarande oundvikliga inadvartenser, mera vilseledande ju mindre tid som kunnat nedläggas på översättningens omsorgsfullhet.

F Ö R R A D E L E N.

*Utländsk rätt.***Försök till kritisk framställning av vissa punkter i engelsk rätt
angående rättsförhållandet mellan hyresvärd
och hyresgäst¹⁾.**

Man torde icke kunna påstå, att den engelska hyresrätten i allmänhet är mera tillfredsställande än den svenska, särskilt icke att den på ett för oss efterföljansvärt sätt tillgodoser hyresgästernas intressen gent emot en alltför dominerande maktställning å hyresvärdarnes sida. Väl är det sant, att man småningom, framför allt efter den genom reformbillen i början av 1830-talet åstadkomna demokratiseringen brutit mot gångna tiders uppfattning — enligt vilken legogivaren (landlord) hade rätt att utan några egentliga inskränkningar få utnyttja legotagarens (tenant) behovssituation för att betinga sig fördelaktiga kontraktsvillkor på legotagarens bekostnad — och slagit in på en lagstiftning eller rättstillämpning med tendenser att söka utjämna förhållandet mellan legogivare och legotagare genom att för den senare lätta det tryck, som utövats av den förre. Härvid är emellertid att märka, att sådana tendenser till legotagares förmån framför allt gjort sig gällande på det område av förhållandena mellan landlord och tenant, som motsvarar, icke vår hyresrätt, utan arrenderätt. Men vidare kan ju också om den svenska icke blott arrenderätten utan även hyresrätten sägas, att den på sistone, särskilt under den gångna delen av innevarande sekel, utvecklats i för hyresgäst gynnsam riktning. Skall man överhuvud göra en allmän jämförelse mellan engelsk och svensk hyresrätt med hänsyn till gynnandet av hyresgästens ställning — en jämförelse som dock på grund av den inkommensurabla karaktären av åtskilliga faktorer alltid måste bliva haltande — så torde det vara orättvist att giva den engelska företrädet. Detta måste framför allt gälla, när man söker se saken ur demokratisk synpunkt. En sådan uppfatt-

¹⁾ Följande arbeten ha använts: Woodfall, Law of landlord and tenant, 12th ed., London 1921; Foa, Relationship of landlord and tenant, 5th ed., London 1914; Foa, Outline of the law of landlord and tenant, 3rd ed., London 1921; Redman, Law of landlord and tenant, 7th ed., London 1920; Bythewood and Jarman, Law of leases, 5th ed., London 1923; Halsbury, The laws of England, vol. 18, London 1911, s. 331—600; Chitty, Treatise on the law of contracts, 17th ed., London 1921; Maine, Ancient law, London 1861; Strahan and Kenrick, A Digest of Equity, 2 ed., London 1909; Smith, A practical exposition of the principles of equity, 5th ed., London 1914; Key and Elphinstone, Compendium of precedents in Conveyancing, 10th ed., 1914; Smith, A selection of leading cases I, 12th ed., London 1915; Shirley, A selection of leading cases, 9th ed., London 1913; The annual county courts practice, 42nd ed., London 1923; Stone, Justices' manual 55th ed., London 1923.

ning strider naturligtvis på intet sätt med att bostadsfrågan i England i det stora hela kan anses vara bättre ordnad än hos oss. Detta senare sammanhänger ju med den stora utbredningen av enfamiljshusens användning till bostäder, varmed då i sin tur också sammanhänger, att även det engelska småfolket i för oss okänd skala kan bo i sina egna hus och sålunda undandraga sig hyresrättens nackdelar.

Det nyss fällda omdömet om den engelska hyresrätten bör icke kunna överraska någon, om man blott betänker att den England utmärkande konservatismen naturligtvis i första hand enligt sakens egen natur måste grälla just dess rättsordning. Kanske riktigare uttryckt: uppfattningen i England om rättsordningens och rättens natur leder till att rättsutvecklingen därstädes försiggår synnerligen långsamt. Man håller ofta hårdnackat fast vid vissa uråldriga rättskonstruktioner. Och den sociala utvecklingens krav tillgodoses nu på det sätt, att man söker pressa in nya innehåll i konstruktionerna. Också om dessa sålunda visserligen icke hindra nya rättssynpunkter att göra sig gällande, så är det dock givet, att de utgöra en väsentlig hämning för dem. Stundom går det naturligtvis icke att på något sätt utnyttja en gammal grundåskådning för tillgodoseende av samhällsnyttans krav. Är detta då överväldigande, så framdrivas nya rättsåskådningar, vilka erkännas genom lagstiftningsakter. Därigenom uppstår den s. k. statute-law. Men huvuddelen av de engelska rättsreglerna äro — som antytts — icke att hämta härifrån utan från »oskriven rätt», som man här indelar i »common law» och »equity». Därmed sammanhänger att man i England icke såsom i andra länder har särskilt utbildad hyresrätt och arrenderätt. I England ser man dessa huvudsakligen under den gemensamma synvinkeln: lega av fast egendom. Med »landlord» avses såväl jordägare som hyresvärd. Och »tenant» betyder både arrendator och hyresgäst. Å andra sidan hava, som redan antytts, under årens lopp tillkommit åtskilliga författningar, vilka helt eller huvudsakligen avse, i de flesta fall, det som vi beteckna som arrenderätt, men stundom även vad vi kalla hyresrätt. Då emellertid i detta sammanhang den engelska legorätten icke intresserar oss ur annan synpunkt än såsom hyresrätt, kommer den i det följande att i allmänhet så benämnas, där icke sammanhanget kräver annat¹⁾.

¹⁾ Den engelska rätten är ju på det hela taget terra incognita för nordens jurister, liksom för övrigt också för den europeiska kontinentens. Endast härigenom kan det hos oss gängse talet förklaras, om den engelska rättens stora praktikabilitet, dess hänsynstagande till realiteter och dess frihet från skolastiska konstruktioner. Faktiskt förhåller det sig så, att vidskepligheten i fundamentet för den engelska jurisprudensen ofta framträder synnerligen starkt. Då vetenskapen härom givetvis är av vikt för den svenska lagstiftaren, i den mån han kan reflektera på att anlita engelsk rätt till förebild i en eller annan fråga, skall saken här något beröras. Riktigheten i den gjorda anmärkningen framstår särskilt tydligt i den stora engelska rättsindelningen: å ena sidan equity, å andra sidan common law. Med common law avses vad som eljest kallas sedvanerätt. Den tros ha sin grund i vanor (customs), som utövats så regelbundet, att de till sist fått karaktär av gällande rätt. Numera vore denna sedvanerätt till en del upptagen i lagar (statute-law), men huvudsakligen vore den en case-law, d. v. s. domarens yttranden i vissa ledande rättsfall vore vägledande för rättsställmningen. Equity vore något helt annat. Den utgjordes av en samling etiska principer (>the twelf maximes», uppställda under Edward III omkring mitten av 1300-talet), vilka krävde iakttagande av »honesty, conscience and equity» i människornas handlingsätt. I enlighet med sitt uppfattningssätt om grundskillnaden i fundamentet för

I ett synnerligen betydande avseende kan det emellertid nu synas, som om den engelska hyresgästen hade bättre ställning än den svenska. Det är såvitt angår hyresrättens förverkande. Först kan därvid anmärkas ett förhål-

equity och common law har man också tillskrivit de båda rättskällorna fullkomlig väsensolikhet. Common law är lag, behäftad med en sådans alla ofullkomligheter. Equity är överhuvud icke lag i egentlig mening. Den står *över* lagen. Detta motiveras med dess upphöjda etiska karaktär, dess egenskap att endast innesluta allmängiltiga grundsatser, universella sanningar. Om ett fall föreligger till avgörande och en »leading case» härvid icke kan åberopas, så anses common law vara »silent», ha en lakun, såvida det icke genom vittnen eller annan utredning kan styrkas att »a new general custom has grown up». Men equity anses enligt sakens natur icke kunna ha en lakun. Saknas »precedent» vid ett falls avgörande, när fråga uppstår om tillämpning av equity, så har domaren endast att gå tillbaka till de etiska maximerna och logiskt tillämpa dem på de nya förhållandena i målet. På detta sätt anses equity alltid med nödvändighet giva ett bestämt utslag för avgörandet i ena eller andra riktningen. Equity är aldrig silent. Den har alltid — såvitt densamma kan komma i fråga — en å fallet tillämplig regel. Som antyddes åberopar man emellertid prejudikat även i fråga om equity. Konsekvensen av de engelska juristernas syn på equitys natur skulle dock leda till, att det vore meningslöst, att vid denna rättskällans användning åberopa prejudikat. Också dolde icke på Karl II:s tid chief justice Vaughan sitt ogillande av att man åberopade precedensfall, i det han yttrade:

»I wonder to hear of citing of precedents in matter of equity, for if there be equity in a case, that equity is an universal truth, and there can be no precedent in it.»

Trots detta tog det praktiska behovet ut sin rätt och man började följa en rättspraxis även i equity. Men svårligen skulle man ha vågat bryta mot konsekvensen av vidskepligheten om equity såsom universell sanning, om icke lord Notthingham några år efter Vaughans yttrande (1676) lyckats finna det förlösande trolldomsordet genom att säga,

»that the conscience which guided the court was not the natural conscience of the man, but the civil and political conscience of the judge».

Och så har det kommit, att fall, i vilka tidigare lordkanslerer skulle ha låtit s. k. billig hetssynpunkter komma till heders, av senare domare förts utanför equity-tillämpningen, endast därför att precedensfall icke kunnat åberopas.

Hela denna grundsyn på rätten, som nu antytts, är emellertid rent överklig. Att utoförligare ingå på saken kan här icke komma i fråga. I största korthet må endast följande sägas. Jag skall lämna därhän, huruvida det kan vara riktigt att på sätt, som för övrigt sker icke blott inom engelsk utan även andra länders jurisprudens, i seden se en föregångare till rätten. Här är det väsentliga att betona, att denna *väsensskillnad mellan common law och equity* icke är något annat än en *fiktion*. Naturligtvis är »equity», som faktiskt tillämpas, icke något annat än just det, som kallas för lag. När engelsmännen icke inse detta, så beror det på att de i sina begreppsbildningar och konstruktioner dels tappa bort sina egna förutsättningar, dels bygga på falska föreställningar. Jag skall giva en snabbelysning av det sagda. Den vanligen och hos Smith, Principles of equity, såsom nr 1 betecknade av de 12 maxims of equity lyder så: equity will not suffer wrong to go without remedy. Detta erhåller icke någon mening annorlunda än genom föreställningen, att det existerade något i sig självt såsom sådant orätt, d. v. s. utan hänsyn till hur rättsordningen förhåller sig till detsamma. Denna föreställning saknar verklighetsunderlag. (Se Hågerström, Till den objektiva rättens begrepp 1917, särskilt s. 74—92, och mina härpå grundade framställningar i Principinledning. Kritik av straffrättens grundåskådningar, s. 51 ff. och Kritik av nordiska skadeståndsläror i Tidskrift för Retsvidenskap 1923, s. 57 ff.) Att man icke märker föreställningens falskhet beror åter därpå, att man vid bedömande av faktiskt existerande förhållanden icke förmår på de olika punkterna abstrahera från människornas egenskaper, förrvärande såsom samhällsindivider, från rättsordningens existens. En sådan abstraktion skulle oförlbart leda till insikten om att alla våra föreställningar om plikter och rättigheter, om rätt och orätt — såvitt fråga är om sådant såsom i sig självt giltigt — endast äro *följder* av samhällsordningens, d. v. s. rättsordningens uppehållande under årtusenden. Såsom nr 9 bland equity-maximerna upptager Smith följande: equity regards the intent, not the form. Bakom denna sats ligga de mest naiva föreställningar, sammanhängande liksom hela equity-läran med uppfattningen, att den engelske lordkanslern övertog den romerske pretorns roll att mota en obillig ius civile med tillämpning av aequitas — d. v. s. billighetssynpunkter. Märk nu väl, att romarne icke ansågo, att ius civile var upphävd, därför att den icke tillämpades. Nej, visst icke. Den hade alltjämt giltighet. Det var bara det, att pretorn icke *tillämpade* densamma i processen. På aldeles

lande, som praktiskt taget spelar mindre roll, men som icke förty är ägnat att visa, hur angelägen man i denna punkt är att tolka rätten till hyresgästens förmån. Jag syftar på regeln, att ett kontraktsbrott — om det icke

samma överkliga sätt se nu engelsmännen på saken. Parternas *rättsförhållande* måste alltid gestalta sig i enlighet med kontraktets *bokstav*. Detta följer av kontraktets verkan enligt *strictum ius*. Att parterna båda menat något helt annat är för rättsförhållandet såsom sådant betydelselöst. Men eftersom en på detta sätt i strid med båda parternas mening uppkommen rätt är bemängd med obillighet, så bryr domstolen (d. v. s. ursprungligen endast särskild billighetsdomstol) sig helt enkelt icke om denna rätt, utan dömer efter billighetssynpunkter och sålunda i enlighet med parternas mening. Att jag icke säger några överdrifter torde framgå av följande exemplifiering, anförd efter Smith, s. 12:

»Equity, as we have seen, administers justice from a higher point of view than law (distinctly so called) and declines to be fettered or misled by technicalities. Thus where a legal transaction which in form amounts to an absolute transfer of property, is in spirit and intention a mere pledge to secure a loan, equity will say so, and give effect to the intention (9), simply because a *legal right* (kurs. här) is here, from the higher point of view, a *wrong* (kurs. här), which equity cannot tolerate (1).» (Siffrorna hänvisa till maximerna.)

Detta är ju intet annat än primitiv skolastik, som jonglerar med uppenbara chimärer. Den där »legal right», varom talas, har naturligtvis aldrig uppkommit. Det som här hänföres till equity är just gällande lag och aldeles icke något däröver upphöjt. Det hela är synerligen komiskt. Man läser först fast sig i föreställningen, att *rättsordningen* ovillkorligen går ut på att kontraktets *bokstav* måste bli avgörande. När härav sedan följa orimliga konsekvenser, som måste undanrödjas, så har man ju ingen annan utväg än, utan blir absolut nödgad att förklara, att vad man tillämpar har *högre* rang än rätten. Eljest beginge man ju en brutal orättrådighet. — Emellertid är det nu också av största vikt att veta, att det lika litet vid s. k. equity som »common law» i verkligheten är billighetshänsyn som framdriva rättssatserna. I båda fallen är det samhällsnyttans krav, särskilt hänsynen till samhällets ekonomiska blomstring och utveckling, som bestämmer innehållet i rättssatserna. Skulle dessa utformas efter billighet eller, såsom man också hos oss plägar uttrycka det, skälighet eller rättvisa, d. v. s. med hänsyn till det s. k. rättsmedvetandets krav, så skulle det inom kort bli en betänkelig stagnation inom omsättningslivet. Icke minst skulle detta visa sig inom hyresrätten. Det närmare härom skall framgå av en senare avdelning. Här skall endast erinras om den förväxling, som sker, när man tror, att sådana regler — som om rättshandlings ogiltighet eller anfäktbarhet på grund av svek, error, stridighet mot tro och heder o. d., eller om dess tolkning efter andemeningen och icke efter bokstaven — ha sin grund i billighetssynpunkter. I själva verket ligger saken så, att det är av största vikt för den allmänna rättssäkerheten, i sin tur betingelse för den allmänna omsättningen, att icke svek, trolöshet, ohederlighet och formalism allmänt få insteg inom rättslivet. Det moraliska, etiska ogillandet av sådant kan så mycket mindre utgöra fundamentet för rättsreglerna i fråga, som det just är uppehållandet av dessa, som alstrar och underhåller den allmänna moralen emot nyssnämnda handlingssätt. (Den för hithörande spørsmål mera intresserade hänvisas till mina skrifter Principinledning. Kritik av straffrättens grundåskådningar, 1920, s. 25—34; En revolt mot rättskolastiken, 1922, s. 20 ff.; Kritik av nordiska skadeståndsläror i Tidskrift for Retsvidenskap, 1923, s. 136 ff.) Har sålunda equity sin *raison d'être* i samhällsintresset, särskilt den allmänna omsättningsintresse av uppehållandet av till detta område hörande regler, så förstår man att detsamma måste sägas om den rätt, som anses vara s. k. sedvanerätt. All gällande rätt måste ovillkorligen ha sin *bärande* grund i samhällsnyttans krav, såsom motsättning till billighetens och rättsmedvetandets fordringar — huru mycket den än i särskilda fall må bli förvriden genom verklighetsfrämmande konstruktioner. (Se min Revolt mot rättskolastiken, s. 5 ff., s. 8 ff., s. 15, s. 18 ff., s. 25 ff.; samt min Kritik av nordiska skadeståndsläror, s. 85—97.) Därmed faller hela den gamla engelska muren mellan common law och equity till marken. I verkligheten finns den inte. Men naturligtvis har den engelska jurisprudentens falska föreställning om dess befintlighet övat det största inflytande på den engelska rättsåskådningen.

Härefter skall jag med några exempel hämtade just från legorätten visa, hur konstruktionsbundna och verklighetsfrämmande de engelska rättssynpunkterna ofta äro. Först är därvid att märka det förbluffande påståendet, att verklig privat äganderätt till fastighet överhuvud icke finnes enligt engelsk lag. (Se ex. Foa, Outline, s. 14 f.) Vad som såg ut som äganderätt vore i själva verket endast legorätt (tenancy). Efter normanniska erövringen träffades nämligen den anordning, att riket medelbart eller omedelbart skulle innehas av kronan såsom ägare. Följaktligen kunna icke privatpersoner vara ägare, utan de äro endast »tenants». Sådant är emellertid icke annat än ett talesätt, uppkommet ur

har karaktär av bristande »condition» — utan endast utgör »breach of covenant» — icke kan leda till hyresrättens förverkande, såvida icke kontraktet innehåller en särskild klausul om lägenhetens återtagande i händelse av kontrakts-

gammal mystik, enligt vilken rättigheterna voro en slags andliga krafter, som ansågos finnas till utan hänsyn till om de kunde realiseras i verkligheten. Det vet ju var och en, att samhällsekonomin i England lika mycket som annorstädes är byggd på privatäganderättens grundval. Det finns nämligen olika slags tenancies: freehold tenancies och leasehold tenancies. Med de förra avses just detsamma, som hos oss och i andra länder än England kallas för äganderätt; och med fullt fog kallas så. Ty det är naturligtvis endast realiteterna, som här ha något intresse. Och i verkligheten är det ju den enskilde och icke kronan, som har och utövar befogenheterna i avseende å fastigheten. Att kronan säges vara ägare spelar ingen som helst roll. Det betecknande är nu just, att den engelska jurisprudensen finner ett *absolut intetsägande* talesätt vara avgörande för det *rättsliga bedömandet*. — F. ö. bör till förståelse av den engelska hyresrätten även märkas, att också en god del av leasehold tenancies i realiteten har äganderättskaraktär, i varje fall mera motsvara äganderätt än legerätt hos oss: det finns leaseholds på 999 år. Det händer, att denna misslyckade engelska terminologi har sina praktiska nackdelar. Så berättade mig en person, att han nyligen ståt i begrepp att i London köpa sig ett litet hus, som han mycket fäst sig vid, för 2,000 £. De muntliga förhandlingarna voro avslutade, men när kontraktet skulle underskrivas upptäckte mannen, att han icke skulle bli va freeholder utan endast leaseholder, varför han skyndsammast drog sig tillbaka från affären. Döm om hans förtrytelse, när han av en senare definitiv köpare fick veta, att ännu återstodo — efter vad jag vill minnas — 567 år för rätten ifråga.

Synnerligen ofta finner man inom den engelska rättsvetenskapen en utpräglad begrepps-jurisprudens. Låt oss exempelvis se på något sådant som hyresvärdars rätt till »distress for rent», ett slags utmätning av hyresgästens möbler för utebliven hyresbetalning. Sådan utmätning förutsätter, att det föreligger en »real tenancy». Men härtill hör att hyresgästen har icke blott »legal» utan även »exclusive possession». Det senare åter förutsätter, att hyresgästen har ensamväldet och att hyresvärden icke behåller någon kontroll över lägenheten. På detta sätt kommer t. ex. för personer, som hyra enskilda rum i annans lägenhet, hyresvärdens utmätningsrätt att vara beroende på så ovidkommande moment, som om hyresgäst har fått portnyckel eller icke. Och har han sådan, så saknas likväl utmätningsrätt till hans möbler, om värdinnan eller hennes jungfru städar för honom. Det är naturligtvis icke blott utmätningsrätten, som sålunda göres beroende av rena tillfälligheter, utan frågan om förefintligheten av hela den särskilda rättighetskomplex, som skall utmärka leasehold-tenancy-förhållandet, avgöres med hänsyn till om värden behåller någon slags kontroll över lägenheten eller icke. Frågor och svar sättas därigenom icke i samma kasus. — Möjligen kan i något avseende denna fråga om kontrollen — vilken som vi sett dock kan vara både oavsiktlig och minimal — ur förnuftigt synpunkt spela roll för bedömande av rättsförhållandet, men som *regel* kan detta icke anses vara fallet. Det riktiga är givetvis att låta rättsreglernas omfattning bestämmas av syftemålet med dem utan hänsyn till andra faktorer, än dem som vid syftemålets bedömande böra beaktas. — Vad angår denna utmätning för ogulden hyra må ytterligare märkas ett sådant där begreppssterilt resonemang. Enligt engelsk rätt har hyresvärden ingen retentionsrätt till hyresgästens möbler, men han kan omedelbart efter hyrans förfallande få dem utmäta, och han kan, om hyresgästen försöker undanskaffa bohaget, förfölja detsamma och anställa utmätning, varhelst det anträffas inom en månad efter förfalldagen. Men — nu kommer det anmärkningsvärda — denna förföljelse rätt förutsätter, att godset icke undanskaffats före förfalldagen. Sker det endast före kl. 12 på natten till förfalldagen, så är det fredat från denna utmätningens möjlighet. Uppenbarligen ligger här i bakgrunden någon mystisk tanke om hyresgästens bohag såsom *hemsfallet* — under förutsättning av dess förbundenhet med lägenheten — *åt hyresvärden* i och med den förres *pliktvidrighet*. Före sådant handlingssätt vore hans egendom icke »afficerad» av rättsförhållandet dem emellan och kunde sålunda dess-förrinnan saklöst bortföras. I allt fall torde regeln ifråga icke med hållbara synpunkter kunna motiveras.

Det finnes i England något som kallas hyresvärdars »re-entry (återtagande av lägenheten) without legal process». Enligt en statut av år 1381 skall sådan re-entry vid äventyr av fängelsestraff ske »in peaceable and easy manner». Om emellertid nu hyresgästen, trots det att han inte har någon rätt att stanna kvar, gör motstånd och därvid hyresvärden övertvinner motståndet dock utan att öva större våld än nöden kräver, så uppstår frågan, om hyresvärden ådrager sig något ansvar gentemot hyresgästen. Om dess besvarande ha emellertid rätt de mest skilda meningar. I ett rättsfall ansågs hyresvärdens hela hand-

brottet i fråga (proviso for re-entry). Nu säger ju detta icke mycket, så länge man icke vet skillnaden mellan conditions och covenants (eller agreements). Rättslitteraturen synes mig på denna punkt icke vara fullt klar. Ett när-

lingsätt på grund av den nämnda statuten involvera »unlawful possession», och sålunda kunde icke våldet vara rättfärdigat. Innebörden härav måste vara att hyresvärd i dylika fall bör bli dömd både till fängelse och skadestånd. Senare förelåg ett fall i överhuset. Här såg man saken så, att så snart en person, bortsett från 1381 års statut därtill berättigad, skaffar sig besittning, så tillför lagen honom omedelbart »the actual possession», vadan — såvitt det gäller besittningen och dess lagliga konsekvenser — det inte spelade någon roll huruvida besittningen hade tagits forcibly eller peaceably. Denna konstruktion, uppenbarligen tillkommen i syfte att trola bort den gamla statuten, skulle väl leda till att hyresvärden varken ådrager sig kriminellt eller civilt ansvar. Men nu säger Foa, s. 742, stödd på Pollock, att

»the correct view seems to be, that the possession of a rightful owner, gained by forcible entry is lawful as between the parties though he may be liable to punishment for the breach of the peace».

Här föreligger en typisk engelsk juristkonstruktion. En sådan tanke, som att ett och samma handlingssätt i förhållandet *parterna emellan* vore lagligt men i *förhållande till det allmänna* olagligt, förutsätter en grundfalsk uppfattning om rättsordningens väsen, på vilken jag nu icke skall närmare ingå.

Till sist skall jag beröra det bekanta fallet, den s. k. Spencers Case, utförligast behandlad i Smith, A selection of leading cases, 12 uppl. 1915 I, s. 62 ff. Fallet var följande. Spencer utlejde i behörig kontraktshandling en fastighet på 21 år till Smith, som åtog sig att å fastigheten uppföra en tegelstensmur. Utan att hava ens påbörjat det åtagna byggnadsarbetet överlät Smith brukningsrätten åt Jones, som i sin tur transporterade den på Clark. Det var nu denne, som blev Spencers motpart, när den senare rättegångsvägen krävde, att brukningshavaren skulle uppföra muren i fråga. Spencers talan ogillades. Ehuru domen är av så gammal datum som 1583, anses dess motivering alljämt vara väglödande princip i frågan, om legotagarens (vid fast egendom) singularsuccessor är bunden av sin auctors åtaganden eller, såsom det heter på engelska juristspråket, om »a covenant is running with the land». Principen skiljer mellan det fall, att legotagaren utfäst sig blott för egen räkning eller uttryckligen också för sin successor. I förra fallet får man se, om åtagandet rör en sak in esse, en redan integrerande del i den utlejda fastigheten, eller om det angår något ännu icke befintligt. Angår åtagandet en sak in esse, så anses det på visst sätt knutet till den utlejda saken och skall därför anses följa fastigheten åt (run with the land), så att successor blir förpliktad, fastän han icke »bundits» av auctor med uttryckliga ord. Gäller åter utfästelsen, såsom i fallet Spencer, att *uppföra* en byggnad, då kan densamma icke anses knuten till fastigheten och sålunda logiskt icke heller »run with the land», vadan successor måste gå fri från pliktelsen. Detta resonemang är ju av naivaste art. De kriterier, efter vilka successors förpliktelse enligt detsamma skall bedömas, ha intet att skaffa med frågan om rättens syftemål ur förnuftiga synpunkter. Dessa kunna icke leda till någon åtskillnad, alltefter som något nytt skall uppföras eller redan existerande bearbetas. Och de skola giva vid handen, att — om den utfästa handlingen icke förutsätter den ursprunglige legotagarens personliga kvalifikationer — principen bör vara den, att legotagarens successor blir bunden att fullgöra allt, som hans auctor i kontraktet åtagit sig. Ett närmare ingående på frågan låter sig här ej göra. Nämnas må blott, att det givetvis vore onyttigt med en regel, som skulle tvinga legogivaren att för fullgörande av prestationer å en utlejd fastighet, vilka en legotagare i denna sin egenskap åtagit sig, hålla sig icke till den nuvarande legotagaren utan till en, som varit legotagare. När, såsom i England, en legogivare in dubio får nöja sig med att kontraktet överlåtes på en tredje, så borde det sagda framstå såsom särskilt väl motiverat och det vare sig förste legotagaren i kontraktet uttryckligen »utfäster sig» icke blott för egen räkning utan jämväl för sina successorers eller icke. Också detta tal om att expressis verbis »binda» sina successorer tyder ju på ett verklighetsfrånvänt sätt att betrakta saken, som det emellertid skulle föra för långt att här kritisera.

Man möter synnerligen ofta i den engelska rättslitteraturen, också i den av högsta kvalitet, de mest primitiva reflexioner, tydande på bristfälliga uppfattningar om rättens natur. Ett par exempel skola givas. För att ett hyreskontrakt skall förverkas genom kontraktsbrott förutsättes en uttrycklig klausul härom (clause of re-entry). Nåväl, hos Woodfall, s. 381, uttalas nu följande. Om enligt kontraktet en lägenhet är uthyrd »at and under the rent of £ 80», så måste detta fattas som ett åtagande från hyresgästen (agreement by the lessee) att betala denna hyra (ehuru ej uttrycklig agreement föreligger). Heter det nu i klausulen om re-entry, att sådan må ske i händelse av brott mot »any of

mare ingående på saken torde emellertid här vara överflödigt, alldenstund det likväl är tydligt, att samtliga sådana kontraktsbrott, som avses i vår N. J. B. 3: 23 — med undantag möjligen för vissa fall av de i 2 och 6 mom.

the agreements therein contained», så, säger Woodfall, måste hyresvärderna ha rätt till re-entry vid dröjsmål med hyrans erläggande, ehuru det icke finns någon *uttrycklig* överenskommelse om att betala hyra. För detta självklara förhållande återopas till och med ett rättsfall. En bundenhet vid kontraktsorden, som icke ens tillåte en så pass »fri» tolkning som den nyssnämnda kan väl svårligen anses ha hemortsrätt i ett civiliserat samhälle. — Förverkandeklausulen formuleras stundom så, att hyresvärderna har rätt att återtaga lägenheten i händelse av hyresgästens »default in performance of the agreements» eller »failure to perform the agreements». Har det nu bland kontraktsvilkoren upptagits, att hyresgästen skulle *låta bli* att göra något — t. ex. att upplåta lägenheten helt eller delvis till annan eller att utföra några förändringar i densamma — men hyresgästen handlar däremot, då har man varit så fornbunden, att man icke ansett klausulen om re-entry tillämplig. *Underlåtelser* att göra något är ju icke någon »performance», och klausulen ifråga förutsätter uttryckligen ett bristande åt »performance». På detta formalistiska sätt har man resonerat långt in i våra tider, låt vara att ståndpunkten haft en mängd motståndare. Och det är först genom ett rättsfall av 1904 (Harman v. Ainslie), som kontroversen kan sägas ha fått ett förnuftigt slut genom seger för den åsikt, som i »performance» av ett kontrakt inbegriper såväl negativa som positiva kontraktsvillkor. För säkerhets skull finnes emellertid i allmänhet ordet »observe» i re-entryklausulen inryckt vid sidan av »perform».

Naiva föreställningar av denna formalistiska art, föreställningar enligt vilka den *verkliga* rätten endast bestode i en mängd en gång för alla bestämda konstruktioner, vilka absolut icke finge rubbas, hur oförnuftiga de än vore, föreställningar enligt vilka *rätten som sådan mycket väl kunde vara rent skadlig för samhället* och därför stundom måste överflyglas av något, som hade högre valör än rätt, nämligen equity — sådana föreställningar möter man icke blott i den engelska rättslitteraturen, de taga sig även uttryck i de engelska lagarna. Jag skall giva ett exempel. I arbetet på utrotande av »slums», de värsta fattigkvarteren, var det nödvändigt att lägga ett sådant band på hyresvärdarna, att de endast finge tillhandahålla sådana bostäder, som vore — visserligen icke efter någon högre måttstock — dugliga såsom människoboningar. Men hur skulle sådana band kunna läggas på hyresvärdarna? De kunna väl icke ha andra förpliktelser mot sina hyresgäster, än vad som framgår av *hyreskontraktet*? Men detta var ju en frivillig handling från båda parternas sida. Och man kunde ju icke ålägga hyresvärdarna att sätta sitt namn under kontraktsvillkor, som de icke ville gå med på. En sådan tanke, som att kontraktets rättsliga betydelse alldeles icke har sin yttersta grund i parternas viljor utan i den gällande rättsordningen, representeras icke bland engelska jurister. Där tror man, att »kontraktsrätten» lägger hinder i vägen för en lagbestämmelse, som ålägger hyresvärd att oberoende av hyresgästs medgivanden hålla lägenheten i ett visst skick. Men den engelske lagstiftaren är dock aldrig rädlös. I förevarande fall förklarade han helt enkelt, att i varje *kontrakt* skall »*implieras*» det villkoret, att bostaden är och hålles i beboeligt skick för människor. D. v. s. lagen dekreterar helt enkelt, utan hänsyn till om det är sant eller osant, att sådant är *avtalat*. Därmed vore svårigheterna undanröjda. Nu behövde man ju blott hålla sig till kontraktet. Uppfylldes icke villkoret, så hade hyresvärd gjort sig skyldig till kontraktsbrott med påföljd, att hyresgäst kunde flytta utan att behöva betala och kunde kräva skadestånd. Jämväl hade man nu genom denna hyresvärdens i lagen uppdiktade kontraktsstridighet erhållit en eftersökt *rättfärdighetsgrund* gent emot hyresvärd för bostadsmyndigheternas ingripande med order om den hälsofarliga lägenhetens utrymmande, reparerande o. s. v. (Se särskilt 1909 års Housing, town planning, etc. act, sect. 14 och 15). Sådana kringelikrokar behöver icke den svenske lagstiftaren gå, utan han motiverar de bostadshygieniska rättsreglerna direkt därmed, att de äro nyttiga för det allmänna bästa. (Angående det närmare om saken se nedan s. 41 f.)

Emellertid nu nog med kritiken. Vad jag med dessa exempel — vilka blott utgöra en del av dem som jag, utan att på något sätt söka efter dem, mött under förevarande utredningsarbete — vill ha framhållit är att de principer, som enligt den engelska jurisprudentens genomgå rätten, ofta äro av synnerligen dubiöst värde. Väl kunna vi ofta känna oss särskilt tilltalade av den engelske domarens utslag. Men detta får icke förleda oss till uppfattningen, att den engelska rätten skulle på området för en sådan dom kunna tjäna till förebild för vår egen rättsuppfattning. Ty ofta är det så, att domaren i realiteten icke bryr sig om »principen» utan genom en omkonstruktion sätter den ur kraft, vare sig därvid uppstår ny »princip» eller blott erhålles en brygga för tillämpning av annan med hänsyn till resultatet mera tillfredsställande »princip». I själva dömandet äro

antydde — äro att betrakta som breaches of covenants, såvida icke de överträdde kontraktsbestämmelserna *uttryckligen betecknats* som conditions. Emellertid användes nu naturligtvis i England liksom hos oss i allmänhet tryckta kontraktsformulär, upptagande allehanda skyldigheter, vilka skola åligga hyresgästen, i anslutning till vilka plägar följa en klausul om »re-entry» för fall av deras åsidosättande. Därigenom förlorar ju regeln ifråga sin praktiska betydelse, såvitt fråga är om skriftliga kontrakt. Vid muntliga kontrakt åter är uppsägningstiden så kort, att frågan om hyresrättens förverkande saknar intresse.

Det praktiskt betydelsefulla är emellertid, hur den engelska rätten är anordnad, när ett kontraktsbrott ägt rum och å fallet tillämplig klausul om hyresvärdens »re-entry» finnes. Först bör därvid med några ord beröras något som kallas »waiver of forfeiture», avstående från (rätten att göra gällande kontraktets) förverkande. Att det är beroende av hyresvärdens förgottfinnande, huruvida en hyresgäst, som genom kontraktsbrott förverkat sin rätt, skall få stanna kvar eller icke, och att, om den förre icke vill häva kontraktet på grund av kontraktsbrottet, detta icke skall kunna åberopas av den kontraktsstridiga parten själv för att komma ifrån ett honom tilläventyrs mindre gynnsamt kontrakt, är naturligtvis icke något utmärkande för engelsk rätt gent emot svensk. Det egendomliga, som förtjänar omnämnande, är att hyresvärdens synnerligen lätt mot sin vilja kan komma att *betraktas, såsom om* han hade avstått från att göra förverkandet gällande. I stort sett torde kunna sägas, att vilken handling som helst, som företages av hyresvärdens efter kännedom om kontraktsbrottet och som — rent objektivt sett — tyder på att kontraktet icke upphört, får betydelse av »waiver of forfeiture». T. o. m. om han vid handlingens företagande uttryckligen reserverat sig mot att den finge uppfattas såsom »waiver», synes han åtminstone i visst fall löpa risken att genom dess företagande ha förlorat sin rätt att häva kontraktet. Uttalandena inom litteraturen äro här icke fullt samstämmiga. Under det att somliga vilja hävda det sagda såsom allmän princip, göres av andra gällande, att det endast är hyresvärdens *mottagande* av efter kontraktsbrottet förfallen hyra, som *ovillkorligen* eller såsom det uttryckes »notwithstanding any protest on his part against such waiver», leder till förlusten av rätten att häva kontraktet. I andra fall åter — *ex. krävandet* av efter kontraktsbrottet förfallen hyra, igångsättandet av utmätning av hyra, förfallen vare sig före eller efter detsamma — skulle hyresvärdens genom en uttrycklig protest »against waiver» vid handlingens före-

de engelska domarna mycket skickliga. Men otvivelaktigt sammanhänger detta därmed att de på grund av själva rättsordningens bristfälligheter tvungits till en utbildning just som domare, vartill vi sakna motsvarighet och vilken giver domaren förmåga att *undersken av de rättsliga principernas tillämpning* fälla en sådan dom, som bäst gagnar det allmänna. Den engelska rätten har sin betydelse icke genom sina principer utan genom den högt uppdrivna konst, med vilken den tillämpas. Sådan konst saknas hos oss, och redan därför böra vi synnerligen väl betänka oss, innan vi införliva något av för den engelska rätten specifikt med vår rättsordning.

tagande kunna upprätthålla sin hävningsrätt. För att vara fullt trygg mot att icke förlora denna kan det dock nog stundom — med hänsyn till meningsskiljaktighet — vara rådligast för hyresvärden att resolut inleda avhysningsförfarande genom att »serve a writ in ejectment». Har han emellertid gjort detta, då är därmed också kontraktet definitivt hävt, förutsatt att icke hyresgästen kan erhålla »relief against forfeiture» (»hjälp mot förverkande»), varom nedan. Ångrar hyresvärden sig, måste nytt avtal komma till stånd, och sålunda hyresgästens medgivande krävas.

Redan det nu sagda tyder på en viss obenägenhet hos de engelska domstolarne att tolka rätten så, att hyresvärden kan åberopa ett kontraktsbrott från hyresgästens sida för att få honom skild från lägenheten. Det skall nu framföras än mer slående bevis för denna obenägenhet. För att förstå saken bör man gå tillbaka till tiden före Judicature act 1873, då domstolarna voro indelade i chancery court eller court of equity och courts of (common) law. Endast domstol av förra slaget ansågs »administer the system of equity», d. v. s. ha befogenhet att oberoende av »lag och sedvänja» tillämpa s. k. billighetssynpunkter. Det senare slagets domstolar kunde endast döma efter »common law», d. v. s. dels efter sedvanerätten, d. v. s. framför allt efter vissa prejudikat men även efter på annat sätt ådagalagda »customs», och dels efter uttryckliga lagar. Nåväl; man såg nu saken så, att en hyresgäst hade helt olika ställning efter »common law» och »equity». Den förra, som var en »rätt», var obeveklig mot honom. Den senare, som icke var en »rätt», utan hade till syftemål just att moderera »rättens» stränga konsekvenser, gav honom av »billighetshänsyn» visst skydd emot ett alltför rigoröst urgerande av kontraktets bestämmelser från hyresvärdens sida (relief against forfeiture). Förutsättning för att sådant skydd skulle meddelas var naturligtvis, att hyresgästen själv — sedan hyresvärden vid vanlig domstol (court of common law) fått sin talan om hyresrättens förverkande godkänd — vände sig till equity-domstol och fick sin sak prövad av denna. Den hjälp, som nu kunde erhållas, var icke att förakta. Betydelsen av densamma förringades dock, synes det mig, därav att, om man bortser från kontraktsbrottet dröjsmål med hyrans erläggande (non-payment of rent), man icke hade riktigt klart för sig innehållet i den billighetsprincip, som vore att tillämpa. Följden blev en ganska varierande praxis. Det kunde emellertid vara frestande att med stöd av *vissa* domar och vad sakens natur kunde synas giva vid handen i korthet sammanfatta den grundtanke, som här skulle leda equity-domstolen, på följande sätt. Ett kontraktsbrott skulle icke få — hur graverande det än i och för sig kunde vara — leda till hyresgästens skiljande från lägenheten, om det vid tiden för domstolens behandling av saken stod klart, att kontraktsbrottets verkningar skulle komma att neutraliseras av hyresgästen på ett sådant sätt, att hyresvärden icke kunde antagas för framtiden få något men av detsamma. Låg saken så, så var det ju icke så mycket mening i ett tvångsbyte av hyresgäst, annorlunda än för att i ett nytt kontrakt kunna betinga sig förmånligare villkor. Men ett sådant hyresvärdens intresse fanns ju ingen förnuftig anledning ur rättens

synpunkt (och equity var naturligtvis en rättsordning alldeles lika mycket som common law) att tillgodose såsom en verkan av hyresgästs kontraktsbrott. Tilläggas måste emellertid att sådana omständigheter i samband med kontraktsbrottet, vilka tydde på att — låt vara att det ifrågavarande kontraktsbrottets verkningar blevo tillfullo neutraliserade — hyresgästen endast för att chikanera sin medkontrahent åsidosatte sina kontraktsenliga skyldigheter i förlitande på equity-domstolens »relief against forfeiture» givetvis måste leda till att dess hjälp förvägrades honom. — Hos en författare karaktäriseras den ledande principen hos equity-domstol så, att den behandlade hyreskontraktets klausul om re-entry »i första rummet blott såsom säkerhet för hyrans betalning och för fullgörande av kontraktets bestämmelser i övrigt»¹⁾. Mot detta synes icke strida vad som nyss utvecklades. Emellertid kan emot riktigheten i vad jag framhållit anföras åtskilligt både från domstolarna och rättslitteraturen. Särskilt är att märka att intill 1881 års lagstiftning (varom nedan) hyresgästen erhållit »relief against forfeiture» i nyss angivna vidsträckt omfattning, endast såvitt kontraktsbrottet utgjorts av dröjsmål med hyran²⁾ eller annan underlåtenhet att fullgöra en betalningsprestation (t. ex. att betala kostnaden för reparation, som hyresvärdens låtit utföra; vid de större lägenheterna vilar nämligen i allmänhet reparationsskyldighet å hyresgästen).

Vad nu angår dröjsmålet med hyran (non-payment of rent), synes man alltsedan åtskilliga sekler tillbaka varit synnerligen angelägen att bispringa hyresgäster gentemot hyresvärdars vräkningsplaner. Före Landlord and tenant act av år 1730 hade en hyresgäst t. o. m. möjlighet att *hur länge som helst efter* sitt skiljande från lägenheten kunna vädja till equity-domstol och med dennas hjälp bli återinsatt i sin ställning som hyresgäst. Förutsättning härför var naturligtvis, att han visade, att han till fullo gottgjort sin motpart eller i allt fall hade medel därtill och vore beredd att betala dem. 1730 års act, åter upprepad, såvitt avser nu ifrågavarande innehåll, i den ännu gällande Common law procedure act av 1852, stadgade en preklusionstid av sex månader »after execution executed», inom vilken hyresgästen måste ha vänt sig till domstolen med begäran om »relief». Försitter hyresgästen den föreskrivna tiden, så är han enligt section 210 av 1852 års act »barred and foreclosed from all relief or remedy in law or equity». Upphävandet av skillnaden mellan courts of equity och common law genom Judicature act av 1873 medförde endast, att det icke längre fanns någon *särskild* domstol för tillämpning av equity-grundsatser, vilka nu istället jämte common law fingo »administreras» av de »rättsliga» domstolarna. Därigenom kunde ju hyresgästens ställning endast bliva ännu gynnsammare. Han behövde ju nu icke vända sig till särskild domstol med begäran om

¹⁾ Foa, Outline, s. 128. Jfr Smith, Principles of equity, s. 255, och Halsbury, s. 544.

²⁾ Men i detta avseende finnas ganska tydliga uttalanden, t. ex. Halsburys, s. 544: »The proviso for re-entry on non-payment of rent is regarded in equity as merely a security for the rent, and accordingly, provided that the lessor and other persons interested can be put in the same position as before, the lessee is entitled to be relieved against the forfeiture on payment of the rent and any expenses to which the lessor has been put.»

hjälp emot hyresvärdens vräkningsanspråk utan kunde påyrka »relief against forfeiture» av den domstol, hos vilken hyresvärden gjorde gällande sin talan om kontraktets förverkande. Emellertid måste sect. 1 i Common law procedure act av 1860 vara så att förstå, att redan denna gav hyresgästen befogenhet att söka »relief» vid court of common law. Med hänsyn härtill kan Judicature act 1873 i förevarande avseende säges ha anticiperats och sålunda omedelbart ha saknat betydelse. Dock måste här anmärkas en sak av praktisk betydelse. Om hyresgäst vill vädja till »equity» för att erhålla relief, *sedan* han blivit skild från lägenheten, så måste han hänvända sig till high court (chancery division). County court saknar kompetens¹).

Det skydd, som erhålles genom 1852 års act för hyresgästen, avser självfallet icke huvudsakligen detta, att han *efter* avflyttning kan bli återinsatt i sina rättigheter utan tvärtom framförallt, att han kan förekomma domstolens vräkningsbeslut. Enligt section 212 kan han få den av hyresvärden inledda proceduren avstannad när som helst genom att erlægga den då förfallna hyran ävensom kostnaderna för förfarandet, en prestation som givetvis utgör förutsättning för »relief», också när den lämnas efter redan verkställd avhysning. Anmärkas må även att denna act av 1852 i rättspraxis har tillämpats så, att hyresgästen kan begära relief, även om något lagligt förfarande »in ejectment» icke inletts mot honom, men hyresvärden gjort »re-entry without legal process» (varom nedan). Preklusionstiden löper sedan från denna tidpunkt. För att rätt kunna förstå denna för svensk rättsupfattning ganska överraskande regel, enligt vilken en f. d. hyresgäst ända till sex månader efter skiljandet från besittningen till lägenheten skulle kunna återinsättas i densamma, måste två omständigheter beaktas. Först, vad jag redan i början nämnt, att rätten, som reglerar förhållandet mellan »landlord and tenant», motsvarar vår icke blott hyresrätt utan jämväl arrenderätt, vilken senares art gör en sådan anordning lättare förklarlig än den förras. Vidare att denna »relief against forfeiture» är ett »remedy of equity». Det är sålunda icke law (strictum ius) som kan åberopas. Därav anses nu följa, att »tenant» på intet sätt kan på grund av vissa yttre fakta göra ovillkorligt, d. v. s. »rättsligt» anspråk på skyddet ifråga. Med hänsyn till exempelvis sådant som att en legogivare, under det preklusionstiden löper, lejt ut egendomen till annan eller under särskilda ekonomiska arrangemang installerat sig själv på densamma, skulle ju en ovillkorlig regel om f. d. legotagarens rätt till relief vara i högsta grad betänkelig ur den allmänna rättssäkerhetens och sålunda även den allmänna omsättningens synpunkt, eller, för att se saken med engelska juristers ögon, en sådan regels tillämpning skulle stundom bliva så långt ifrån ett tillgodoseende av »equity», att den tvärtom måste betraktas såsom »inequitable», nu visserligen icke mot hyresgästen

¹) Se ex. Halsbury, s. 544 och not o ibid. — County court är första instans i mindre civilmål. Därifrån kan appelleras till high court, som eljest är första instans i civilmål. High court har — alltefter målens art — tre divisioner, en upptagande arvs-, familje- och sjörättssaker, en upptagande sådant som förr hörde till chancery court och därför kallad *chancery division* och den tred — *kings bench of high court* — omfattande alla övriga civila mål.

utan mot hyresvärden eller tredjeman. Ordalydelsen i den meromnämnda Common law procedure act är nu också sådan, att den ingalunda *tvångar* domaren att giva hyresgästen »relief», så snart denne blott erlägger hyran och gottgör hyresvärden kostnaderna för avhysningsförfarandet. Det framhålls nämligen i författningen ifråga endast den negativa sidan, att »relief» är utesluten efter de sex månaderna. Härav kan ju icke anses framgå, att den *måste* ske, om yrkandet framställles före preklusionstidens slut. I enlighet härmed har stadgandet också tillämpats, såsom visas av ett rättsfall, i vilket f. d. »tenant», som framställde yrkande om »relief against forfeiture for non-payment of rent» strax före de sex månadernas förlopp, fick det samma avslaget. Domen i fallet — som tycks ha angått utlegande av en stenkolsgruva — motiverades därmed att »relief» skulle vara inequitable med hänsyn till att legogivaren under tiden ifråga med stora kostnader uppehållit gruvdriften och ingått nytt kontrakt med tredjeman, som nedlagt kostnader å inventarier och tagit gruvan i besittning. Faktiskt plägar man emellertid nu åberopa just detta kvalificerade fall (Stanhope v. Haworth, 1886) till bevis för att »relief» förvägras, om den är »inequitable». Att man behöver åberopa ett så pass extremt fall tyder ju å andra sidan på en synnerligen långt gående tendens att i allra görligaste mån vilja skydda en legotagare mot kontraktets hävande på grund av dröjsmål med legans erläggande.

Samma tendens — ehuru utan någon större praktisk betydelse på grund av regelbundet förekommande, däremot gående kontraktsbestämmelser — tager sig också uttryck i regeln efter common law, att dröjsmål med hyrans erläggande icke, med visst här nedan nämnt undantag, får leda till kontraktets förverkande, såvida icke hyran först i viss formell ordning blivit krävd (formal demand of the rent). Härtill hör, att kravet sker just den dag, då hyran förfaller eller — om såsom vanligen är förhållandet klausulen om re-entry är given för fall av hyrans resterande ett visst antal dagar, vanligen 21 eller 28 — just å den sista av dessa dagar, att det sker vid en sådan passande timme före solnedgången »as will give time to count the money before sunset» att det sker å rätt plats (bestämd efter särskilda regler) samt att kravet gäller »the precise sum» och inte en penny vare sig mer eller mindre. Varje avvikelse leder till att anmaningen betraktas såsom »bad», d. v. s. utan verkan. Som nyss anmärktes, innehåller emellertid klausulen om re-entry på grund av dröjsmål utöver ett visst antal dagar med betalning av förfallen hyra regelmässigt en liten parentes med orden: »whether legally demanded or not». Därmed är hyresvärden befriad från att fullgöra villkoret ifråga. Att det däremot icke går för sig att genom avtalsbestämelse komma ifrån reglerna om hyresgästens möjlighet att erhålla »relief against forfeiture for non-payment of rent» ligger ju uppenbarligen i sakens natur.

I lagberedningens förslag till jordabalk, I, 1905, s. 409 f., läses angående den engelska »legorättens förverkande genom försummelse i legobetalningen» följande:

»För att en legotagare av sådan grund skall kunna dömas förlustig legorätten fordras, att det resterande beloppet uppgår till ett halvt års legoavgift samt att jordägaren genom självpantning, som är honom medgiven, förgäves sökt göra sig betäckt för sin fordran.»

Då en dylik rättsregel naturligtvis vore av det största intresse just med hänsyn till syftemålet med förevarande utredning har jag bemödat mig om att finna belägg för densamma. Jag har dock förgäves sökt därefter i den litteratur, som jag påträffat, och muntliga förfrågningar hos engelska jurister ha lett till ett kategoriskt förnekande av att någon sådan regel finnes. Såvitt jag kan förstå föreligger här ett misstag från lagberedningens sida, sannolikt beroende på en oriktig uppfattning av sect. 210 i 1852 års act, av vilket stadgande följande må här citeras:

»In all cases between landlord and tenant, as often as it shall happen that one half year's rent shall be in arrear, and the landlord or lessor, to whom the same is due, hath right by law to re-enter for the non-payment thereof, such landlord shall and may, *without any formal demand or re-entry* serve a writ in ejectment for the recovery of the demised premises, or in case the same cannot be legally served, or no tenant be in actual possession of the premises, then such landlord or lessor may affix a copy thereof upon the door of any demised messuage, which service shall stand *in the place and stead of a demand* and re-entry; and in case of judgment against the defendant for non-appearance, if it shall be made to appear to the Court where the said action is depending, by affidavit, or be proved upon the trial in case the defendant appears, that half a year's rent was due before the said writ was served, and that no sufficient distress was to be found on demised premises, countervailing the arrears then due, and that the lessor had power to re-enter, then and in every such case the lessor shall recover judgement and execution, in the same manner as *if the rent in arrear had been legally demanded*, and a re-entry made etc.»¹⁾

Av detta stadgande — särskilt i beaktande av orden »which service shall stand in the place and stead of a demand and re-entry» och slutet av citatet »as if the rent etc.» — framgår ju endast, att den där nyss berörda »formal demand» icke är behöflig såsom förutsättning för hyresgästens skiljande från lägenheten, i händelse dröjsmålet avser minst ett halvt års hyra och beloppet icke kan täckas genom utmätning av egendom i den uthyrda lägenheten. Men härav synes nu konsekvensen bli, att de av lagberedningen såsom förutsättning för legorättens förverkande framhållna momenten vid skriftliga kontrakt praktiskt taget icke skulle kunna spela någon som helst roll, bortsett från de i stadgandet angivna processuella föreskrifterna. Ty genom den i kontrakten städse förekommande passusen »whether legally demanded or not» måste legogivaren ha rättslig möjlighet att få kontraktet hävt »without formal demand», vare sig dröjsmålet angår ett hyresbelopp, som uppgår till halva årshyran eller icke, och vare sig tillräcklig utmätningsegendom finnes att tillgå eller icke. En annan sak är givetvis, att existensen av sådan egendom kan bli av betydelse för hyresgästens »relief against forfeiture». — Min avsikt har naturligtvis icke varit att göra någon

¹⁾ Härmed jämförligt — såvitt angår action for recovery of possession vid county court, — stadgandet i County courts act 1888, sect. 139, avtryckt i en senare not.

som helst anmärkning mot lagberedningens sätt att behandla denna sak. Ett sådant misstag som det ifrågavarande — vilket insmugit sig i en synnerligen kortfattad allmän redogörelse för olika länders legorätt — är synnerligen förklarligt med hänsyn till den engelska rättens — åtminstone i svenska juristers ögon — kaotiska tillstånd. Medgivnas måste också, att de engelska författarnes framställning av proceduren vid »action of ejectment» eller »recovery of land» ofta är ägnad att vilseleda en främling på nu ifrågavarande punkt. Men i framställningarna av »forfeiture for non-payment of rent» har jag icke funnit sådana uttalanden, varav den slutsatsen skulle kunna dragas, att dröjsmålet måste avse minst ett halvt års hyra. Tvärtom kunna uttalanden påvisas, av vilka otvetydigt framgår, att lagberedningens framställning icke kan vara riktig. Så säges det hos Bythewood and Jarman, s. 157, att avhysning på grund av re-entry-klausul av gammalt icke kunnat ske, med mindre hyran å förfalldagen krävdes i viss formell ordning. Men emot betydelsen härav framhålles omedelbart *dels* möjligheten att i klausulen om re-entry dispensera från sådant krav och *dels* sect. 210 i Common law procedure act, 1852. Klarast är emellertid ett uttalande hos Chitty, s. 440, där det heter att kravet på »demand of the rent in a formal manner» måste upprätthållas, med mindre det *antingen* uttryckligen dispenserar därifrån *eller* dröjsmålet avser åtminstone ett halvt års hyra och tillräckligt utmätningsgods saknas i lägenheten. Jämväl Woodfall, s. 388, framhäver att genom stadgandet ifråga »a formal demand» göres överflödig under sistnämnda förutsättningar. Att min uppfattning om den engelska rätten på denna punkt är riktig bestyrkes ju också av den gängse formuleringen i klausulen om re-entry i hyreskontrakten:

»It is hereby agreed and declared that if the said rent or *any part thereof* shall be in arrear for twenty-one (twenty-eight) days after the same shall become due (whether legally demanded or not) or if etc. . . . the landlord may re-enter upon the premises and immediately thereupon the said tenancy shall absolutely determine.»

Till yttermera visso kan också nämnas, att en i arrendekontrakt icke sällan förekommande formulering är, att jordägarens rätt till re-entry föreligger »if and whenever a *quarter's rent* be in arrear, and no sufficient distress be found on the premises»¹⁾.

Att jag uppehållit mig så pass ingående vid saken beror uteslutande därpå, att jag ansett det vara av vikt att förekomma ett eventuellt åberopande av lagberedningens uttalande, såvitt det måste anses röra engelsk *hyresrätt*, i kommande diskussioner om hyreslagstiftningen²⁾.

¹⁾ Numera kan också åberopas Spencers svar på min questionnaire, infört nedan s. 54 ff.

²⁾ För fullständighetens skull må — eftersom nu lagberedningens ifrågavarande uttalande berörts — nämnas, att detsamma också i övrigt icke är fullt riktigt. Legogivarens förgäves gjorda »självpantning» är icke av nöden för att hyresrätten genom dröjsmål med ett halvt års hyra skall förverkas »without any formal demand». Det heter ju såsom förutsättning i detta avseende endast »that no sufficient distress was to be found on demised premises». Detta fattas icke såsom en »necessity actually to distrain». Det är tillräckligt att blott ådagalägga, att faktiskt det icke fanns tillräcklig utmätningssbar egendom i lägenheten. (Se ex. Woodfall, s. 389 och s. 991). Ja, detta är strängt taget själva principen, ty genom en utmätning skulle legogivaren, såsom vi förut sett, riskera att ha gjort en »waiver of forfeiture».

Gå vi därefter över till andra kontraktsbrott än dröjsmål med hyrans erläggande, så finna vi, att hyresgästerna numera genom section 14 i Conveyancing and law of property act av 1881 erhållit uttryckligen reglerad rätt till »relief against forfeiture». Dessförinnan hade, som jag nämnde, praxis varit något växlande. I ett fall (Sanders v. Pope, 1806) bestod kontraktsbrottet däri, att hyresgästen hade underlåtit att betala en viss summa penningar i och för reparation av hyreslokalen (ett värdshus). Genom att gottgöra sin försummelse erhöll han »relief against forfeiture» av equity-domaren, som därvid förklarade resultatet av föregående auktoritativa uttalanden i frågan vara, att det fölle inom en equity-domstols jurisdiktion att bevilja »relief» i *alla* sådana fall, i vilka full compensation kunde ske, också om kontraktsbrottet till äventyrs varit *uppsåtligt* (wilful). Sedermera togs avstånd från denna dom i ett annat fall, som synes ha fått ledande karaktär (Hill v. Barclay, 1811). Här ogillade domaren klart och tydligt den föregående doktrinen, att »relief» skulle kunna meddelas i händelse av »a wilful breach» och förvägrade densamma i avseende å legotagares underlåtenhet att fullgöra honom åliggande reparations skyldighet, en underlåtenhet som fortfarit oaktat tillsägelse från legogivarens sida. Han medgav dock uttryckligen att »relief» kunde lämnas »in case of accident or surprise» (i fall av olyckshändelse eller oförutseende, ungefär det juridiska casus). Inom rättslitteraturen läses härefter i allmänhet, att man före 1881 års lag meddelade »relief» endast »in cases of fraud (från hyresvärdens eller tredjemans sida), accident or mistake» (Foa, Outline, s. 130, Redman, s. 592, Woodfall, s. 400, Bytewood and Jarman, s. 154). Beaktas nu, *att* i ordet wilful kan ligga något mera, än att parten handlat medvetet kontraktstridigt, nämligen med ont uppsåt, *att* ett kontraktsbrott väl kan bero på »accident» fastän det begåtts medvetet samt *att* »mistake» såsom motsättning till »wilful» måste involvera culpa, så förstår man, att också denna förmildrade form av relief för hyresgästen kunde inrymma en betydande mängd fall. Särskilt är också att märka principskillnaden i jämförelse med svensk rätt, som är benägen att bedöma kontraktsbrottets hävningsgrundande verkan efter rent objektiva grunder. — I avseende å ett visst kontraktsbrott, underlåtenhet att fullgöra åtagen plikt att brandförsäkra fastigheten, intog man emellertid ursprungligen en helt annan ståndpunkt än den nyss angivna. Equity-domstolen vägrade här rätt och slätt att lämna »relief», och det alldeles oavsett om legogivaren tillskyndats någon skada genom motpartens försumlighet (White v. Warner 1917; Green v. Bridges 1830; Gregory v. Wilson 1852). Situationen ändrades emellertid genom Law of property amendment act av 1859, vars sections 4—9, gav equity-domstol befogenhet att giva relief på följande villkor: *att* ingen eldsvåda skett, *att* underlåtelsen icke berodde på dolus eller grov vårdslöshet, *att* legotagaren gått i författning om egendomens brandförsäkring vid tiden för sin vädjan till domstolen, *att* legotagaren icke förut erhållit relief emot kontraktets förverkande på grund av åsidosättande av sin skyldighet enligt den ifrågavarande kontraktbestämmelsen samt *att* legogivaren icke redan förut en gång avstått från (waived) att göra gällande

klausulen om re-entry på grund av legotagarens brytande av kontraktet på denna punkt. Samtliga de fyra sistnämnda momenten ha särskilt intresse, av den anledning att de ju visa att i equity-principen, när den närmare formuleras, ingår ett hänsynstagande till frågan om *gäldenärens pålitlighet för framtiden*. Detta understrykes kanske än tydligare i 1881 års Conveyancing etc. act, som reglerar förutsättningarna för »relief against forfeiture» vid alla andra kontraktsbrott — däri sålunda inbegripen även den nyss berörda underlåtenheten att brandförsäkra — än dröjsmål med hyrans erläggande. Då i 1852 års act, som reglerar legotagarens skydd mot avhysning på grund av detta senare kontraktsbrott, intet direkt nämnes angående betydelsen av upprepade förmyndelser i detta avseende, uppstår spørsmålet, om enligt 1852 års act »relief» skulle kunna meddelas hur många gånger som helst. Jag har i litteraturen — underligt nog — icke funnit något prejudikat i frågan anført ej heller något uttalande om saken. Av vad som ovan betonats angående dessa stadgandens förmenta karaktär att vara uttryck för equity-grundsats, måste väl dock ovillkorligen följa, att upprepade försumlighet med hyrans erläggande kan leda till skyddets förvägrande. Men då intet uttryckligen är stadgat, måste frågan falla inom domstolens diskretionära prövning, som naturligtvis efter omständigheterna borde kunna utfalla så, att refusering i ett fall sker redan vid första upprepandet av dröjsmålet, i ett annat fall icke förrän vid ett senare.

Härefter övergår jag till en kort framställning av Conveyancing and law of property act av 1881, såvitt denna rör förevarande ämne, d. v. s. dess 14 section.

Det är på två olika vägar, som hyresgästen erhåller »relief against forfeiture». De båda vägarna utesluta icke utan komplettera varandra. Den första (sub-sect. 1) leder till s. a. s. ett suspenderande av kontraktets förverkande och det på följande sätt. Hyresvärden har att, innan han går i författning om hyresgästens skiljande från lägenheten, delgiva denne skriftligt meddelande, att han finner visst dennes handlings sätt kontraktsstridigt och att han har för avsikt att göra gällande klausulen om re-entry (serve a notice specifying the particular breach complained of; att denna notice måste vara skriftlig sägs i sect. 67). Underrättelsen skall vidare innehålla uppfordran till hyresgästen att avhjälpa felet (remedy the breach), om sådant kan ske, och eljest en uppfordran till honom att lämna gottgörelse i penningar för kontraktsbrottet. Först om hyresgästen nu underlåter att inom skälig tid efter meddelandet i fråga efterkomma däri gjorda uppfordringar, synes hyresvärden lagligen kunna göra gällande sin hävningsrätt¹⁾, vare sig sådant nu sker genom action of ejectment eller »re-entry without legal process». I ena som i andra fallet griper nu den andra skyddsmöjligheten in för hyresgästen (sub-sect. 2). I förra fallet kan hyresgästen möta sin motparts yrkande med begäran om domstolens »relief against forfeiture». I senare fallet kan han vända sig med egen talan såsom kärke till domstolen för

¹⁾ Se dock fallet Scott v. Matthew Brown & Co., 1884, omnämnt nedan.

att erhålla sådan relief. Allteftersom domstolen nu finner lämpligt (thinks fit) har den att bevilja eller vägra hyresgästen sin relief. I sin diskretionära prövning skall domstolen ta hänsyn till »the proceedings and conduct of the parties under the foregoing provisions of this section, and to all the other circumstances». Beviljar domstolen relief, så synes det ligga i dess fria skön att efter omständigheterna i fallet fastställa de närmare villkor, under vilka dess relief beviljats hyresgästen, såsom skyldighet för denne att ersätta hyresvärden havda kostnader, utgifter, förluster och skada. Även kan hyresgästen förständigas att för framtiden avhålla sig från ett upprepande av kontraktsbrottet.

Dessa regler, vilka givetvis ha giltighet »notwithstanding any stipulation to the contrary» (sub-sect. 9), äro som förut sagts icke tillämpliga vid kontraktsbrottet non-payment of rent, som har sina egna ovan beskrivna regler (varom erinras i sub-sect. 8) och icke heller å vissa andra fall av kontraktets förverkande enligt klausulen om re-entry. I dessa senare fall står ingen »relief» hyresgästen till buds. Såvitt angår hyra (och icke arrende) är här av intresse att nämna endast hyresgästens konkurs och kontraktets överlåtande på annan eller lägenhetens uthyrande i andra hand *i strid mot kontraktets föreskrifter* (sub-sect. 6). Har det senare skett utan sådan konflikt åter, så har den nye hyresgästen samma skydd enligt nu refererade bestämmelser som hans företrädare, vilket framgår av sub-sect. 3.

Bestämmelserna i sect. 14 av 1881 års act äro synnerligen oklara och ha också på många punkter givit anledning till tvivelsmål vid tolkningen. Dessa hava ingalunda undanröjts, snarare tvärtom, genom kompletteringsbestämmelser i Conveyancing act av 1892, på vilka det här kan vara öfverflödigt att ingå. Av domsmotiveringen i ett mycket bekant fall, Barrow v. Isaacs 1891, synes framgå den intressanta tolkningen, att bestämmelserna i sect. 14 av 1881 års act icke äro att betrakta såsom uttömmande, utan att en hyresgäst *fullt oberoende av dessa* kunde erhålla »relief against forfeiture» enligt allmänna equity-grundsatser. Å andra sidan har det också dömts så, att »relief» blivit vägrad i sådana fall, då den enligt *ordalydelsen* i de ifrågasvarande bestämmelserna syntes skola beviljas. Sålunda framgår i saken Rogers v. Rice, 1892, att »relief» enligt sub-sect. 2 i sect. 14 av 1881 års act kan förvägras, av den anledning att hyresvärden faktiskt återfått besittningen till lägenheten. Onekligen är också en sådan regel väl motiverad ur allmän rättssäkerhetssynpunkt. Kanske något överraskande är däremot ett annat rättsfall, Scott v. Mattew Brown & Co. 1884, i vilket relief förvägrades hyresgästen, trots det att hyresvärden underlåtit att giva sin motpart meddelande i enlighet med föreskrifterna i sub-sect. 1. Domen får naturligtvis förklaras därigenom, att stadgandet ju anses vara ett uttryck för equity-princip, vilkens tillämpning åter enligt principens egen beskaffenhet måste vara beroende av de konkreta omständigheterna, varav i sin tur följer att det här måste tillkomma domstolen en, såsom det uttryckes, »absolute discretion» att vägra »relief», oavsett om hyresvärden givit meddelande enligt föreskrifterna i sub-sect. 1, vars formulering sålunda torde få betraktas såsom missvisande.

I densamma benämnes rättsförhållandet mellan parterna såsom »lease». Detta har givit anledning till kontrovers angående frågan, huruvida den — såvitt avser hyreskontrakt — mycket vanliga formen periodic tenancy vore inbegripen i lagen eller icke. Kontraktet anses här genom underlåtenhet att uppsäga förnyat för varje period, ofta tre år eller ett år (därav benämningen tenancy from year to year), men även kvartal, månad eller — framför allt — vecka, om icke uppsägning sker. »Lease» i begränsad mening åter förutsätter utom i viss ordning upprättat kontrakt stundom även att legoförhållandet är »for a fixed period», t. ex. 7, 14, 21 år¹⁾. Även andra begränsningar inläggas i ordet lease. Den härskande uppfattningen går emellertid ut på att lagen avser »leases» i vidsträckt mening (dock icke s. k. tenancies at will²⁾), sålunda även periodic tenancies³⁾, och att den enda begränsningen är till *skrivna* kontrakt med uttrycklig klausul om re-entry.

Till sist återstår att nämna, att county-courts, vilkas jurisdiktion omfatta förhållanden med hyror icke överstigande 100 pund om året, icke ha befogenhet att meddela »relief» efter sub-sect. 2 i 1881 års act. Hyresgäst nödgas för erhållande av sådan vända sig till chancery division of high court⁴⁾. Har saken åter ifrån början anhängiggjorts vid kings bench of high court, så kan denna också meddela »relief» och man behöver icke föra talan härom över till chancery division.

Föreskriften om hänvändelse till high court för erhållande av »relief» synes mig ingalunda oviktig. Det är en känd sak, att allt processande vid denna domstol är synnerligen dyrbart. Relief-kostnaden måste emellertid i allmänhet betalas av hyresgästen. Därav synes följa, att hyresgäst i små förhållanden icke kan anlita den utväg, som erbjödes i 14: 2 av 1881 års act, lika litet som möjligheten att »after execution executed» erhålla »relief from forfeiture for non-payment of rent», vilken ju ävenledes skulle sökas hos high court. Ur demokratisk synpunkt tycks sålunda redan av nu nämnd anledning värdet av denna »relief» stundom vara rätt tvivelaktigt. Men än mera! Man kan starkt *ifrågasätta* — också alldeles bortsett härifrån — huruvida de engelska reglerna om hyresgästs skydd mot att på grund av sitt kontraktsbrott bliva vräkt från lägenheten *överbud*, d. v. s. vare sig det rör sig om dröjsmål med hyran eller tillämpning av 1881 års act, *är av någon större betydelse just för det s. k. småfolket*. De mindre lägenheterna innehavas såsom s. k. periodic tenancies med synnerligen små perioder, *vanligtvis blott en vecka*. Det synes, som om en hyresvärd i dylika fall icke vore i behov av att göra gällande, att hyresgäst förverkat kontraktet, för att bliva av med honom. Är han missnöjd med honom, så behöver han ju endast säga upp honom! Skola relief-reglerna erhålla något mera avsevärt allmänt värde,

¹⁾ Ofta lyder kontraktet på 7 eller 14 år med hyresgäst tillkommande »option of renewal of the lease». Tvärtom kan det också lyda på 21 år med option för endera part »to determine the lease» efter 7 eller 14 år.

²⁾ Tenancies at will — utan tidsbestämning upphörande omedelbart eller viss tid efter uppsägning (jfr N. J. B. 3: 4) — synas i England ha mindre praktisk betydelse. Annorlunda i Amerika, varom nedan.

³⁾ Av lätt förklarliga skäl har lagen dock föga betydelse, om perioden understiger ett år.

⁴⁾ Se sect. 2 (18) och 69 (1) i 1881 års act.

måste de därför kompletteras med vissa bestämmelser, enligt vilka hyresgäst tryggas mot alltför godtycklig uppsägning till avflyttning vid kontraktstidens slut. Dylika bestämmelser finnas emellertid icke, bortsett naturligtvis från Rent and mortgage interest restrictions act, 1923, (den nuvarande hyresstegringslagen) och dennas föregångare.

Så mycket större betydelse erhålla därför de regler, genom vilka man i England, när nu hyresgäst — vare sig på grund av *kontraktstidens utlöpande* eller enär *förverkande kontraktsbrott* skett, utan att relief erhålles — mot sin vilja skall skiljas från lägenheten, omgärdat hyresvärdens »re-entry» med garantier mot ett alltför bryskt förfarande. Dessa framträda redan i reglerna om »re-entry without legal process», d. v. s. besittningstagande av lägenheten utan anlitande av domstols och exekutionsmyndighets hjälp. Därvid bör först erinras om den förut behandlade sect. 14, sub-sect. 1 av Conveyancing etc. act 1881, vars föreskrifter måste iakttagas av hyresvärderna, i händelse annat *kontraktsbrott* än non-payment of rent är anledningen till lägenhetens återtagande. Vidare är här ännu i gällande kraft Richard II:s statut (1381) emot »forcible entry» (våldsamt inträngande) som, under *hot om fängelse* föreskriver, att »entry into lands and tenements» skall göras »not with strong hand nor with multitude of people, but only in peaceable and easy manner» (varken med hård hand eller med en mängd folk utan endast på fridfullt och smärtfritt sätt). Då emellertid stadgandet innehåller endast kriminell påföljd, har det varit mycket omdebatterat, i vad mån hyresgästen kunde erhålla skadeståndsanspråk mot hyresvärderna för »forcible entry». Den härskande tolkningen synes vara den, att själva besittningstagandet icke grundar något skadeståndsanspråk, men väl personligt angrepp å hyresgästen eller skadegörelse å hans möbler. Synnerligen osäkert är emellertid, hur långt hyresvärderna kan gå vid denna re-entry utan att riskera vare sig kriminella eller skadeståndspåföljder. Stundom göres gällande, att hyresvärderna icke alls är berättigad att övervinna något motstånd från hyresgästens sida. Häremot anses icke strida en dom, som från statutens tillämpning undantog det fall (Jones v. Foley, 1891), att värden låtit borttaga taket över lägenheten och därmed förmått honom att avflytta. Ty värden motiverade sitt handlings-sätt därmed, att han skulle göra en ombyggnad av lägenheten. Härigenom befanns handlingen falla utanför den kategori, som statuten avsåg, och värden gick fri, fastän hans åtgärd åsamkat skada å hyresgästens bohag. Emellertid har den ståndpunkten framstående representanter, som anser, att värden i allmänhet går helt och hållet fri, även från straff, om han icke använder mera våld än som är *nödvändigt* för att övervinna hyresgästens motstånd. Detta kan dock bli våldsamt nog, och ståndpunkten kan icke för- enas med statuten annorlunda än genom fiktioner (se ovan noten å s. 15 f.). Men f. ö.; vad av våld är nödigt för att övervinna hyresgästens motstånd? Hur det än vrides och vändes, måste alltid denna »re-entry without legal process» — vartill som bekant motsvarighet saknas hos oss — på grund av det osäkerhetstillstånd, som det frammanar, bliva ett mindre efterföljansvärt institut. Också ser man de rättslärdade i England med hänsyn till faran

»of the breach of the peace» varna mot institutets användande, så snart legotagarens motstånd kunde komma i fråga. I stället hade man att anlita det processuella förfarandet, action of ejectment (ejectment egentl. = utkastning, därav vräkning, avhysning).

När jag nu övergår till detta vidsträckta och dessutom mångsidigt reglerade institut, gäller det i denna kortfattade behandling att om möjligt gripa endast just de punkter, som kunna ha intresse för min utredning. Dock kan jag icke underlåta, till belysande av den engelska rättens säregna karaktär i jämförelse med vår egen rätt, att först nämna, att avhysningsförfarandet i England ända till så sent som 1852 måste inledas med ett fiktivt förfarande, ett rent narrspel, under vilket förklaringar avgåvos angående fakta, som i verkligheten icke existerade. Numera öppnas emellertid förfarandet som en vanlig rättegång genom stämning till domstol. Någon direkt motsvarighet till vårt vräkningsförfarande inför överexekutor synes ej finnas, ehuru när fråga är om avhysning av mycket små lägenheter, den avgörande myndigheten (justices of the peace, resp. police magistrate eller såsom det också kallas police court) får anses vara en blandning av domstol och administrativ myndighet. De olika domstolarnes kompetens i vräkningssaker är nämligen beroende på lägenhetens värde och hyrans storlek. Överstiger det årliga räntabla värdet å lägenheten eller den avtalade hyran 100 £, har man att vända sig till high court. Är beloppet mellan 100 och 20 £, då är county court vid sidan av high court kompetent; går det slutligen därunder, kan saken upptagas av justices of peace (resp. police magistrate). Jag skall här inskränka mig till förfarandet vid county court och justices.

Vid county court skiljer man mellan »action of ejectment», som synes vara det allmänna förfarandet ¹⁾, och »recovery of possession», som då endast skulle gälla för två fall, varav här endast intresserar det förut i annat sammanhang berörda, då hyresgästen dröjer med betalning av minst ett halvt års hyra och tillräcklig utmätningsegendom saknas i lägenheten. Fallet regleras genom sect. 139 i County courts act 1888. Av detta stadgande — som för den särskilt intresserades närmare studium här nedan avtryckes ²⁾ —

¹⁾ Använder här ordet »synes» för att utmärka, att jag trots studium av hithörande författningar och litteratur och trägna förfrågningar hos engelska jurister ingalunda kommit till full klarhet i den engelska rättsordningens mysterier på detta område. Mina närmare reflexioner härom hava dock intet intresse för föreliggande utredning.

²⁾ »When the rent of any corporeal hereditament, where neither the value of the premises nor the rent payable in respect thereof exceeds one hundred pounds by the year, shall for one half-year be in arrear, and the landlord shall have right by law to re-enter for the non-payment thereof, he may, without any formal demand or re-entry, enter a plaint in the court of the district in which the premises lie, for the recovery of the premises, and thereupon a summons shall issue to the tenant, the service whereof shall stand in lieu of a demand and re-entry; and if the tenant shall, five clear days before the return day of such summons, pay into court all the rent in arrear and the costs the action shall cease; but if he shall not make such payment, and shall not at the time named in the summons show good cause why the premises should not be recovered, then, on proof of the yearly value and rent of the premises, and of the fact that one half-year's rent was in arrear before the plaint was entered, and that no sufficient distress was then to be found on the premises to countervail such arrear, and of the landlord's power to re-enter and of the rent being still in arrear, and of the title of the plaintiff if such title has accrued since the letting of the premises, and of the service of the summons if the

framgår särskilt tydligt, hur angelägen man i det allra längsta är att skydda hyresgäst mot vräkning. Först är att märka att här gå igen bestämmelserna från Common law procedure act 1852 om »relief against forfeiture for non-payment of rent». På vilket stadium som helst av förfarandet, ända till dess själva vräkningsordern utfärdats, kan hyresgästen förekomma vräkningen. Beaktar man att den ordinära stämningstiden är minst åtta dagar, så framgår av stadgandets tidsbestämmelse, att vräkning icke kan ske förrän *tidigast* efter fulla fem veckors förlopp, efter det att grund för vräkningstalan förelåg, utgörande denna grund, väl att märka, dröjsmål med hyran för minst ett halvt år. Med hänsyn till hithörande hyrors regelmässiga erläggande kvartalsvis måste sålunda ett kvartals hyra ha resterat minst tre månader före denna tid av fem veckor. Men icke nog härmed. Stadgandet anger ju som nämndes endast *minimumtiden*, som måste förflyta. Med iakttagande av denna minimumtid bestämmer domstolen dagen, allteftersom den »shall think fit». D. v. s. domstolen har här strängt taget en obegränsad diskretionär prövningsbefogenhet. Hur stor prövningsfrihet domstolarna här i praktiken taga sig, har jag trots upprepade förfrågningar icke kunnat erhålla klart besked om. Nu spelar just detta stadgande *omedelbart* icke så stor roll, när re-entry-klausul i kontraktet vanligen innehåller ett uppgivande av kravet på »formal demand» och sålunda hyresvärden i allmänhet torde ha möjlighet att begagna sig av »ordinary action of ejectment» i stället för recovery of possession¹⁾. Emellertid synes det uppenbart, att ordalydelsen i sect. 139 — vare sig stadgandet är *omedelbart* tillämpligt eller icke — måste leda till att domstolen vid bestämmande av tiden för vräkningen kan taga hänsyn till särskilt ömmande omständigheter, exempelvis sjukdom hos hyresgästen eller annan i dennes familj. Till sist må beaktas, hur omsorgsfullt stadgandet ifråga understryker, att det är käranden och icke svaranden, som är bevisskyldig i samtliga hithörande avseenden.

Vad angår action of ejectment ha vi att se på County court rules 1903, order VII, rule 8, och order XXV, rules 64 och 65. Av dessa stadganden — i förening med sub-sect. 1 i sect. 14 av Conveyancing act 1881, förutsatt att hyresvärdens återvinnande av lägenheten grundar sig på annat kontraktsbrott än dröjsmål med hyrans betalning — framgår, att hyresgäst kan ha

defendant shall not appear thereto, the judge may order possession of the premises mentioned in the plaint to be given by the defendant to the plaintiff on or before such day, not being less than four weeks from the day of hearing, as the judge shall think fit to name, unless within that period all the rent in arrear and the costs are paid into court, and if such order be not obeyed, and such rent and costs are not so paid, the registrar shall, whether such order can be proved to have been served or not, at the instance of the plaintiff, issue a warrant authorising and requiring the bailiff of the court to give possession of such premises to the plaintiff, and the plaintiff shall, from the time of the execution of such warrant, hold the premises discharged of the tenancy, and the defendant and all persons claiming by, through, or under him, shall, so long as the order of the court remains unreversed, be barred from all relief.»

¹⁾ I Spencers svar på min questionnaire talas för detta fall om »an ordinary action for recovery of possession» (3 punkten). Men recovery of possession enligt 139 sect. är just icke »an ordinary action». Sålunda torde syftas på action of ejectment. Häremot talar åter framställningen å s. 979 f. hos Woodfall, utgiven just av Spencer.

en ganska rundlig tid att se sig om efter annan lägenhet, innan han riskerar att varda vräkt: först de dagar, som åtgå för hyresvärdens fullgörande av sin underrättelseplikt enligt 1881 års act — i händelse denna är tillämplig; vidare minst fyratio dagar, som måste förflyta mellan dagen för stämningens utlämnande till stämmingsmannen och dagen för parternas inställelse inför domstolen, samt, förutsatt att domen faller samma dag, ytterligare en tidrymd, som måste förflyta mellan domen och vräkningens verkställande. Angående denna senare tidrymms fastställande synes domaren ha fullt fria händer. Det heter endast i order XXV, rule 65, att, därest dagen för domens verkställande icke är i denna utsatt, får exekutionen icke ske förrän efter utgången av fjorton fulla dagar efter domens avgivande. Man kan sålunda icke vara i tvivel om, att domaren av hänsyn till för hyresgästen ömmande omständigheter kan förordna om vräkningens företagande å en ännu senare tidpunkt. Såvitt fråga är om användning av denna action of ejectment vid dröjsmål med betalning av hyra, är det också av stor vikt att märka den ytterligare tidsutdräkt, som blir en följd därav, att klausulen om re-entry regelmässigt förutsätter viss tids — vanligtvis 21 eller 28 dagar — försening för att hyresrätten skall förverkas.

Den vidsträcktaste diskretionära prövningsbefogenheten i hithörande ting utövas *möjligen* i avseende å s. k. very small tenancies, de som betinga en årlig hyra av högst 20 pund och därför falla under jurisdiktion av (två) Justices of peace (eller i London av police magistrate). Det är Small tenements recovery act 1838, som här överantvardat vräkningshandhavandet åt justices, i London motsvarade av polisdomstolarne. Det blir nödvändigt att först giva en kortfattad framställning av lagen och dess betydelse enligt litteraturen. Därefter skall jag återgiva vad som av en högt bildad praktiserande engelsk jurist meddelats mig angående tillämpad praxis i ämnet.

Om hyresgästens rätt till lägenheten upphört i enlighet med kontraktet eller — efter vad det förefaller mig — på grund av förverkande kontraktsbrott¹⁾, men han likväl underlåter att avflytta, då kan hyresvärd tillställa honom ett i viss stadgad form avfattat meddelande av innehåll att hyresvärderna — såvida icke hyresgästen inom sju fulla dagar efter meddelandets mottagande frivilligt uppgiver besittningen till lägenheten — kommer att å viss i meddelandet utsatt tid vända sig till »His Majesty's justices of the peace», i London alltså till police magistrate, för utverkande av deras vräkningsorder (the warrant directing the constables to enter and take possession of the tenement and to eject any person therefrom). Lämnar nu icke hyresgästen våningen inom de sju dagarna efter meddelandet, kan hyresvärderna på den utsatta tiden få saken behandlad av magistraten. Kan han nu visa nödiga fakta och hyresgästen underlåter att infinna sig och förete tillfredsställande skäl emot att bli vräkt, så utfärdas en order till »the constables and peace officers» inom jurisdiktionsområdet,

¹⁾ Ordalagen i 1838 års act synes på denna punkt icke vara fullt tydliga. Det heter i förordningen att där givna regler skola gälla bl. a. »When and so soon as the term or interest of the tenant . . . shall have ended, or shall have been duly determined by a legal notice to quit or otherwise»

»commanding them, within a period to be therein named, not less than 21 nor more than 30 clear days from the date of such warrant, to enter (by force if needful) into the premises and give possession of the same (to such landlord or agent)».

De citerade orden ha givit anledning till olika tolkningar angående den tid, å vilken vräkningen lagligen kan utföras. En utbredd åsikt är, att detta icke kan ske förrän efter utgången av 21 dagar efter vräkningsorderns utfärdande och att i denna sålunda måste vara utsatt en viss exekutionsdag mellan den 21 och 31 dagen efter utfärdandet. Denna för hyresgäst förmånliga tolkning har blivit stödd av high court (i fallen Jones v. Foley, 1891 och Reg. v. Hopkins, 1900). Enligt en annan åsikt, som är företrädd inom den ledande rättslitteraturen på området, står nyssnämnda tolkning i uppenbar strid med stadgandets ordalydelse. Det göres — efter vad det förefaller med obestridligt fog — gällande, att ett uttryck sådant som »inom en period av (within a period of) minst 21, högst 30 dagar» icke kan vara identiskt med utan tvärtom måste vara något helt annat än »vid utgången av minst 21 högst 30 dagar», vilket senare uttrycks innebörd måste förutsättas för den första tolkningens riktighet. Enligt litteraturens åsikt har magistraten visserligen att utsätta en viss dag efter 21 och före 31 dagar, då exekutionen *senast* skall ske, men exekutionsmannen har att efter sitt förgottfinnande verkställa ordern när som helst före den utsatta dagen. Denna tolkning torde så mycket mera få anses överensstämmande med lagen, som den också överensstämmer med formuläret till vräkningsordern, angivet i bihanget till lagen: »The Court does hereby authorize and command you on any day within (här anges en siffra från 21—30) days from the date hereof.» Denna Small tenements recovery act är sålunda i sig själv på intet sätt särskilt hänsynsfull mot hyresgästerna. Tvärtom äro dessa vid ifrågavarande små lägenheter väsentligen sämre ställda i vräkningsavseende än vid större lägenheter. Å andra sidan kan ju sägas, att just detta att i uppenbar *strid mot ordalydelsen* uppstått en för hyresgästen gynnsammare praxis, är ett bevis för en tendens hos de engelska domstolarna att, så långt i deras makt står, ja på sitt sätt därutöver, ådagalägga humanitet emot hyresgästerna i deras svåra situationer. För den humanitära sidan av saken synes dock den främsta rättsliga auktoriteten på området vara tämligen främmande, när han gent emot den fria tolkningen yttrar, att det är icke lätt

»to see why a tenant who is already in default in holding over, and who, as has been seen, has seven days allowed him between the service of the statutory notice and the hearing of the complaint, should, when the matter has been decided against him, have a further period of not less than three weeks before being called upon to give up possession»¹).

När man ser sådana uttalanden från mest framstående håll och överhuvud beaktar rättslitteraturen i ämnet ävensom själva författningens ordalydelse, så har man svårt att föreställa sig, att dess tillämpning i någon mera avsevärd mån skulle vara gynnsammare för hyresgästerna än vräkningsförfarandet vid county court. Nu kommer jag emellertid till de upplysningar, som muntligen gävos mig av den praktiserande engelske juristen. Har jag förstätt

¹) Foa, The Relationship etc., s. 789.

honom rätt, så yttrade han nästan ordagrant följande. För fattiga hyresgäster, som inneha dessa små lägenheter, har i polismagistraternas »actual practice» meddelats ett visst extraskydd emot att deras hyresrätt skulle få behandlas såsom förverkad på grund av bristande hyresbetalning. Denna praxis skulle *indirekt* stödja sig på Small tenements recovery act 1838 och bestå däri, att magistraten kunde *suspendera* vräkningsordern (the eviction order) av hänsyn till särskilt behjärtansvärda omständigheter, i vilka hyresgästen befunde sig. Hur länge berodde på magistratens diskretionära prövning. Det hände ofta, att magistraten förklarade en vräkningsorder suspenderad, så länge som hyresgästen under en viss fixerad period betalade till värden vissa mindre belopp per vecka. Storleken av dessa belopp fastställde magistraten med hänsyn till vad densamma funne, att hyresgästen efter omständigheterna hade råd att betala. För att taga ett exempel; om hyresgästen kunde visa, att han på grund av arbetslöshet eller sjukdom vore urståndsatt att för tillfället betala mera än halva hyran, så kunde magistraten förordna, att vräkningsordern under en tid av exempelvis tre månader icke skulle få verkställas, så länge hyresgästen under denna tid betalade halva hyran för varje vecka eller så stort belopp som magistraten prövade skäligt, att han skulle betala. Efter förloppet av den fastställda tiden måste hyresgästen naturligtvis vara betalningsskyldig både för den först resterande hyran och differensen mellan den därefter förfallna hyran och summan av de gjorda avbetalningarna.

I vad mån jag kan ha missuppfattat engelsmannens uttalande och i vad mån denne själv kan ha misstagit sig angående rättspraxis hållning i ämnet, därom kan jag icke yttra mig. Åtskilliga skriftliga förfrågningar i saken till engelska jurister (bl. a. även till min sagesman) ha antingen förblivit obesvarade eller lett till svar, som icke giva någon klarhet i frågan¹⁾. Efter upplysningar av sådant intresse för ämnet har jag, trots antydda tvivelsmål angående deras riktighet, icke trott mig böra underlåta att på detta sätt anföra dem. Jag vill dock särskilt framhålla det egendomliga i, att, om denna mot hyresgäst utomordentligt humana, för hyresvärd lika mycket prekära vräkningspraxis verkligen förekommer, densamma ej på minsta sätt finnes ens antydd i sådana standardarbeten som Foa's och Woodfalls för att nu icke tala om Stone's Justices' manual, vilket senare verk ingående sysselsätter sig just med ifrågavarande myndigheters vräkningspraxis. Det är också svårt att förstå, huru den beskrivna diskretionära prövningsbefogenheten skulle kunna tillkomma domaren med indirekt stöd av 1838 års act. I denna förekommer intet som helst uttryck, från vilket vare sig direkt eller indirekt någon extraordinär diskretionär befogenhet skulle kunna härledas. Vore sådan en följd i och för sig av detta, att justices och magistraterna här erhållit jurisdiktionsbefogenhet — varom jag vill minnas att den engelske juristen gjorde en antydning — så måste ju detta i sin tur förutsätta, att även

¹⁾ Numera föreligger dock ett uttalande, som bekräftar mina tvivelsmål angående riktigheten i det refererade uttalandet. Se Spencers svar på min questionnaire i slutet av den engelsk-rättsliga framställningen.

både high court och county court använde sig av en lika vidsträckt diskretionär prövningsbefogenhet, vilket emellertid aldrig från något håll påståtts. Ytterligare ett förhållande synes man icke kunna få att gå ihop med det återgivna yttrandet. Jag syftar på, vad som förut berörts, att dessa små lägenheter oftast äro uthyrda blott »from week to week», vadan ju hyresgäst när som helst kan uppsägas till avflyttning. Möjligen är det så, att suspensionen av »the eviction order» gäller, även om den grundade sig på sådan uppsägning. Detta vore naturligtvis av största intresse att veta. Tyvärr har i skrivande stund svar icke ingått på särskild förfrågning härom¹⁾.

Bortser man emellertid nu från alla tvelaktiga moment, så är det likväl obestriddt, att det engelska vräkningsförfarandet både med hänsyn till förfarandets mindre snabba förlopp och domarens diskretionära prövningsbefogenhet samt till möjligheterna för hyresgäst att in i det sista inhibera vräkning på grund av kontraktsbrott genom att under förfarandets lopp erlægga resterande hyra eller genom att eljest reparera verkningarna av sitt kontraktsbrott, är väsentligen mindre bryskt emot hyresgäst än den svenskrättsliga vräkningsproceduren. Ytterligare bör kanske i sådant avseende erinras om sect. 68 i National insurance act 1911, enligt vilket stadgande avhysningsförfarande (och f. ö. även utmätning) icke får företagas emot sjuk person, som är sjukförsäkrad efter författningen²⁾ och för vilken exekutionen skulle vara *livsfarlig* enligt intyg av läkare, som skött honom »in receipt of sickness benefit». Emellertid får sådant intyg gälla högst en vecka; men det kan förnyas vecka efter vecka under en sammanlagd tid av högst tre månader³⁾.

Å andra sidan bör här anmärkas, att den svenska rätten erbjuder en hyresgäst i de minsta lägenheterna större garantier emot övergrepp än den engelska rätten, såvitt fråga är om möjligheten att få vräkningsmyndighetens beslut underkastat omprövning i högre instans (jfr även hänvisningen i 192 § U. L. till 191 § ib.). Enligt sect. 120 i County courts act kan vräkningsbeslut icke bli föremål för omprövning av annan domstol, om icke hyran överstiger 20 £ per år, vare sig nu beslutet fattats av justices eller av county court. Visserligen kan i dessa fall hyresgäst genom en »writ of certiorari» få vräkningsordern granskad av high court. Denna domstol har dock icke kompetens att ogilla ordern på grund av dess sakliga bristfällighet utan endast på grund av vräkningsmyndighetens inkompetens.

Även i ett annat avseende, som här bör nämnas, förfar den engelska rätten strängare mot hyresgäst än den svenska. Genom Landlord and tenant act 1730 föreskrives nämligen, att, om hyresgästen, sedan kontraktet upphört,

¹⁾ Numera framgår ju av Spencers svar på min questionnaire, att 1838 års act måste tolkas så, att den överhuvud icke har tillämpning å »cases of re-entry for breach of covenant or non-payment of rent» (4 punkten). Därigenom måste denna fråga om befogenheten att suspendera vräkningsordern helt och hållet hänföra sig till fall av uppsägning oberoende av kontraktsbrott.

²⁾ Denna innehåller 2 delar, en om sjukförsäkring och en om arbetslöshetsförsäkring.

³⁾ Det är icke blott själva den slutliga exekutionen, som på detta sätt suspenderas, utan det är under intygets giltighetstid olagligt »to levy any such distress or execution or to take any such proceedings or to enforce any such judgment against the insured person».

vägrar att på hyresvärdens framställning genast frivilligt avflytta, så blir han skyldig att betala »at the rate of double the yearly value of the tenement» för så lång tid, som han obehörigen kvarstannar i lägenheten.

Som vi förut sett, låter den engelska rätten intet hyresgästens kontraktsbrott av vad art det vara må — bortsett dock från överträdelse av »conditions» — grunda motpartens hävningsrätt, såvida det icke omfattas av en särskild re-entry-klausul i kontraktet. Då emellertid sådan klausul *regel-mässigt* finnes tryckt å kontraktsformulären och densamma har det mest allmänna innehåll, så kommer ju denna den engelska ståndpunktens reserverade hållning mot hyresvärdens hävningsmöjlighet att sakna praktisk betydelse. Att den svenska rätten icke kan uppvisa motsvarande hållning kan därför i *sak* icke vara något minus ur hyresgästens synpunkt. Men under det att sålunda praktiskt taget *varje* kontraktsbrott *oberoende av art och grad* leder till hyresrättens förverkande enligt engelsk rätt, kan här den svenska rätten emot sådant uppställa 23 och 24 §§ i 3 kap. av N. J. B., föreskrifter av *tvingande* natur (25 § ib.), som sålunda oberoende av parternas överenskommelse i motsatt riktning begränsa förverkandekontraktsbrotten till vissa i lagen angivna fall. Detta bör beaktas, när man tager del av den engelska läran om relief against forfeiture. Fråga kan väl näppeligen uppstå, vilket som *i det hela* ur trygghetssynpunkt vore att föredraga för *småfolket* bland hyresgästerna, det engelska systemet med reliefregler, som ofta just för mindre bemedlade måste bliva ineffektiva på grund av kostnader och framför allt på grund av de smärre hyreskontraktens faktiska så gott som godtyckliga uppsägbarhet, eller det svenska, visserligen utan reliefregler i annan mån än 24 § giver vid handen, men med i allmänhet ettåriga periodkontrakt och hyresvärderna tvingande regler angående de kontraktsbrott, genom vilka hyresrätten kan förverkas. Den svenska hyresrättens företräde synes ur synpunkten av skydd för de »små» bland hyresgästerna uppenbart, åtminstone så länge icke bekräftelse erhållits på riktigheten i den engelske juristens ovan refererade meddelanden ¹⁾.

Giver sålunda redan det hittills sagda vid handen, att man kan ställa sig minst sagt tveksam inför spørsmålet, vilket av de båda hyresrättssystemen, som i realiteten är det mera humana, så komma vi nu till en punkt, i vilken den engelska rätten går fram mot hyresgäst på ett för vår rättsuppfattning nästan förbluffande rigoröst sätt. Jag syftar på de engelska rättsreglerna om »distress for rent» (utmätning för hyra), innehållna i »common law» samt 1737 års Distress for rent act jämte åtskilliga andra statuter. Att dessa regler icke kunna vara förebildliga för en demokratisk lagreform i annat land kan ju a priori förmodas därav, att denna »distress» alltjämt försiggår i stort sett under samma former, som när feodalväldet hade sin glansperiod. Det nuvarande förfarandet vid distress for rent förutsättes i huvudsak redan i Statute of Marlebridge 1267. En viss principskillnad framgår dock vid jäm-

¹⁾ Som nämnts föreligger ju nu ett yttrande, som visar, att dessa meddelanden, om jag riktigt uppfattat dem, icke överensstämmer med engelsk rättsuppfattning.

förelse mellan nuvarande och äldre tiders distress for rent. Visserligen göres inom den engelska juridiken allmänt gällande, att denna distress föresiggår »without legal process at all», vilket inom svensk litteratur¹⁾ återges så, att en engelsk hyresvärd genom *självpantning* kan göra sig betäckt för sin fordran. Detta är emellertid, såvitt jag kan se, icke alldeles riktigt. Visserligen är det sant, att alltjämt vad man i allmänhet förstår med ett processuellt förfarande, nämligen domstols eller därmed jämförlig myndighets prövning av fordringsförhållandet och därpå följande beslut om exekution icke förutsättes för denna distress. Men under det att i forna tider feodalherrarna själva eller deras mandatarier *alldeles egenmäktigt* kunde tillpanta sig sina legotagares egendom för utebliven legobetalning, så kan i våra dagars England en hyresvärd lika litet som andra legogivare fara fram fullständigt efter eget förgottfinnande. Han kan endast giva en distresswarrant till en s. k. bailiff, som utför saken. Endast dessa bailiffs äro kompetenta att »förpanta» hyresgästens gods. De äro just exekutionsbetjänter, som av county court bemyndigats att förrätta utmätning. Då de naturligtvis handla under tjänsteansvar, så blir ju konsekvensen, att i alla fall en viss prövning av ansvarig opartisk person föregår utmätningen och berövar densamma dess karaktär av ren självpantning. Emellertid uppfatta engelsmännen, som nämnts, alltjämt denna distress for rent såsom en handling, varigenom *hyresvärden* lägger beslag på i lägenheten befintligt gods såsom pant för att därmed framtinga betalningen av hyran. — Man bör också veta, att denna distress for rent ursprungligen uppstått såsom en ersättning för och efterföljare till ännu hårdare åtgärder mot en morant legotagare. I äldsta tider är det naturligtvis icke lega av bostäder utan av jord som haft betydelse. Nåväl; om en sådan legotagare, lease-holder, icke fullgjorde sina förpliktelser, så *förverkade* han *ursprungligen* sin rätt att *bruka jorden*, till dess han kunde göra rätt för sig. Men då det ju var en ganska bakvänd metod att söka pressa fram betalning av en utfattig gäldenär genom att beröva honom hans förvärvskällor, så gick man i stället så till väga, att man beslagtog hans lösa förmögenhet (chattels) såsom pant, vilken legotagaren sedermera fick lösa till sig genom betalning av resterande lega. Ser man saken på detta sätt, så förstår man lättare denna synpunkt av pant (pledge), tumskruv på gäldenären — och *icke direkt realisationssyfte* — som utmärker det engelska institutet distress for rent. Märkas bör nämligen att ända till så sent som 1689 kunde den beslagtagna egendomen *icke realiseras* av legogivaren. Och att försäljningsbefogenhet då tillades honom tycks ha haft en alldeles särskild grund. Det var nämligen så enligt »common law», att man kunde lägga beslag på vilket gods som helst, som befann sig i den förhyrda lägenheten, alldeles oberoende av, om det verkligen tillhörde hyresgästen eller icke, en ordning som fortsatt att gälla, tills det betänkliga i densamma särskilt skarpt framträdde i ett år 1907 avdömt rättsfall, Challoner v. Robinson. Man såg sig här nödsakad att godkänna ett förfarande, varigenom en

¹⁾ Se Lagberedningens förut anförda uttalande.

persons i och för utställning i annans lokal upphängda tavlor beslagtogs för lokalinnehavarens hyresskuld. Fallet ledde emellertid omedelbart till utfärdandet av »Law of distress amendment act 1908», i kraft av vilken tredjeman kan skydda sig mot dylika risker. Emellertid synes det nu ha varit av hänsyn just till *tredjemans* gods, som en hyresvärd (genom lag år 1689) erhöll befogenhet att *sälja* genom distress beslagttaget gods. Blotta innehållandet av *tredjeman* tillhörigt gods kunde ju icke alltid utöva någon effektiv press på *gäldenären*.

Dessa historiska anmärkningar har jag trott vara nyttiga för en rätt uppfattning av detta institut i England. I övrigt skall jag söka fatta mig kort. Det kan ej komma i fråga att ingå på några detaljer. Huvudpunkterna i ämnet äro följande. *Omedelbart efter dagen för hyrans förfallande* kan bailiff på hyresvärdens order verkställa utmätningen. Föregående krav eller någon som helst underrättelse, om vad värden bär i skölden, behöver ej förekomma. Det beslagtagna godset kan hyresvärden — dock utan att nyttja detsamma i annan mån än som är nödigt för godsets vidmakthållande — innehålla såsom pant, som förut nämnt den enda möjligheten före 1689. Numera är emellertid naturligtvis regeln den, att han snarast möjligt låter sälja godset och gör sig betalt ur köpeskillingen. I avseende å denna försäljning gälla åtskilliga regler i Law of distress amendment act 1888 till gäldenärens skyddande mot förlust. Sålunda får försäljningen icke ske förrän tidigast 5 dagar efter avlämnandet till hyresgästen av meddelande om att utmätningförfarandet inletts. Terminen utsträcker på hyresgästens skriftliga begäran till 15 dagar, på det att han må få tillfälle att anställa s. k. replevin (av rep-levy), ett slags återvinningstalan omfattande dels godsets återställande och dels ersättningstalan — gående den senare ut på icke blott havda kostnader utan jämväl förlust, som distress åsamkat honom dels direkt genom själva handlingen och dels indirekt genom förlorad kredit eller utebliven affärsvinst. Märk emellertid, att denna replevin förutsätter, att utmätningen varit *olaglig*. Kan hyresgästen anskaffa pengar till hyran och *dymedelst* hindra försäljningen och återfå dispositionen över sitt gods, är sådan replevin, såsom ju ock ligger i sakens natur, utesluten. — En förutsättning för att godset skall kunna utmätas är, att det befinner sig i den förhrydda lägenheten. Genom att sist dagen före hyrans förfallande bortföra godset kan hyresgästen rädda det undan från distress. Men skulle han göra det en dag senare, så har hyresvärden rätt att förfölja godset och låta anställa distress var helst det anträffas inom 30 dagar efter bortförandet, förutsatt att det icke övergått i *godtroende* ny ägares hand. Genom sådant förfarande utsätter emellertid hyresgästen sig också för risken av att i skadestånd få betala dubbla värdet av godset, varom allt bestämmelser innehållas i 1737 års act.

Redan förut gjordes en liten jämförelse mellan engelsk och svensk hyresrätt. Trots mycket erkännansvärda moment i den engelska rätten till tryggnad av hyresgästs ställning, syntes man ju nödgad komma till resultatet, att hyresgäst tillhörande småfolket hade en tryggare ställning efter svensk

rätt än engelsk. Men också om man i detta avseende kunnat hysa någon tvekan, måste densamma försvinna efter kännedom om dessa engelska utmättningsregler — enligt vilka hyresgäst redan på grund av en enda dags dröjsmål med hyran kan förlora bruket av sin egendom och efter ytterligare 5 dagar bli alldeles av med den. Såsom jag sedermera skall något närmare beröra, måste ur sådana synpunkter, som böra anses vara bestämmande för rätten och som vi för övrigt redan sett erkända i den engelska doktrinen, ett sådant institut som hyresrättens förverkande med åtföljande tvångsavflyttning framför allt ha till syftemål att utgöra en press på hyresgäst att fullgöra sina förpliktelser. I synnerhet måste detta gälla förverkande på grund av bristande hyresbetalning, i avseende varå givetvis de engelska relief-reglerna ha sin största praktiska betydelse. Men detsamma måste sägas om utmätningens syftemål. Under denna synvinkel är det nödvändigt att bedöma de engelska rättsreglerna på detta område. Först därigenom belyses vederbörligen det förhållandet, att man i England sedan gammalt haft dessa regler om relief against forfeiture for non-payment of rent till lindrande av trycket på hyresgästen. *Detta tryck vilar nämligen allt sedan äldsta tider så mycket tyngre på honom i form av utmätningshot*¹⁾. — Bortsett från det sagda, kan ytterligare göras den anmärkning i avseende å de engelska utmättningsreglerna, att de sakna erforderlig stringens: ända till förfalldagen kan hyresgästen utan hinder från hyresvärdens sida bortföra utmättningsbar egendom, med påföljd att den undandrages från utmättningsmöjlighet. Sannolikt har detta, såsom redan förut (s. 15 n.) anmärkts, sin grund i den rent skolastiska synpunkten, att intill förfalldagen gäldenären ju icke brustit i någon »rättsplikt» och sålunda intill den tiden hans egendom ej kan vara »afficerad av skulden». Gent emot sådant bör därför här erinras om exempelvis den svenska rättsens vida förnuftigare ståndpunkt, enligt vilken värden erhåller *retentionsrätt* till hyresgästens lösören till säkerhet *icke blott för redan förfallen hyra*, utan även för den »som skall erläggas inom närmaste sex månader» (N. J. B. 3:30). — Till undvikande av allt missförstånd må erinras om att i England liksom hos oss naturligtvis viss för livsuppehållet absolut nödvändig egendom är undantagen från utmättningsmöjlighet. Att närmare ingå på de engelska reglerna i ämnet har intet intresse här. — Nämnas må dock till sist i detta sammanhang, att in dubio-regeln angående tiden för hyrans erläggande både i England och hos oss säger, att sådant bör ske i efterskott. *Detta praktiseras också i England*, i det att hyran vid »weekly» och »monthly tenancies» erlägges vid veckans, resp. månadens slut och vid längre kontrakt å de s. k. quarter days för det redan *gångna* kvartalet. *Hos oss* är ju regeln, att man genom överenskommelse *regelmässigt bryter mot lagregeln* och stipulerar att hyran skall betalas i förskott. I detta avseende råder sålunda faktiskt förmånligare ordning för hyresgäst i England än i Sverige.

Härefter kan jag angående den engelska hyresrätten fatta mig kort. I stort sett överensstämmer den med vår egen rätt. Sålunda kan värden alltid tvinga hyresgästen att flytta, när kontraktstiden är slut, vare sig den ut-

¹⁾ Se sista punkten i Spencers yttrande, nedan s. 56.

satta tiden gått till ända eller, vid s. k. periodic tenancies, uppsägning i behörig ordning skett. Vid de ofta förekommande tenancies from year to year är uppsägningstiden in dubio 6 månader. Genom avtal kan den naturligtvis göras (både längre och) kortare. Att hyresgäst, som uppsäges i och för hyreshöjning, icke kan fordra någon reglering av hyran efter »skälighets-synpunkter» är ju givet därav, att värden överhuvud alltid kan göra sig av med honom vid kontraktstidens slut. Lika litet som en svensk hyresgäst kan den engelske hyresgästen, som mot sin vilja tvingas att flytta, fordra ersättning för kostnader, som han nedlagt å lägenheten i tanke att kvarbo en längre tid, hur mycket än dessa kostnader må bliva honom onyttiga genom flyttningen. Detta gäller liksom hos oss, oavsett om rent objektivt lägenheten genom kostnaderna förbättrats och sålunda ökats i hyresvärde eller icke. Man har här icke på hyresrätten tillämpat de grundsatser om legotagares anspråk på gottgörelse, som i mer eller mindre vidsträckt grad alltefter olika landsdelar sedan långt tillbaka i tiden tillämpats på arrenderätten med stöd av »customs of the country» och som allt sedan 1875 ytterligare reglerats genom åtskilliga s. k. agricultural holdings acts, av vilka numera äro i kraft en s. k. consolidation act av 1908, Agriculture act 1920 samt Agriculture (amendment) act 1921. Utöver reglerna om ersättning åt arrendator för förbättringar är emellertid nu särskilt att märka sect. 11 i 1908 års act — ersatt av annat i detta sammanhang mindre intressant stadgande i 1920 års act — som tillerkänner arrendator anspråk på gottgörelse för s. k. unreasonable disturbance of his possession, d. v. s. för att värden, objektivt sett, omotiverat eller, såsom det heter, »without good and sufficient cause and for reasons inconsistent with good estate management» gjort sig av med arrendatorn eller förmått honom att flytta genom att höja arrendet på grund av det ökade värde, som tillförts egendomen genom av arrendatorn eller på hans bekostnad utförda förbättringar. Meningen är, att sådan gottgörelse skall utgå *vid sidan av* ersättning för de eventuella förbättringar, som arrendatorn kan ha tillfört fastigheten. Det är här sålunda alldeles icke fråga om ersättning för s. k. meliorationer, utan regeln har givetvis helt annat syftemål, nämligen att giva legorätten en viss ur det allmännas synpunkt nyttig stadga utöver vad den ursprungliga uppgörelsen mellan kontrahenterna kan skänka. Det är sålunda i någon liten mån fråga om något i *riktning mot* vad jag i reformutredningen kommer att behandla, nämligen en legotagarens prioritetsrätt till den lejda lägenheten. Näväl; det har stundom antagits bland engelska rättslärdar, att den ifrågavarande principen inom arrenderätten sannolikt i en näraliggande framtid skall komma att utsträckas också till hyresrätten¹⁾. Denna fråga skall jag behandla i ett senare sammanhang. Dessförinnan må dock ytterligare ett par moment i den gällande rätten beröras.

I samband med konstaterandet, att den engelske hyresgästen liksom den svenske också vid för honom oförutsedd, av värden vållad flyttning är i av-

¹⁾ Se exempelvis Foa, Relationship, s. 672 n. f.

saknad av all restitutionerätt för å lägenheten nedlagda kostnader, må för fullständighetens skull meddelas, att hyresgästen i viss utsträckning har »the right of severing and removing fixtures». D. v. s. elektriska ledningar, ugnar, hyllor, ornament, skåp, avbalkningar, boddiskar och annat, som hyresgästen låtit anbringa i lägenheten för ekonomiska, bekvämlighets- eller skönhetsstyften på ett sådant sätt, att de äro *fast* förenade med husets väggar, tak eller golv, få stundom — trots sin karaktär av »fixtures» — borttagas och medföras av hyresgästen. Det har naturligtvis i och för sig stort intresse att taga närmare kännedom om den engelska rättens syn på hithörande frågor. Men då i resultatet reglerna i stort sett sammanfalla med vad som gäller hos oss (jfr lag 24 maj 1895, 4 § och ratio legis för 2: 18 i N. J. B.) och i varje fall *icke kunna sägas vara gynnsammare* för hyresgäst än våra regler — möjligen motsatsen — måste jag avstå från ett närmare ingående på saken.

Vidare måste här erinras om sect. 14 och 15 i Housing, town planning, etc. act, 1909. De innehålla en utvidgning av sect. 75 i Housing of the working classes act 1890, som i sin tur går igen från sect. 14 i en act av 1885 med samma namn. Bestämmelserna i 1909 års act röra hyreskontrakt på högst tre år med årliga maximumhyror, i London på 40 £, i städer med minst 50,000 invånare på 26 £ och annorstädes på 16 £. Dessa bestämmelser uttala först, att i varje hyreskontrakt »shall be implied a condition», att lägenhet vid tillträdet i alla avseenden är »reasonable fit for human habitation» (sect. 14). D. v. s. man skall, också när det strider mot verkligheten bedöma kontraktet, såsom om ett sådant villkor vore inryckt i detsamma. Vidare sägs i nästföljande section, att det nyss sagda skall ha samma verkan, som om det sålunda »implierade», d. v. s. obefintliga, villkoret inneslöte ett hyresvärdens åtagande att under hyrestiden hålla lägenheten i »skäliggen dugligt skick såsom människoboning». Därav att det är »a condition» och icke »a covenant» som på detta sätt skall »implieras» i kontraktet, följer naturligtvis, att hyresgästen i händelse av brist i »villkorets» fullgörande kan häva kontraktet och slippa betala. Vidare följer av detta hyresvärdens »tysta åtagande», att hans motpart — oavsett om våningens tillstånd svarar mot kontraktsbestämmelserna därom eller icke — kan föra skadeståndstalan mot honom i händelse av våningens bristande beboelighet. Och när hyresgästen i dylik händelse kräves för hyran, torde han ha anspråk på avdrag för så stort belopp, som motsvarar den skada han lidit genom hyresvärdens »breach of warranty of habitability», ett uttryck visserligen icke använt i lagen, men som brukas av den engelske juristen och visar, hur man här suggereras till tron på garantifktionens verklighet, något som dock ännu mera framträder i hävdandet av sådant som att »the obligation is a purely contractual one»¹⁾. Därav anses nu exempelvis följa att endast själva den kontraherande hyresgästen kan föra skadeståndstalan. Skulle däremot dennes dotter eller annan familjemedlem skadas genom lägenhetens farlighet för

¹⁾ Woodfall, s. 216.

hälsa eller kroppens integritet (taggips i huvudet o. dyl.), så kunna sådana personer icke få något skadeståndsanspråk. Möjligen kan indirekt hyresgästen själv anses skadad och sålunda hyresvärdens åtkommas; åtminstone synes detta vara fallet, när hyresgästens hustru är den skadade personen¹⁾. Vilken betydelse just reglerna om dessa »implied conditions» i hyreskontrakten haft och ha för höjande av standarden hos de fattiga massornas bostäder, kan jag icke yttra mig om, så mycket mindre som mina sagesmän härutinnan haft olika meningar. En främling, som nu första gången besökt London, får naturligtvis icke låta sitt omdöme bestämmas av det intryck, som han erhåller vid en utflykt i Londons sydliga och östliga delar. Inom stora vidder av kvarter — i Whitechapel, Poplar och vissa delar söder om Themsen — giva bostadshusen här mera en föreställning om avstjälningsplatser för avskräden från rännstenarna än om människoboningar. Man får ej låta förleda sig av sådant, säger jag, ty dels är det ju begränsat till — i proportion till tiomiljonersstaden i övrigt — mycket små områden, och dels lära förhållandena nu i allt fall vara åtskilligt bättre än för blott ett tiotal år tillbaka. Denna förbättring torde dock till stor del vara följd av särskilda inrättningar, vilka emellertid också torde betraktas såsom konsekvenser av dessa »implied conditions». Ty såsom sådana synas engelsmännen betrakta de i sub-sect. 2—6 av sect. 15 i 1909 års act meddelade regler om bostadsmyndighetens ingripande i händelse av hyresvärdens underlåtenhet att hålla lägenhet i beboeligt skick. Att närmare ingå på dessa liksom andra bostadshygieniska rättsregler finnes så mycket mindre anledning till, som svensk framställning i ämnet redan är tillgänglig²⁾. Såvitt angår de sist antydda reglerna i 1909 års act må endast tilläggas, att de i effektivitet helt säkert icke överträffa vår nya hälsovårdsstadgas bestämmelser, vilka dessutom ha den förtjänsten, att de icke vila på fingerade förutsättningar, »implied conditions». — Beträffande de nyssnämnda civilrättsliga, i lagen själv icke berörda verkningarna av »brytandet» av denna fingerade »warranty of habitability» torde kunna ifrågasättas, huruvida icke det motsvarande involveras i en riktig tolkning av vår N. J. B. 3: 10, 12 och 15 §§.

Vad angår lägenhets underhållande i befintligt skick finns i England lika litet som hos oss några absoluta regler, utan parterna kunna — såsom också vanligen sker — själva överenskomma om rättigheter och skyldigheter i sådant avseende. Vad som här så gott som regelmässigt avtalas i händelse av skriftligt kontrakt framgår av de gängse formulären till hyreskontrakt. Är det fråga om en »tenancy for years» (vanligen 7, 14 eller 21 år), då brukar *hyresgästen* åtaga sig praktiskt taget fullständig reparationsskyldighet. Han har nämligen enligt kontraktsformulären att vid kontraktstidens slut lämna ifrån sig lägenheten och vad därtill hör »in as good state and condition as the same are now in (reasonable wear and tear and damage by fire only excepted)». Vid »tenancies from year to year» åter plägar han endast förbinda sig att reparera »all wilful damage or injury». Vad som skall gälla

¹⁾ Woodfall, s. 216 f.

²⁾ Se Sjöstrand, Bostadskommissionens utredningar, VII, 2, s. 117 ff.

i frånvaro av uttrycklig överenskommelse synes ej vara fullt klart. Just med hänsyn till att kontrakten nästan alltid reglera förhållandet hava klara in dubio-regler icke utbildats. Att hyresgästen i båda fallen svarar för s. k. »voluntary waste» är ju givet. Vidare torde kunna sägas att han vid »tenancies for years» svarar också för s. k. »permissiv waste», under det att hans ansvar är mindre strängt vid de periodiska kontrakten. Här synes han endast vara skyldig att bekosta de reparationer, som äro nödvändiga för att hindra själva byggnadens förfall. T. o. m. denna sista mildaste regel är strängare mot hyresgästen än svensk rätt, som in dubio lägger reparationsskyldigheten helt och hållet på hyresvärden, såvida icke avses skada å lägenheten, som uppkommit genom försummelse av hyresgästen eller tredjeman för vars försumlighet hyresgästen ansvarar. Nu berörda regel är det icke vanligt, att parterna dispensera från i kontraktet, och torde hyresgästen anses förpliktad till reparationsskyldigheten ifråga, även när han endast förbundit sig att reparera »all wilful damage and injury».

Nyss nämndes att bl. a. en sådan auktoritet som Foa (år 1914) förutsagt, att en arrendators rätt till ersättning för »unreasonable disturbance» skulle komma att införas också i hyresrätten. Min erfarenhet av samtal med engelska jurister är emellertid, att denna förutsägelse icke inom en överskådlig framtid kommer att gå i fullbordan. Det förefaller icke osannolikt, att Foas förmodan influerats av den agitation, som bedrivits av Town tenants league och som utmynnade i en lagmotion under namn av Town tenants bill, som framlades i underhuset redan 1906 och som sedan upprepades varje år t. o. m. år 1913. Sista gången synes motionen ha framlagts 1919. Det öde, som blivit beskärt detta förslag, synes mig tyda på att däri inneslutna reformtankar för en oviss framtid blivit lagda åt sidan. Denna Bill har aldrig blivit, som det heter, introducerad, d. v. s. den har aldrig kommit fram till »andra läsningen». Icke förty synes den dock i sin mån ha bidragit till, att det tillsattes en särskild »Committee on business premises», som hade att utreda frågan om införande av särskilda rättsregler till skydd för hyresgäster av butiker och andra affärslokaler. Kommitténs arbete utmynnade i slutet av 1920 i ett betänkande¹⁾, vid vilket var fogat en stenografisk redogörelse för alla dess förhör med representanter för olika hithörande intressenter och sakkunniga, en redogörelse som i tryck belöper sig till bortåt 200 dubbelspaltiga foliosidor²⁾. Under det att kommitténs arbete begränsades till affärslägenheter, avser Town tenants bill även bostäder. Emellertid synes det vara mera av taktiska grunder än av omsorg om bostads-hyresgästerna, som dessa blivit beaktade i förslaget. För att rätt förstå denna reformrörelse är det också av vikt att veta, att den på intet sätt vilar på någon småfolklig basis utan tvärtom. Town tenants league är en över hela England utbredd sammanslutning, som representerar ungefär 300,000 *affärsmän*. Den understödes enligt »Protokollet», s. 66, av följande korporationer:

¹⁾ Report from the select committee on business premises, London 1920 (cit. Report).

²⁾ Cit. »Protokollet». Studiet av denna redogörelse underlättas genom Index to report from the select committee on business premises, London 1921.

national chamber of trade; the drapers chamber of trade; the federation of grocers' associations; the national federation of meat traders; the national association of goldsmiths; the saddlers' and harness makers' employers' association; the master bakers' association of Great Britain; the ironmongers' federated association (incorporated); the united kingdom federation of retail newsagents; the London suburban traders' federation; and upwards of 200 metropolitan and provincial chambers of trade and traders' associations.

Såvitt Town tenants bill nu emellertid angår jämväl *bostäder*, vill den giva hyresgäst, när han avflyttar, ett visst anspråk på ersättning för »improvements», förbättringar, som han tillfört lägenheten och som öka dennas hyresvärde (sect. 1, sub-sect. 1). Kunna parterna ej enas om ersättningsbeloppet — för vars maximum fastställts vissa begränsande regler — och låta de icke heller frågan gå till skiljemän, så skall domstol avgöra densamma. I detta avseende heter det, att domstolen till reducering av hyresgästens anspråk kan taga hänsyn till den tid, under vilken han själv dragit nytta av förbättringen, till storleken av den hyra, som erlagts, ävensom till varje förmån som hyresvärden låtit komma hyresgästen till del »in consideration expressly or impliedly of the improvements made» (sect. 1, sub-sect. 2). I övrigt skall detta hyresgästens ersättningsanspråk ha följande förutsättning (sect. 2). 1. Förbättringen måste hava tillkommit efter hyresgästens meddelande till värden om sin avsikt att utföra densamma. 2. Antingen måste värden ha underlåtit att inom tre månader efter mottagande av hyresgästens meddelande göra invändning emot hyresgästens proponerade åtgärder, eller också måste — i händelse av sådan invändning — domstol på hyresgästens hänvändelse ha givit sitt tillstånd till den planerade åtgärdens utförande. Tillståndet kan ej meddelas, förrän domstolen blivit

»satisfied that the alterations or improvements will not diminish the letting value of the holding, and are reasonable and suitable to the character thereof, and will not diminish the letting value of any other property of the same landlord».

Tillståndet behöver ej vara fullständigt utan kan även givas partiellt, liksom domstolen också kan föreskriva de modifikationer i planen och de övriga villkor, som den finner lämpligt att fästa vid sitt tillstånd. Emellertid måste tilläggas, att värden alltid är befogad att — inom tre månader efter mottagande av hyresgästens meddelande eller, i händelse av domstolsprocedure, intill omedelbart efter dess beslut i frågan — själv utföra förbättringen och debitera hyresgästen en årlig ökning av hyran med belopp, som efter vissa i lagförslaget närmare angivna grunder bestämmes i förhållande till förbättringskostnaden.

Som man finner är det här fråga om en synnerligen försiktig anordning. Och att densamma icke framdrivits av några specifikt demokratiska tendenser är tydligt. I detta avseende bör utöver det redan sagda särskilt märkas, att förslaget enligt sakens egen natur lätt kan tänkas bli så gott som betydelseöst vid »periodic tenancies», d. v. s. såvitt hyreskontrakten automatiskt förnyas på högst ett år, månad eller vecka. Men det är just sådana kontrakt,

som användas för de bredare lagren. Äro perioderna av något av de båda kortare slagen, är det ju logiskt uteslutet att emot hyresvärdens vilja kunna genomföra någon förbättring: denne kan ju genom sin uppsägningsrätt få hyresrätten att upphöra långt innan ändringsarbetet skulle kunna påbörjas. Men också om kontraktet gäller för år från år, synes det, som om det skulle vara svårt för en domstol att emot värdens vilja kunna godkänna hyresgästs förbättringsplan, åtminstone om denna vore av mera avsevärd betydelse. Domstolen kan ju icke undgå att taga hänsyn till begränsningen i hyrestiden, så mycket mindre som det i förslaget sägs, att den må godkänna förbättringsplanen, blott i den mån densamma är »reasonable and suitable to the character of the holding», varmed torde åsyftas jämväl kontraktets art. Å andra sidan är det ju tydligt att reglerna kunna få ganska stor betydelse för butiks- och andra affärslägenheter, dels därför att hyrestiden för dessa gemenligen är på 7, 14 eller (och väl vanligast) 21 år, och dels därför att omändringar och nyinredningar här ofta behöva göras i sådan skala, att procedurernas omständlighet skulle bliva relativt mindre besvärande.

Större intresse knyter sig emellertid till det förslag, som uteslutande är avsett för »land, houses, shops and other buildings, occupied wholly or to a substantial extent for *trade or business purposes*» (sect. 4). Det är här fråga om »compensation for unreasonable disturbance» och stadgandet är i överensstämmelse med reglerna om ersättning för »improvements» av absolut natur. Liksom den sistnämnda ersättningen skall även den ifrågavarande utgå, när hyresgästen lämnar lägenheten. Ja, ersättningsgrunden sammanhänger just därmed, att hyresgästen måste lämna lägenheten. Dock måste omständigheterna därvid vara följande. Antingen skall hyresvärden utan »skälig» grund (without good and sufficient cause) vare sig ha sagt upp hyresgästen till avflyttning¹⁾ eller ha vägrat gå med på dennes framställning om kontraktets förnyande, eller också skall han ha *fordrat höjd hyra, på grund av att lägenhetens hyresvärde ökats genom förbättringar, som tillförts densamma på hyresgästens bekostnad, utan att denne direkt eller indirekt gottgjorts därför av hyresvärden. I dessa fall är hyresgästen berättigad till ersättning — utöver eventuellt anspråk på gottgörelse för improvements — för icke mindre minskning i affärsrörelsen (loss of goodwill) än utgifter, som han på grund av avståendet från lägenheten måst vidkännas i samband med flyttningen av samtliga inventarier (goods, implements, produce, or stock).*

Bortsett från fall, i vilka hyresvärd satt upp hyran på grund av av hyresgästen åstadkomna förbättringar av lägenheten — vilket jag skall beröra i min reformutredning — måste detta stadgande anses vara mindre välbetäckt. Också detta skall närmare framgå av min senare utredning. Här må blott göras några erinringar. Om värden höjer hyran — och dymedelst förmår hyresgästen att flytta — utan att höjningen är motiverad av hyres

¹⁾ I lagtexten användes ordet terminate, och då fråga måste vara om fall, i vilka hyresvärden lagligen är befogad att mot hyresgästens vilja, utan att kontraktet förverkats, tvinga honom till avflyttning, måste ju saken ligga så, att kontraktets upphävande är beroende på ensidig uppsägning.

gästens improvements, hur går det då? Enligt ordalydelsen skulle det strängt taget vara mycket tvivelaktigt, om stadgandet nu kunde vara tillämpligt. En sådan tolkning åter skulle göra detsamma praktiskt betydelselöst. Meningen måste väl därför vara, att hyresökningens befogenhet måste undersökas ur synpunkten av »good and sufficient cause»¹⁾. Men därmed hade lagts en tvångströja på den fria prisbildningen som — låt vara att den vore tånjbar — likväl endast kunde tänjas efter subjektiva, d. v. s. godtyckliga grunder och därför i längden ovillkorligen i stort sett måste leda till skada för det allmänna, också om i enstaka fall dess nytthet kunde påvisas. Det närmare härom skall emellertid som sagt framgå av den följande reformutredningen.

Rättvisligen måste emellertid nu meddelas, att Town tenants league haft större framgång i Irland än i Storbritannien, i det att en lag i huvudsak överensstämmande med det nyss behandlade förslaget antogs i Irland 1906 under namn av Town tenants act. Dock innehåller denna lag rätt betydande modifikationer. »Compensation for unreasonable disturbance» får icke ifrågakomma vid andra periodiska kontrakt än »from year to year», ej heller vid kontrakt slutna för så lång tid som 31 år (sect. 5, sub-sect. 2). Viktigare synes emellertid vid första påseendet vara, att reglerna om ersättning för förbättringar endast äro av dispositiv natur (sect. 9) och vidare att parterna, även vad angår ersättning för unreasonable disturbance, med viss verkan kunna överenskomma, att lagen icke skall gälla rättsförhållandet dem emellan. Det heter nämligen, att sådan överenskommelse är kraftlös, *med mindre* domstolen vid beaktande av samtliga i saken förebragta omständigheter skulle finna, att »such contract was reasonable and that it was entered into by the parties without any direct or indirect compulsion» (sect. 9).

Därmed är synes mig själva udden mot hyresvärden bruten. Åtminstone förefaller det, som om en mot det rena godtycket sig sträckande diskretionär prövning måste tilläggas domstolen för att med dylika bestämmelser hyresgäst skulle kunna påräkna något mera avsevärt skydd. Trots detta är, som antyddes, härmed icke de mest betydande anmärkningarne mot lagen för bristande effektivitet framställda. Ty i själva verket kan man också *helt och hållet* komma ifrån bestämmelserna om »compensation for unreasonable disturbance»: man begagnar sig endast av den nyssberörda bestämmelsen, enligt vilken lagen vid periodiska kontrakt förutsätter ettårs-period, och skriver kontrakten i stället på ett visst antal månader eller t. o. m. på en månad eller rentav vecka. Det finnes i Business-kommitténs protokoll uttalanden, om att sådant i stor skala praktiseras, av den irländske domaren Wakely och affärsmannen Mc Kinney, nr 4776 och nr 4893. Men under det att Wakely icke känner sig övertygad om att dessa kontraktstider iakttagas just för att undgå de ifrågavarande lagbestämmelserna till skydd för hyresgästen, påstår Mc Kinney, att det är efter denna lags tillkomst och för att sätta den ur funktion, som man praktiserar dessa korta terminer. Båda sagesmännen

¹⁾ Så synes också den med förslaget överensstämmande irländska lagen tolkas. (Se den irländska domaren Wakelys yttrande, Protokoll nr 4793.)

ha emellertid uttalat sig för önskvärldheten av att den irländska lagens ifråga-
varande bestämmelser utsträckas till alla kontrakt om affärslägenheter obero-
ende av kontraktstiderna. Några hållbara skäl för bestämmelsernas nyttig-
het torde man dock förgäves söka efter i »vittnesmålen». Vad Wakely angår,
synes han råka i strid med sig själv, när han uttalar sin uppfattning om
bestämmelsernas nyttighet. Ty, på tal om frågan, huruvida hyresvärdarne
söka undkomma lagens tillämpning genom särskilda arrangement i kontrak-
tet, säger han (Protokollet nr 4774), att enligt vad han inhämtat genom sina
efterforskningar, Town tenants act hade haft så obetydlig tillämpning, att
hyresvärdarne icke alls brydde sig om densamma och knappast ens hade
den i tankarne, när de avslöto sina kontrakt. — Ett visst intresse har det
att taga del, av vad man i Irland inlägger i orden: without good and suffi-
cient cause. Wakely, själv domare vid county court och synbarligen väl för-
trogen med den irländska rättsuppfattningen i dessa ting, säger att det måste
ligga »something external», »some injustice» i världens handlingssätt att upp-
säga eller vägra förlängning av kontraktet. Ehuru uttrycket icke användes i
lagttexten, måste dock hyresgästens skiljande från lägenheten ha karaktär av
en »unreasonable disturbance». Emellertid vore det, alltjämt enligt Wakely,
icke hyresgästen, som hade bevisskyldigheten, för att värden handlat »oskä-
ligt», »orättvist» utan tvärtom denne, som hade att visa att han låtit hyres-
förhållandet upphöra with good and sufficient cause (Protokollet nr 4781—
4784). En sådan fördelning av bevisbördan synes mig dock ingalunda fram-
gå av lagens avfattning. Rättskipningstendensen synes emellertid gå i för
hyresgästen förmånlig riktning. I de få fall frågan behandlats av domstolarne,
synes man ha ställt sig på hyresgästens sida, också fastän det är synnerligen
svårt att finna något »unreasonable» i hyresvärdens handlingssätt. Som
exempel på domstolarnes förhållande till frågan, anför nämligen Wakely föl-
jande fall. En husägare hade en son, som återvände till hemmet från kolo-
nierna. Fadern ville låta sonen etablera sig som hotelier och inrättade i detta
syfte det hus, som den förre bodde i och alltid hade bott i, till hotell samt
överlät det till sonen. Dessutom ägde fadern strax i närheten ett litet hus,
som var uthyrt och av hyresgästen brukades »for business premises» (affärs-
lägenhet). Som han nu själv blev i behov av lägenheten, sade han upp
hyresgästen till avfyttnig och tog lägenheten i besittning. Domstolen (court
of appeal eller high court, i allt fall icke county court) fann handlingssättet
involvera unreasonable disturbance. Wakely återgiver enligt protokollet
(nr 4785) domstolens ståndpunkt, kommenterande, så, att det ansågs,

»that the father's object was quite laudable and praiseworthy from his point of view,
to provide for his son, but that did not get him outside the 'without good and
sufficient cause'; you must consider the tenant also, and from the tenant's point
of view it was not good and sufficient cause, and he would have to pay com-
pensation».

Har anfört detta för att samtidigt erinra om att med en sådan »tillämp-
ning» det icke är tillräckligt, vad jag förut angående stadgandet framhållit
— att det ovillkorligen måste lämna alltför stort spelrum åt domarens sub-
jektiva syn på saken — utan att »without good and sufficient cause» i de flesta
fall icke blir annat än ett tomt ord, som lika gärna kunde varit borta.

Denna Town tenants act i Irland kan så mycket mindre åberopas till efterföljd, som till det redan sagda ytterligare kan läggas, att parternas frihet i avseende å stadgandena om ersättning för förbättringar, enligt Wakely, lett till att synnerligen ofta en klausul inryckes i hyreskontrakten om att dessa stadganden försättas ur kraft. På kommittéordförändens frågor medgav Wakely rentav, att det vore fara värt att dylika klausuler kunde komma att inryckas i själva kontraktsformulären och dymedelst göra lagen på denna punkt till en död bokstav. Han syntes därför finna det önskvärt, att föreskrifterna om denna ersättning erhöles tvingande karaktär. Inom kommittén framhölls emellertid det betänkliga i att icke taga vederbörlig hänsyn till en husägares egna önsknings i avseende å förändringar av en lägenhet. Och då Wakely tillfrågades, om han dock icke ansåge, att det funnes fall, då det vore önskvärt att en hyresvärd kunde göra förbehåll i kontraktet gent emot hyresgästens förbättringar av lägenheten, gav han undvikande svar. (Protokollet nr 4819, 4824 och 4825.)

Härefter går jag över till business-kommitténs behandling av frågan om möjligheten att på särskilt sätt skydda hyresgäst. Som sagt gällde denna behandling endast förhyrning av affärlägenheter. Här kan naturligtvis icke ifrågakomma att söka angiva ens huvuddragen av alla de »vittnesmål», som kommittén upptog före sitt ständpunkttagande till saken. Till någon liten del ha de redan berörts. Ytterligare skall jag nu först endast uppehålla mig i största korthet vid några uttalanden av de mest avancerade representanterna för en lagreform på detta område, nämligen herrar Melluishes och Clarks, vilka förde talan för Town tenants leauge (se Protokollet s. 65 ff). Man finner av dessa, att Town tenants bill i själva verket icke kan ha varit ett tillräckligt starkt uttryck, för vad man på detta håll önskade att genomdriva. Det betonas nämligen upprepade gånger (se exempelvis nr 1903—1911 och nr 1939) att man ansåg, att hyresgäst framförallt borde erhålla »the first option of renewal at a fair rent». Det är alltså frågan om vad jag i min reformutredning benämner en hyresgästens prioritetsrätt, i förening med en hyresreglering efter skälighetssynpunkter. Och man förstår, att införande av sådant måste både inkludera och gå betydligt utöver en »compensation for unreasonable disturbance». Vad nu angår denna av herrar Melluish och Clark förordade »option of renewal» skall jag redan här påpeka, att den är oantaglig, enär den skulle utgöra ett sådant band på hyresbildningen vid affärslokaler, att den med nödvändighet i längden skulle leda till en samhällsskadlig minskning i tillgången på affärlägenheter. Felet ligger dels däri, att man trodde sig kunna operera med begreppet »rättvis», »skälig» hyra, och att man trodde, att i händelse av tvist härom mellan parterna sådan hyra skulle kunna fastställas av en särskilt därför inrättad »rent tribunal», och dels däri att man ansåg att kontraktet skulle kunna *ensidigt* av hyresgästen förnyas *på samma tid* som det ursprungliga kontraktet (alltså på 7, 14 eller, vanligast, 21 år) utan att under den förnyade kontraktstiden hyresvärden skulle kunna få utnyttja en eventuellt uppgående hyreskonjunktur. I bakgrunden såsom anledning till dessa missgrepp torde ligga en särskild

»skälighetssynpunkt», nämligen uppfattningen, att hänsyn borde tagas därtill, att hyresvärdet å en affärslägenhet i stor utsträckning kunde ha sin grund i hyresgästens utmärkta sätt att sköta affären (nr 1911). Det närmare om sådana misstag skall framgå av framställningen i senare delen. För fullständighetens skull må även nämnas, att man från Town tenants leauge hade ytterligare yrkandet, att hyresgästens »option of renewal» skulle alternera med en hans förköpsrätt till fastigheten efter viss prisberäkning, som i händelse av tvist också skulle hänskjutas till en särskild domstol (nr 1939—1944).

Som resultat av sina »vittnesförhör» jämte de underrättelser, som genom brev från enskilda och affärsfirmor insänts till business-kommittén, konstaterar denna nu två kategorier av förhållanden (Report s. III). Den första: i ett väsentligt antal fall hava hyresgäster tvungits att gå med på vad som synes vara en oskäligen (unconscionable) ökning av hyran för att få behålla sina affärslokaler. Den andra: i ett antal fall hava de skilts från sina affärslägenheter utan att ha fått någon möjlighet (option) att behålla dem på billiga villkor (fair terms). I båda fallen sägas hyresvärdarna ha till fullo utnyttjat den rådande abnorma efterfrågan på affärslägenheter. I den andra kategoriens fall hade hyresvärdarnas handlingsätt stundom förorsakat särskilt hårda konsekvenser genom avbräck i affärsrörelsen (loss of good will). Å andra sidan syntes den stora majoriteten hyresvärdar icke varit hårdhänt fram emot sina hyresgäster. De nyssnämnda missförhållandena voro nämligen begränsade till relativt små områden, huvudsakligen till storstädernas centrala kvarter. Och i mångt fall kunde fastighetsägarna blott anses ha gjort föga mera än tagit igen skadan för redan gångna magra år. I det hela taget kunde affärslokalernas ägare icke sägas ha fordrat för stor profit i förhållande till det kapital, som av dem nedlagts i fastigheterna. Dessa synpunkter borde man enligt kommittén ha i minnet vid frågan om en lagreform i ämnet. Likväl fann kommittén emellertid, att klagomålen för närvarande voro alltför vanliga och alltför ofta kombinerade med förluster och flyttningar av affärerna för att utesluta varje tanke på ett ingrepp från regeringens sida. Av kommitténs synpunkter på lagstiftningsfrågan må här framhållas följande.

Utredningen hade givit vid handen den stora vikten av att undvika alla slags bestämmelser, vilka kunde *avskräcka* från att nedlägga kapital på byggnad och rekonstruerande av affärslägenheter. Det vore i de större städerna framför allt genom till- och ombyggnader i cities och genom nybyggnader samt i andra städer och i förstäderna huvudsakligen genom nybyggnadsverksamhet, som svårigheterna på hyresmarknaden för affärslägenheter kunde förväntas försvinna. Låt vara att dessa till någon del berodde på spekulantens önskan att utnyttja det för närvarande (1920) abnorma fastighetsvärdet, så vore dock den fundamentala orsaken intet annat än »simply the prevailing excess of demand over supply» (en över tillgången dominerande efterfrågan; Report s. IV och V). Möjligen vore den stora allmänheten icke fullt på det klara med, i vilken omfattning all slags byggnadsverksamhet vore beroende

på upplånat kapital och huru många byggnader som häftade som säkerhet för penningar, vilka hade förskotterats för byggnadernas uppförande och inredning. Varje ifrågasatt lagstiftningsåtgärd, som är ägnad att avskräcka en lojal förlagsgivare (bona fide investor), måste man därför nalkas med försiktighet. Som allmän princip hävdas, att statlig kontroll måste inskränkas till ett minimum (Report s. IV). Hyresstegringslagen hade otvivelaktigt avskräckt från byggnadsverksamhet. Sådant måste bli följden av varje åtgärd som berövar en fastighetsägare möjligheten att skörda »the full economic benefits accruing from his property». Det hade nu utretts, att relativt få nya affärslägenheter inrättats redan under åren 1910—1914 och att otillräckligt antal byggts efter 1914, under det att deras efterfrågan, som visserligen avtog under kriget, häftigt stegrats efter vapenstilleståndet. Osvikliga medel till återställande av balansen mellan efterfrågan och tillgång på affärslägenheter, medel vilkas anlitande vore av väsentlig betydelse för landets framtida välgång, vore följande: byggande av nya affärslokaler på därför lämpliga tomter inom affärsområdena, ombyggnad i större skala av redan befintliga affärsbyggnader i syfte att öka utrymmet samt apterande av nya tomter för affärslägenheter på områden, som gränsa intill affärsområden men nu blott ofullständigt utnyttjades för bostadsändamål. Problemet för kommittén vore emellertid att söka bemästra de närvarande svårigheterna utan att avskräcka byggmästare och fastighetsägare från byggnadsföretag och utan att avskräcka kapitalisterna från att finansiera dem. Det vore klart, att det inte skulle finnas några byggmästare och inte heller några förlagsgivare (mortgagees), om staten skulle lägga alltför drastiska restriktioner på fastighetsägarnas befogenhet att dels fordra hyror i enlighet med rådande ekonomiska förhållanden och dels göra sig av med hyresgästerna, när kontraktstiden vore slut. Detta vore kardinalinvändningen emot att giva »large statutory rights of compensation for disturbance or improvements, and to establishing tenants fixity of tenure» (Report s. V).

Efter dessa synpunkter kom kommittén till uppfattningen, att någon *ny lag* i ämnet av *permanent* karaktär *icke* borde ifrågakomma, utan att det just nu aktuella problemet borde lösas genom *temporära* bestämmelser att gälla så länge »the Increase of rent etc. act» (hyresstegringslagen) hade giltighet. I enlighet härmed föreslog kommittén, att hyresgäst under denna tid skulle vara befogad att viss skälig tid före kontraktets utgång hänvända sig till domstol med anhållan att få sitt kontrakt förlängt, dock icke längre än intill utgången av hyresstegringslagen. Vid godkännande av hans anhållan skulle domstolen kunna fastställa sådana villkor, som den — med hänsyn till samtliga omständigheter, av vilka exempel framhävas i nio olika grupper — funne »just». Ett närmare ingående på detta kristidslagförslag torde falla utanför utredningens ram. Angående förslaget öde må blott nämnas, att regeringen avböjde detsamma såsom hämmande för butiksbyggnadsverksamheten och hindrande för affärsutvecklingen. — Vad angår hållbarheten av kommitténs ovan anförda allmänna synpunkter skall endast sägas två ting. När kommittén säger, att varje åtgärd, som går ut på att hindra en fastighetsägare

från att skörda »the full economic benefits accruing from his property», är ägnad att avskräcka från byggnadsverksamhet, så beror riktigheten i detta naturligtvis på vad som menas med »full economic benefits». Efter orden kan detta ju aldrig tagas: en mängd avdrag måste han ju alltid vidkännas på grund av lagar. Och spørsmålet är just, hur långt man kan gå i att genom rättsregler avskära honom från profiten, utan att det inverkar hämmande på byggnadsverksamheten. Man synes sålunda ha kastat om den rätta frågeställningen, angående vars närmare innebörd jag får hänvisa till min utredning i det följande. Vidare torde också av det följande framgå, att en fastighetsägares rätt att ovillkorligen vid kontraktstidens utgång få bestämma, om hyresgästen skall få fortsätta att hyra lägenheten, icke torde ha den av kommittén antagna betydelsen.

Sedan år 1915 har i England en sammanslutning under namn av The war rents league varit verksam för att skydda det mindre hyresfolket mot det övertag, som hyresvärdarna erhöllo genom stagnationen inom byggnadsverksamheten och den därav uppstående knappheten på bostäder. Vid första påseendet egendomligt nog, har denna förening etablerat samarbete med Property owners' associations, sammanslutningar av husägare. Detta sammanhänger med, att det i England är synnerligen vanligt, att också småfolket bor i sina egna hus och att genom kristiden jämväl för dem en fara hotade, nämligen från »mortgagees» (hypotekshavarna), vilka kunde vilja uppsäga sina kapital för att erhålla högre ränta eller använda dem till mera lukrativa ändamål. Allt nog; dessa föreningar gjorde gemensam framställning till regeringen om skydd för hyresgäster och mortgagers (hypoteksgäldenärer), och denna framställning bildade grunden för den första hyresstegringslagen, Increase of rent and mortgage interest act 1915. Emellertid synes War rents league numera vilja sikta bortom kristidssyftet och arbeta för ett framtida tryggande av hyresgästernas ställning. Åtminstone förefaller det, av ett cirkulär att döma, som om föreningen förmenade, att *hyresregleringens skälighetsprincip* borde erhålla permanent karaktär. Uttalandena äro dock på denna punkt otydliga. Det heter emellertid följande:

»The conflict of landlords and tenants in the Courts must be checked, and a spirit of goodwill and arrangement substituted, so that the ultimate result of this war measure may be *permanent* (kurs. här) good to all. To facilitate this spirit of fair play the war rents league has opened a Conciliation Department for the arrangement of disputes, in the hope that the *Government will establish some official machinery* to this end in the near future. — Now is the moment to sweep away these injustices and fix just conditions for the future, and the war rents league appeal to every home in the land to assist it in this task.»

I förbigående vill jag säga, att jag vistades i London alltför kort tid för att erhålla något bestämt intryck av denna förenings verksamhet och dess betydelse i de frågor, som densamma sysslar med. Dock må nämnas, att ingen av mina rättslärdas sagesmän syntes ha kännedom om dess tillvaro, som jag själv erhöll vetskap om genom svenska socialrådet dr Sjöstrand.

Fullständigheten fordrar till sist en erinran om att den engelska av kriget framdrivna hyresregleringen alltjämt icke upphävts. 1920 års lag skulle

utlöpa den 24 juni 1923. Under 1922 tillsattes emellertid en kommitté för att utreda frågan, om icke hyresregleringen borde fortsätta. Dess slutbetänkande avgavs i februari 1923 och gick ut på att kontrollen på hyrorna skulle avvecklas under två år, så att fri hyresmarknad kunde inträda från den 24 juni 1925. I kommittén sutto emellertid två arbetarrepresentanter, vilka reserverade sig mot majoritetens beslut och förordade kontrollens bibehållande till år 1930. Stämningen ute i landet bland alla partier, vilken bl. a. i februari 1923 tog sig uttryck i ett fyllnadsval till underhuset, var emot en omedelbar avveckling av hyreskontrollen. Grunden var icke så mycket sympatier i och för sig för denna utan den allmänna bostadsbristen, vilken befarades bliva ödesdiger, om hyresvärdarna nu skulle få fria händer. »En tidning»,¹ skriver dr Sjöstrand, »som 'Pall Mall Gazette' lyckades på mycket kort tid göra parollen 'bostäder först, avveckling sedan' till en nära nog allmän lösen»¹). I enlighet härmed har nu också saken ordnats. Två lagar hava samtidigt utkommit. En Rent and mortgage interest restrictions act och en Housing etc. act, båda den 31 juli 1923. Enligt den förra fortfarande hyresregleringen till 24 juni 1925, då den under fem år efterträdes av en slags modifierad kontroll. Den andra lagen går ut på främjande av produktion av sådana bostäder, för vilka den privata byggnadsverksamheten särskilt visat sig otillräcklig, nämligen bostäder för arbetarfamiljer. För uppförande av dessa bostäder lämnar staten en årlig subsidie av 6 £ per lägenhet att utgå under 20 år. Detta understöd suppleras därefter enligt särskilda regler av de olika kommunerna²).

De härtill hörande detaljerna falla ju utanför ramen för denna utredning. Jag har omnämnt saken därför, att *dels* dessa båda lagar och särskilt hyresstegringslagens fortsatta giltighet visa, hur angelägen man i England är att genom lagstiftning beakta hyresgästernas, särskilt de ekonomiskt mindre väl ställdas, intressen, *dels* tankar på en permanent reformering av hyresrätten i riktning mot ökat skydd för hyresgäster — tankar vilka framför allt kunna antagas ha utvecklats just i samband med en sådan nyhet på detta rättsområde som dessa hyresstegringslagar — enligt sakens natur icke ha kunnat realiseras, under det en dylik hade gällande kraft och *dels* man sålunda måste räkna med en — låt vara icke mycket sannolik — möjlighet, att det liksom hos oss även i England från statsmakternas sida skulle ifrågasättas att införa nya principer på hyresrättens område, när kristidsregleringen blivit upphävd.

Som förut nämnts, har jag efter min hemkomst från England till utredning av spörsmål, som varit mig oklara, hos engelska jurister gjort åtskilliga förfrågningar, vilka dock tyvärr, såvitt de överhuvud besvarats, i allmänhet icke besvarats på ett tillräckligt ingående sätt. Bl. a. avsände jag i mitten

¹) Socialrådet dr E. Sjöstrands rapport den 30 juli 1923 B:42 till U. D.

²) Se i övrigt om den engelska hyresregleringen dr Sjöstrands rapporter till U. D. den 2 mars och den 30 juli 1923 samt om Housing act den senare rapporten. Förmodligen tryckta i Sociala meddelanden årg. 1923.

av juli dels genom U. D. och dels privatim nedanstående questionnaire. Ett par jurister meddelade, att de snarast möjligt skulle sända mig utförligt svar å min framställning. Ännu har dock från dem intet avhörts. Däremot erhöll jag genom U. D. ett synnerligen högt kvalificerat svar. Men så är det också avgivet av den nuvarande utgivaren av Woodfall's Law of landlord and tenant, Aubrey J. Spencer. Tyvärr erhöll jag icke detta yttrande förrän den 21 oktober och har sålunda icke kunnat begagna mig av det samma i min förestående utredning. I allt väsentligt bekräftar det visserligen mina synpunkter här ovan. Då emellertid även finnas några smärre avvikelser i sak har jag trott mig i nedanstående not böra avtrycka denna skriftväxling¹⁾.

¹⁾ Min framställning hade följande lydelse:

«Questionnaire, regarding English law of landlord and tenant in towns, not agricultural and mining leases.

I. Generally the agreements between landlords and tenants are written agreements, but of course there are also oral contracts. I have heard that in small tenancies there are used so called rent-books. In *how* small tenancies (at a rent of less than 20 l. or how much?) are these rent-books generally used? The rent-books, are they written agreements? If so, does the rent-book contain a proviso for re-entry for breach of covenant? If the rent-book tenancies are not to be treated as written agreements, what rules apply to forfeiture for non-payment of rent and other breaches of covenants? Is not always an express proviso for re-entry for breach of covenant necessary for justifying a landlord to bring an action of ejectment for forfeiture? And, even though a landlord may have a right of forfeiture in such rent-book tenancies — is then the tenant justified to apply to the court for relief against forfeiture? There must, according to the literature on the matter, be a written contract of tenancy with a written proviso for re-entry for section 14 of the Conveyancing etc. Act of 1881 to apply, mustn't it? Therefore I suppose, either that the rent-book tenancies are written agreements containing the necessary covenants and clause of re-entry, or that these tenancies are always periodic tenancies, »from week to week» or »from month to month». If the latter supposition is right, the landlord after a notice to quit will be entitled to recover possession of the tenement, and won't need a right of forfeiture. — II. Even without reference to the aforesaid questions regarding to rent-books, it would be of great interest to know which tenancies go on only »from week to week» or »from month to month». I mean, how high rents are stipulated in such tenancies as are in this way weekly or monthly. I suggest, that only very small tenements, which are held by the poorest working-men, are let out in these short periods. Is that right? — I think, that the rent at times is payable weekly or monthly, although the tenancy is yearly. Is that right? — The so-called »quarter days» in yearly tenancies or tenancies for a fixed period (one year or more) are the 25th of March, the 24th of June etc. At what time in relation to the »quarter days» does the tenancy generally commence? I ask this question in order to know, to what extent the rent usually is paid in advance. — It would also be of interest to know if the tenancy »from year to year» is more or less in use than the tenancy for a fixed period, when the rent doesn't exceed e. g. 100 l. Moreover, how long are usually these fixed periods? — III. In a report of a Swedish committee on a law of landlord and tenant it has been stated that in England a lease will be forfeited for non-payment of rent, only if at least a half year's rent is in arrear and no sufficient distress is to be found on the demised premises. Probably this utterance is based on sect. 210 in the Common Law Procedure Act of 1852 or sect. 139 of the County Courts Act 1888. As far as I can see, these rules, however, will justify a landlord to bring an action of ejectment *without formal demand*, and provide, that *this* can be done only in case a half year's rent is in arrear and no sufficient distress is to be found on the premises. Isn't it so that *every* arrear with the payment of rent, also non-payment of only a quarter's rent or (if monthly payable) a month's rent or even any part thereof will justify a landlord in ejecting a tenant, if there is in the contract the necessary clause of re-entry? At any rate the English authorities, treating the matter of forfeiture for non-payment of rent never — according to what I have found — haven't asserted anything opposed to an affirmative answer to this question. Am I not quite right? — IV. An English lawyer, with whom I have discussed the matter, has inter alia told

I det föregående har jag redan i åtskilliga noter haft tillfälle att återropa detta Spencers uttalande. Här skola nu blott ytterligare några frågor beröras. Tredje momentets näst sista punkt är såtillvida klagörande i ett

me something of very great interest for my inquiry. I am however afraid that I have not been able quite to understand him. As far as I have been so, he has said as follows:

In the case of small tenancies held by poor people, there has been in actual practice some slight protection of the tenant against forfeiture for non-payment of rent, arising *indirectly* on the base of the Small Tenements Recovery Act of 1838. This act regulates the way in which a landlord of those small houses can get from the Magistrate (the Police-court or Justices) an eviction order (warrant of possession) against his tenant. In such a case the Magistrate can suspend the order for such a period of time as it thinks reasonable. The Magistrate very often suspends the eviction order as long as the tenant pays such small sums per week as the Magistrate finds that he can afford to pay. To quote an instance; if the tenant in case of a weekly rent of about 8 sh. can show that, owing to unemployment, illness, etc. he cannot afford to pay this sum, the Magistrate can decree that the eviction order shall not be executed for a certain time (e. g. several months), provided that the tenant within this time will pay such a weekly sum as the Magistrate thinks fit that he must pay. After that time the tenant naturally is bound to pay both the first rent in arrear and the difference between the rent become due and the rent paid within the said time.

Now I want to ask the following questions. Is this utterance of the English lawyer — as far as I have understood it — accordant with the English law on the matter? In case of an affirmative answer, how can this suspension of the eviction order be based — it may be only indirectly — on the Small Tenements Recovery act 1838? It is true that jurisdiction is given to the Magistrate by this act. But if that is meant to be the ground for its power to suspend the eviction order, this power must be — from what I can see — only a manifestation of the discretion generally belonging to the courts. But then the power now under discussion must also be vested in the County Court and in the High Court in cases before them, mustn't it? — V. At last I should like to know if the relief that is given to the tenant against forfeiture by Common Law Procedure Act 1852 and Conveyancing Act 1881 has any considerable importance for town tenants who are holding smaller tenancies. The yearly rent may be about 20 l., 50 l. or even 100 l., nevertheless I should suggest, both that the costs of the proceedings will often be too expensive for the tenant applying for relief, and that the landlord's right of distress may render the relief against forfeiture less important. Also for some points of view connected with this side to the matter I should be much obliged.»

Spencer svarade härfpå följande:

»1. Generally speaking it may be said that agreements between landlords and tenants are in the form of leases under seal or written agreements. In smaller tenancies, however, verbal agreements are most frequent and rent books are very commonly used in the case of tenancies of small houses or tenements let at weekly rents not exceeding £ 1 per week, and usually occupied by persons of the wage earning classes. These books usually (but not always) contain a statement of rules governing the tenancy showing when the rent is due, and the restrictions to be enforced as to the user of the premises (e. g. as a private dwelling only), and as to sub-letting etc., but a proviso for re-entry for non-payment of rent or breach of contract is not included. As the tenancies in which the rent books are used are most usually weekly, or sometimes fortnightly or monthly, and can be terminated at a week's, fortnight's or month's notice to quit, a proviso for re-entry is considered unnecessary, it being possible to get rid of an objectionable tenant at short notice. — The rules contained in the rent book do not constitute in law a written agreement by the tenant unless signed by him, which is not usual, but being contained in the rent book which is handed to the tenant and retained by him during the tenancy, they would in a Court of Law be treated as evidence of the terms of his tenancy. — 2. Weekly, fortnightly, or monthly tenancies are seldom to be found except in cases of small tenements such as flats or small houses or cottages for the labouring classes, which are usually let at a rent not exceeding £ 1 a week. In such cases the rates were most commonly and are frequently still payable by the landlord who receives the benefit of an abatement under the Poor Rate Assessment and Collection Act 1869. There is, however, a tendency now to let the liability for rates fall on the tenant, and where there has been the shifting of the burden in this respect from the landlord to the tenant a proportionate reduction of the rent has been made. — Where the tenancy is yearly or for a fixed term exceeding a year the rent is usually made payable not weekly or monthly but on the usual quarter days. viz. March 25th, June 24th, September 29th, and December 25th. The tenancy

tvivelsmål, vilket icke förut berörts, som därav framgår, dels att — såsom man ju kunde förmoda — »relief after execution executed» kan ske (inom 6 månader), också när 210 sect. i 1852 års act icke är tillämplig, och dels att

usually begins on some quarter day, and it is not usual to make rent payable in advance except sometimes for the first payment or in the case of short tenancies for a fixed term less than a year, of furnished houses or flats. — Tenancies from year to year of houses are not uncommon especially in cases where the rent is under £ 100 a year, but more usually houses other than small houses and tenements let at rents not exceeding £ 1 a week are let for a fixed term. The term is sometimes for 3 years only where the tenant is not liable for structural repairs, but commonly houses let on repairing leases are let for a term of 21 years terminable sometimes by the tenant only, sometimes by either landlord or tenant at the end of the first 7 or 14 years. — 3. Under sec. 210 of the Common Law Procedure Act 1852 an Order for ejection may be made against a tenant where half a year's rent is in arrear, and no sufficient distress is found on the premises *without any formal demand* for the rent, provided that the lease or tenancy agreement contains a proviso for re-entry on non-payment of rent — but relief against the forfeiture may be given within 6 months after execution of the judgment on payment of the arrears of rent and the landlord's costs. — There is in no case any right of re-entry for non-payment of rent, unless the lease or agreement contains a power of re-entry on that event. If there is such a power it may be exercised by the landlord, when any rent falls in arrear if he can obtain a peaceable re-entry. If he cannot obtain peaceable re-entry, he can proceed under sec. 210 of the Common Law Procedure Act 1852, or if the rent does not exceed £ 100 by the year under sec. 139 of the County Courts Act 1888 only by showing that half year's rent is in arrear and there is no sufficient distress on the premises. If a formal demand for payment has been made and not complied with, *or is dispensed with (as is usually the case) by the power of re-entry* (kurs. här), he may also bring an ordinary action for recovery of possession, when *any rent even for less than a half year is in arrear* (kursiveringarna av mig) for the period specified in the proviso for re-entry, which is usually 21 or 28 days, and without any question as to sufficient distress on the premises. There is however a right to relief against forfeiture on payment of the arrears of rent and costs. — There appears to be some doubt if the limit of 6 months for granting such relief laid down by the Common Law Procedure Act 1852 is of universal application, or only applies where the proceedings are taken under sec. 210 of that Act, but it is unlikely that any Court would in its discretion grant such relief after the lapse of 6 months. — If the rent does not exceed £ 100 and proceedings for ejection are taken under the County Courts Act 1888, sec. 139, the Order for possession will be on or before such day, not less than four weeks from the hearing of the case as the Judge shall think fit to name and unless within that period the rent in arrear and costs are paid possession of the premises will be given and the defendant will be barred from all relief. — 4. The Small Tenements Recovery Act 1838 applies only to premises held upon short tenancies or for any term not exceeding seven years and at a rent not exceeding £ 20 per annum, and to cases where the term has been determined by expiration of the term or notice to quit. It does not apply to cases of re-entry for breach of covenant or non-payment of rent. — If the case is proved against the tenant the Justices are empowered to issue a warrant for giving possession of the premises not less than 21 days nor more than 30 days from the date of the warrant. The Act does not give any power to suspend the eviction order, when once made, upon any terms, though it would seem that the Court in its discretion may delay the issue of the warrant. — The practice stated in this question of suspending the eviction order on payment of small sums per week has probably arisen under the Increases of Rent Restrictions Acts passed as temporary measures which give powers to the Court in respect of dwelling houses let at low rents of suspending execution of any Order or judgment or postponing the date of possession subject to such conditions as the Court thinks fit. Apart from the powers conferred by these Acts the practice does not appear to be in conformity with English law. — 5. The relief given to the tenant by the Common Law Procedure Act and the Coveyancing Act 1881 is not of considerable importance to town tenants holding under smaller rents. As already stated these tenancies are usually terminable on a short notice to quit, and a tenant who does not pay his rent duly or perform the obligations of his agreement can be got rid of in a short time without recourse to any proviso for forfeiture and re-entry contained in his tenancy agreement. In cases of houses let at £ 50 to £ 100 rent, for three or more years the provisions of the Coveyancing Act are a valuable protection against forfeiture for breach of the covenants in the lease as they prevent its occurring except after notice of the breach given to the tenant with an opportunity of remedying it. The expenses of applying for relief would

uttryckligt stadgande till stöd för relief i sådana fall saknas. Här är det sålunda gamla equity-regler om relief, som tänkas gälla, blott med den modifiering, som följer därav, att grunden för den i 210 sect. angivna preklusions-tiden 6 månader, förnuftigtvis måste ha giltighet, också fastän dröjsmålet är av mindre kvalificerad art.

Vidare gör jag uppmärksam på femte punkten. Här framkommer synnerligen starkt, tycker jag, vad det är, som framför allt giver de engelska reliefreglerna efter 1881 års act deras betydelse. Utan dem skulle, såsom Spencer säger, en hårdhjärtad hyresvärd kunna *wäka* en hyresgäst blott för att han icke till punkt och pricka iakttagit *vilken obetydlig kontraktsbestämmelse som helst*. Men mot sådant är ju, som förut framhållits, den svenske hyresgästen skyddad på ett mycket effektivare sätt genom stadgandena i N. J. B. 3 kap. 23—25 §§. Han är enligt svensk rätt snart sagt *absolut trygg* mot sådana trakasserier från sin motparts sida. I England kan han drabbas av nackdelar i två avseenden. Först genom den osäkerhet, som alltid måste förefinnas, därigenom att relief är beroende av domarens prövning av omständigheterna i det enskilda fallet. Vidare därigenom att han kan få betala kostnaderna för förfarandet. I detta avseende torde Spencers uttalande knappast jäva, vad jag förut framhållit. Ty det är obestriddt, dels att processkostnader vid high court äro dryga och dels att om avhysningsförfarandet icke redan inletts vid high court, så måste hyresgästens talan om relief enligt 2 § i 1881 års act anställas vid denna domstol. Dock är det ju tydligt att, såsom Spencer betonar, 1 § i denna act måste vara av stort värde för ekonomiskt bättre situerade hyresgäster, vilka icke löpa risken att uppsägas varje vecka eller månad.

Några ord om hyresrätten i U. S. A. och Frankrike.

U. S. A.

Skulle man söka att med kännedom endast om grunddragen i den amerikanska författningen leta sig fram till en uppfattning om landets reglering av hyresrättsförhållandet, så skulle resultatet ovillkorligen bli en förmodan, att i Amerika (varmed avses U. S. A.) icke finnes något som helst särskilt skydd för en hyresgäst, utöver vad vi här kunna vara vana vid. Ja, helt säkert måste en sådan vara rätt mycket bättre ställd hemma hos oss än i Amerika.

not be a deterrent in most cases as it can be obtained by an application in the action brought by the landlord and separate proceedings would not usually be necessary. But for the relief afforded by this Act a landlord harshly inclined would be able to evict a tenant for failure to observe strictly the covenants of his lease in any respect, however small or trifling the breach might be. The relief against forfeiture for non-payment of rent is perhaps of less importance but it protects a tenant from losing his tenancy by getting slightly in arrear with his payments. I do not think that the costs of proceedings to obtain relief for non-payment of rent punctually would be sufficient to prevent a tenant of the class which is likely to require such relief from making application for it. The landlord's right of distress being a security against non-payment of rent no doubt makes it unnecessary for him to take proceedings for forfeiture in most cases, and this renders the right to relief against forfeiture for non-payment of rent less important.»

Anledningen till en sådan apriorisk syn på saken är den, att konstitutionen i Amerika utgår från naturrättsliga föreställningar, föreställningar sålunda hämtade just från den lära, som på ett särskilt sätt uppehållit de vidskeppliga rättsdogmerna. En av de viktigaste bland dessa är den om den absoluta äganderättens »naturlighet», d. v. s. dogmen om att det stode i överensstämmelse med en oskriven förnuftsordning, att en person hade absolut makt, herravälde över en sak, som i laga ordning blivit hans *egendom*. Med den dogmen följer föreställningen, att en fastighetsägare kan göra vad han vill med sin fastighet och att sålunda också han allena äger bestämma villkoren för dess utlegande åt annan. När det nu heter i 15 art. 1 sect. av den i slutet av 1700-talet antagna konstitutionen:

» . . . No State shall make or enforce *any law*, which shall abridge the privileges or immunities of citizens of the United States; nor shall any State deprive any person of life, liberty or property, without due process of law . . . »

så förstår man för det första, att sådant som *rätt* att leva, *rätt* till kroppslig integritet och *rätt* att ha egendom anses vara *medfött* för amerikanska medborgare, enligt sakens *natur* uppstå vid födseln, alldeles *oberoende* av själva den rådande samhällsordningen. Men därmed måste det också vara högst tvivelaktigt, om man överhuvud i någon av staterna skulle kunna stifta en lag, som bunde en husägare i avseende å möjligheten att efter behag disponera över sin egendom och sålunda även att stipulera sig vilka villkor som helst i hyreskontraktet. Eftersom äganderätten vore just detta, att en person själv hade bestämmanderätten, så måste ju en sådan lag anses »deprive a person of property»¹⁾. Man måste därför bliva förvånad, när man i en uppsats av juris professoren C. G. Bergman läser följande utan kommentar eller reservation gjorda uttalande:

»Hemskydd, hemlag, som i t. ex. U. S. A. fått en så stor betydelse för småfolkets trevnad, är hos oss ännu så gott som okänd»²⁾.

Nu är att märka, att Bergman med hemskydd framför allt åsyftar detta, att en hyresgäst oberoende av kontraktstidens längd och oberoende av hyresvärdens medgivande skall få stanna kvar i lägenheten, så länge honom lyster och han efterkommer »skäliga» krav på en hyresgäst. Förvåningen ökas ytterligare, när man inom rättslitteraturen förgäves forskar efter meddelande om detta betydelsefulla hemskydd i U. S. A. Då Bergman i brev till mig å ena sidan låtit mig förstå, att han ifråga om utländsk hyresrätt överhuvud sutte inne med ett för andra okänt utredningsmaterial, och å andra sidan vägrat att giva mig någon som helst upplysning om detsamma,

¹⁾ Naturligtvis är den amerikanska fastighetsäganderätten faktiskt i stort sett lika kringskuren som i andra länder. Men man tror, att dessa inskränkningar ha en särskild karaktär, som är förenlig med den naturrättsliga synen på saken. Belysande är härvid nedan intagna yttrande angående Illinois, enligt vilket det anses stå i överensstämmelse med konstitutionen, att »the municipality» under »Police Powers» kan i vissa avseenden öva kontroll å äganderättens användning, under det att det skulle strida mot konstitutionen — under synpunkten av »depriving him his property» — att binda husägarens kontraktsfrihet. Överhuvud ser man saken så, att ägaren *måste* ha en naturlig rätt att göra vad han vill med sin egendom, blott han icke därvid åsamkar annan person skada. Ty andra personer ha ju också »okränkbara» rättigheter.

²⁾ Hyresgästens hem, i Tiden 1922, hft 2, s. 93.

anhöll jag fortast möjligt genom U. D:s rättsavdelning att få åtskilliga frågor angående amerikansk hyresrätt besvarade på ort och ställe av landets egna jurister. På min skrivelse, som avgick redan i mars, erhöles i juni svar från New York, där man dock missuppfattat min förfrågan och sänt en utredning angående kristidslagar (emergency rent-laws). Huvudsåret kom från Washington i början av augusti. Tyvärr hade man också i detta svar, såvitt avsåg staterna New York och Illinois, inskränkt sig till den efter kriget rådande temporärt gällande rätten. Däremot lämnades klara besked angående staterna Pennsylvania (huvudstad Philadelphia), Massachusetts (huvudstad Boston) och Missouri (huvudstad Jefferson city, mera bekant stad St Louis). Dessa utredningar, vilka för samtliga stater avgivits av deras respektive styrelser, överensstämde i huvudsak med varandra. Och de ådagalägga oförtydligt, att ingen av dessa stater erbjuder sina hyresgäster något bättre skydd, än de hava enligt gällande rätt i vårt land. Tvärtom, så viktiga stadganden, som de i N. J. B. 3:23—25, varigenom möjligheterna för en hyresvärd att få hyresgäst skild från lägenhet begränsas genom tvingande föreskrifter, hava ingen motsvarighet i dessa stater. Överhuvud går det som en tråd genom samtliga de tre utredningarna, att hyresgästen aldrig kan åberopa någon särskild favör, såvida han icke lyckats betinga sig densamma i kontraktet, vilket utefter hela linjen synes enligt lagen vara normerande för rättsförhållandet mellan parterna. När man tager del av innehållet i dessa mängder av »clauses», som äro avtryckta på de amerikanska kontrakten, så förstår man också att hyresvärdarne vetat att i full utsträckning begagna sig av kontraktsfriheten för att stipulera sig önskliga villkor. Det är också synnerligen betecknande, när det i utredningen för Massachusetts säges, att hyresgästens urskillning i valet av lägenhet är hans enda vapen mot överdrivna hyresanspråk och andra »oskäligen» krav från hyresvärderna. Men detsamma förutsätter, att det icke råder någon bostadsknapphet¹⁾.

Härav torde framgå, hur det är beställt med det amerikanska hemskyddet, som enligt Bergman skulle spela en så betydande roll för småfolkets trevnad. Vidare är att märka, att någon som helst rätt för hyresgäst att emot hyresvärdens medgivande få sitt kontrakt förnyat — han må erbjuda vilken hyra som helst — icke finnes. Någon som helst s. k. »skälighets»kontroll på hyrorna finnes icke. Något sådant som ersättning för »unreasonable disturbance» vare sig vid bostadslägenheter eller affärlägenheter kommer icke ifråga, utan att hyresgäst skulle ha lyckats betinga sig sådan i kontraktet. Detsamma gäller frågan om ersättning för förbättringar, som hyresgäst tillfört lägenheten. Allt detta framgår uttryckligen av samtliga de tre svaren. Likaså framgår därav, att dessa amerikanska stater icke genom sin lagstiftning kunna anses tillförsäkra hyresgäst något säkrare skydd mot hälsofar-

¹⁾ Uttalandet ifråga lyder, som följer: »*Discrimination in the selection of property is the only weapon of defense possessed by the tenant. It affords the tenant permanent relief from exorbitant rental charges and unreasonable practices on the part of the landlord, when there is no property shortage.*»

liga bostäder än vårt eget land. Vidare må framhållas, att det icke finnes någon motsvarighet i dessa stater till det engelska »relief against forfeiture», ej heller tages i allmänhet någon hänsyn, vid dröjsmål med hyran, till om detsamma orsakats av sjukdom, arbetslöshet el. dyl. Detta säges uttryckligen i svaren från Pennsylvania och Missouri. I utredningen från Massachusetts åter — relativt högtstående med hänsyn till sociala förhållanden — föreligger ett uttalande, som kan vara av intresse, men som jag på grund av dess allmänt hållna och därigenom obestämda formulering har svårt att referera med garanti mot missuppfattning och därför ordagrant återger:

»In the case of unemployment illness, etc., there is no law that can compel the landlord to delay demanding rent. Debts for the rent of a dwellinghouse occupied by the debtor, or his family, however, are considered as claims for necessaries and the tenant receives special consideration, under the law, so that delayed payments may be made in small amounts. In most cases of this nature, however, the moral standards and business ethics of the landlords and tenants result in some amicable adjustment being arrived at without court action. Charitable and welfare organizations also assist tenants in unfortunate straits, due to unemployment, illness, etc., by paying their rent.»

Tyvär har tiden icke tillåtit mig att genom särskild skriftväxling med Massachusetts erhålla kommentar till detta uttalande, såvitt det angår den »special consideration», som »under the law» lämnas hyresgästen. Den förmodan må dock göras, att det är fråga om ett uppskov med hyresbetalningen, som icke influerar på hyresvärdens rätt att få hyresgäst skild från lägenheten på grund av dröjsmål med hyrans erläggande. Detta torde bäst överensstämma med den konstitutionella utgångspunkten om »äganderättens okränkbarhet».

Det synes emellertid också stämma bäst överens med de bestämmelser, som i Pennsylvania och Massachusetts gälla angående viss uppsägningstid före vräkning på grund av bristande hyresbetalning. I Massachusetts måste sålunda hyresgäst åtnjuta 14 dagars uppsägningstid, innan han behöver lämna sin våning. I Pennsylvania är tiden 15 dagar, om uppsägningen sker under tiden fr. o. m. den 1 april t. o. m. den 31 augusti, och 30 dagar om den sker under de sju följande månaderna. Åtminstone i Pennsylvania-fallen förekommes vräkningen genom att hyran erlägges innan uppsägningstidens utgång. Också bortsett från de förmånligare tiderna torde denna anordning såtillvida vara förmånligare för hyresgäst än 7 § i 1923 års hyreslag, som den synes innebära, att exekutionsförfarandet icke igångsättes före utgången av uppsägningstiden. — I Missouri tyckas liknande regler saknas. Det heter kort och gott i utredningen:

»The procedure for non-payment of rent, under our present statute, is usually the most expeditious. It is sufficient if proof is made, . . . that the rent has not been paid.»

Såvitt angår de tre nu berörda staterna, är det sålunda ådagalagt, att Bergmans uttalande om det amerikanska småfolkets trevnad genom det lag-

liga hemskyddet är alldeles gripet ur luften¹⁾. Då det emellertid måste anses av vikt, att allmänheten blir övertygad om tillförlitligheten i dylika allmänt spridda uttalanden och saken jämväl i övrigt kan ha intresse, avsånde jag fortast möjligt i augusti nya förfrågningar, avsedda att besvaras med hänsyn särskilt till de båda betydande staterna New York och Illinois (med bl. a. staden Chicago.) På dessa förfrågningar har i skrivande stund ännu endast inkommit svar beträffande Illinois (Chicago), avgivet till vårt konsulat därstädes av juristfirman Anderson and Anderson. Skriftväxlingen avtryckes i nedanstående not²⁾. Juristfirmans tydliga uttalande tarvar näppe-

¹⁾ En helt annan sak, som förnuftigtvis icke kan vara åsyftad av Bergman i det sammanhang, i vilket uttalandet gjorts, är att i ett sådant land som exempelvis Massachusetts allt göres för att främja byggandet av egna hem. Märkas må också, att här särskilt under de sista åren de egna hemmens antal betydligt ökats i anledning av att under kris-tiden kapitalet dragits från den spekulativa byggnadsverksamheten till mera lönande företag. Detta senare har lett till en bostadsknapphet, vilken i sin tur förorsakat så höga hyror, att det f. n. är mera lönande att såsom det heter i utredningen »own a home at reasonable cost than to pay the present rate of rent.»

²⁾ Min skrivelse hade följande lydelse:

»Questionnaire, regarding American law of landlord and tenant in towns, consequently urban leases and not agricultural and mining leases. — The following questions have no reference to any emergency regulations to protect tenants against landlords during the abnormal period following on the war.

In Sweden, owing to the war, we passed a law of rent control and restriction, but this law has been abolished from the first of October next. In connection with the removal of rent control, however, a demand was made in our »Riksdag» (Parliament) to alter the common statutes in regard to this matter in favour of the tenant. This protection of the tenant against the landlord consequently is not intended to be temporary. On the contrary the intention is to make it permanent. I hereby ask the following questions.

A. What regulations of a permanent nature — i. e. not such as are mere temporary rent restriction measures during an abnormal period — exist or may be proposed, to regulate the legal relations between landlord and tenant in order to safeguard tenants against inequitable demands of landlords? The term »regulations» is of course intended to include all established legal measures, whether by act of the legislature or by precedent. It is particularly important to pay attention to such points as the following. — 1) May a landlord, at the expiry of a lease, give his tenant notice to quit with impunity — even though the conduct of the tenant during his tenancy has been exemplary — either for the purpose of forcing him to agree to an unreasonable increase of rent or of only arbitrarily removing him from the premises. A tenant, to quote an example, has gone to considerable expense providing furniture and other fixtures in a flat, for which he has little or no use in a new residence: is the landlord entitled to take advantage of the situation, in which the tenant finds himself, by refusing a renewal of the lease, if the tenant does not agree to an exorbitant increase of rent? Do any regulations exist, by which the tenant may claim compensation for such expenditure, as has been rendered valueless to him by reason of his removal? Or if a shopkeeper has succeeded in working up a good connection by the time the lease of a shop expires, which connection would largely be lost by a change of premises, may the landlord in the said way force up the rent? May an impeachable tenant be forced to quit an expiry of lease, even if he is prepared to pay whatever the landlord demands? If the landlord for purely personal reasons wishes to evict a tenant with a perfect record and for this purpose demands an excessive increase in rent, is there no means by which the tenant can secure an equitable adjustment, if he desires to remain. — In connection with these questions I will mention, that in Sweden it is proposed in earnest to pass a rule in order to prevent the landlord from giving notice to quit, although the time of agreement is up. Of course it is only proposed in favour of a tenant, who has performed his duties exactly according to the contract. There are lawyers who will consider that matter from the special point of *protection of the home*, particularly that of the poor people. And they have declared, that such a »home-protection» is introduced by law in U. S. A. and that it has involved the best consequences for the comfort of the common people. It is important for my inquiry to know, if really this declaration is accordant with the American law on the matter. — 2) It is also of interest to know whether and to what extent a tenant is usually reimbursed for any special outlay made for the improvement of the premises, and if so, what means

ligen några kommentarer, såvitt angår syftet med dess intagande i denna undersökning. Ett par påpekanden skola dock göras. Det är sålunda först av vikt att märka, hur den ovan uttalade förmodan — att rent av den

(inspection?) are employed to arrive at the amount of compensation. — 3) In the Swedish Riksdag it has been suggested, that a measure should be introduced whereby a tenant might claim a reduction in rent — even though his flat is according to contract — on the ground that it is unsuitable from the point of view of hygiene or in any other way unfit for human habitation. This measure would compel landlords to maintain the houses in habitable condition and would have far greater effect than the rules and regulations issued by health ministries or other authorities. Does there exist any corresponding measure in U. S. A. — 4) What sort of breaches of contract by a tenant may cause the forfeiture of his right as lessee? In this regard, how much grace is given for the payment of rent? Ought distinctions to be made, if a tenant for any good reason (e. g. illness unemployment, etc.) is unable to pay the rent? — Are there in U. S. A. any rules to modify the landlord's power to enforce a forfeiture so-called *relief against forfeiture*? In England such a relief is given to the tenant through Common Law Procedure Act 1852, sect. 210—212, and Conveyancing etc. Act 1881, sect. 14. Are there any corresponding modifications in U. S. A.? — 5) Which are generally the reasons, that justify in *ejecting* a tenant? What authority may confirm, that he shall be ejected, i. e. that there is any reason for the ejection? May only the Court or a judge give ejection order, or can also another authority do so? As to the grounds for ejections — is it sufficient, that it has been proved, that a tenant's rights are forfeited or that the lease has expired, or are there any rules in protecting the tenant, regarding the ejection, so that for instance there may be a certain period of grace after ejection order, or so that special circumstances may be taken into consideration (e. g. illness, unemployment, many children, or other reasons for this poverty)? Are ejection proceedings more prompt in some cases than in others? Are provisions in favour of the tenant as to these matters usually given in contracts between landlords and tenants? — 6) Is there any authority composed of laymen, such as representatives of tenants and landlords, before which certain disputes between the parties may be brought? Or may such measures be proposed to be taken? — B. As before said, the above questions have been asked *without any reference to the emergency regulations* during the abnormal period following the war. I should, however, also greatly value any information as to the measures taken or proposed to be taken in favour of the tenants in connection with the *removal* of provisional rent restriction enactments. I will specially emphasize, that it would be of interest also to hear of proposals which, although not laid before Parliament, have been seriously discussed.

Härpå svarade den amerikanska juristfirman följande.

Answering your questionnaire of recent date with reference to the law of landlord and tenant in the State of Illinois, we wish to say the following: We have no laws in this State protecting a tenant against inequitable demands of a landlord. Any such law would very likely be unconstitutional. The Constitution of the U. S. A., as well as the State of Illinois, provides that no man should be deprived of his property without due process of law. Due process of law refers particularly to such suits as come under eminent domain which gives a municipality or a public service corporation the right to take private property for public use upon a just compensation. — The landlord has the right to do as he likes with his property. If he wishes to sell it, he can ask whatever price he wishes for it; if he wishes to lease it, he can ask whatever price he wishes for it. If he does not wish to sell it or lease it, he may keep it or dispose of it to suit himself, but the law cannot dictate to him what he may or what he may not do with his property so long as he does not use it in a manner so as to injure others. — Under Police Powers, the municipality has the right to dictate how a man should use his property so as not to injure the health, safety or comfort of others, but this power has never been carried to such an extent as to dictate to a man at what price he is obliged to sell or lease his property. — The only emergency laws (kristidslagar) enacted in this State with reference to Landlord and tenant are that a notice of sixty days must be given to terminate a tenancy from month to month which was formerly thirty days, and after a judgment for possession is rendered against a tenant, the judge has the right to permit the tenant to remain in possession for a period of six months longer, upon such terms as the judge considers just and equitable. The constitutionality of this law has never been tested in the State of Illinois. — 1. A tenant is obliged to surrender possession of the premises at the expiration of his lease, it does not make any difference how exemplary his conduct has been or the motive of the landlord in desiring possession. — The landlord can demand whatever rent he wishes and can arbitrarily insist upon the terms of the contract. *No man is*

konstitutionella andan i Amerika synes stå i rak strid mot varje intrång i en husägares rätt att gentemot sina hyresgäster få behandla fastigheten såsom *sin* i naivaste mening — styrkes genom denna skrift. (Dess inledning

obliged to enter into any contract that he does not wish, not even a landlord. The fact that the tenant has gone to considerable expence in providing furniture and fixtures makes no difference and the tenant cannot claim any compensation for the expense that he has incurred. The fact that a shopkeeper has established a successful business which will be lost by a termination of the lease makes no difference. The tenant must surrender the premises if the landlord wishes, notwithstanding that he is willing to pay any rent that the landlord demands or notwithstanding the fact that the landlord's motive in demanding possession is purely personal. *Any other law would force the landlord to enter into a contract that he did not desire and consequently would be depriving him of his property. — I have never heard of any law which you classify under "home-protection" having been enacted in any of the states, and I feel quite certain that it has not and that such a law would be contrary to our Constitution, and to our theory of property rights. — 2.* A tenant is not reimbursed for any outlays made in the improvement of the premises. He is permitted to remove any improvement installed by him during his tenancy providing he can do so without seriously damaging the building. Our law is based on the theory that a tenant has no right to improve the landlord's premises and charge the landlord for the same. This would *deprive the landlord of his property without his consent* and make him pay for something that he had not contracted for. — Of course in answering these questions, I do so on the assumption that there is no special contract existing between the landlord and the tenant. — 3. There is no law in the United States allowing the tenant any reduction in rent by reason of the premises not being suitable for human habitation, and there is no law giving the tenant any civil action against the landlord by reason of such a condition. In fact, it is the duty of the tenant to keep the premises in repair during his tenancy and the landlord is not obliged to make any repairs except in such parts of the premises as are used in common by more than one tenant. The Supreme Court of this State has gone so far as to hold that a tenant was obliged to rebuild a house which he occupied that had been destroyed by fire. The tenant is regarded as the owner of the premises during his tenancy and if he is the owner of the premises why should he not keep them in repair. — 4. No grace is given to a tenant in the payment of rent. Before bringing a suit for possession of the premises for the non-payment of rent, the landlord is obliged to give a five day demand on the tenant. This demand may be considered as grace but the landlord could bring a suit for the rent on the day after the same was due. I again call your attention to the fact that I am referring only to tenancy where there is no lease; where a lease exists between a landlord and tenant, the terms of the lease cover the situation and I suggest that you glance through one of the common forms of leases used and you will observe from the same that *every imaginable provision is contained in the same for the protection of the landlord.* All these provisions are valid on theory that a man has a right to enter into whatever kind of a contract he wishes and if a tenant considers it proper to bind himself to hard conditions, the law cannot interfere with his right of contract. — Under the lease any breach of covenant forfeits the lease, but where there is no lease, the tenancy can be forfeited by reason of the non-payment of rent, by reason of the use of the premises for purposes other than contemplated in the tenancy or on account of the disorderly conduct on the part of the tenant. — A tenant has in no event any excuse for not paying his rent. His contract whether under a lease or not requires him to pay the rent, and illness, unemployment, or other reasons do not excuse him from the prompt payment of his rent. — In speaking of leases, the same may be written or oral, an oral lease however, for a period exceeding one year is not valid. — 5. With reference to the reasons for ejecting a tenant, I have answered the same in the foregoing question. We have two courses of procedure for ejecting a tenant; the one is called an Ejectment Suit for his own use where there is a controversy as to the title that is to say when the tenant claims that he is the owner of the premises. Consequently, this action is seldom used. It is a cumbersome action and takes a considerable time and it is one of our heritages from the Old English Common Law although it has been restated and simplified by our statute. — The other recourse is a summary one and is called Forcible Entry and Detainer. The landlord is obliged to bring a suite in one of the courts for possession and the suit is usually brought before a Justice of the Peace or a city court where the same is heard in about a week after it is filed. If a judgment is entered against the tenant, he has five days in which to move, and if he has not moved, the court issues a Writ of Restitution, and the Writ of Restitution is executed by carrying the furniture out into the street. No other authority has any jurisdiction in the matter. It is sufficient

samt dess 1, 2 och 4 moment.) Vidare bör märkas, att förf. *aldrig* hört talas om någon hemskyddslag i någon av staterna (1 mom. in f.), att i de allmänt brukliga kontrakten *varje tänkbart förbehåll* plägar inryckas till *skydd för hyresvärden* (4 mom.), att, om hyresgäst går med på för honom hårda kontraktsvillkor, så kan detta icke föranleda, att lagen ingriper till hans förmån (4 mom. 1 st.), att sjukdom, arbetslöshet eller andra omständigheter icke inverka på hyresgästs skyldighet att prompt betala hyran (4 mom. 3 st.), att reparations skyldigheten vilar å hyresgäst (3 mom.) samt att vilket kontraktsbrott som helst kan leda till hyresrättens förverkande (4 mom. 2 st.). »Where there is no lease» syftar på hyresförhållanden, som icke grundas å utförda kontrakt, kontrakt i vulgär mening, och där det därför icke finns några uttryckliga »covenants» att bryta mot¹⁾.

Efter allt detta kan ju icke råda något tvivel om att vår nuvarande hyresrätt minst lika väl som om icke bättre än den amerikanska tillgodoser hyresgästs intressen. Vad som föranlett en man i Bergmans ställning till detta förhastade uttalande om småfolkets hemskydd i U. S. A.²⁾ är svårt att förstå. Möjligen ligger förklaringen i följande hans uttalande³⁾:

»*Hemmets trygghet* (kurs. av Bergman) är oförenlig med de numera brukliga ettårskontrakten. Av dessa att döma kunde det rent av se ut, som om vår stadsbefolkning förde en nomadiserande tillvaro, synnerligen i jämförelse med Frankrike, England och U. S. A., där kontrakten i regel äro fleråriga.»

Angående England ha vi redan sett det oriktiga uti ett sådant påstående. För småfolket löpa ju här kontrakten på *vecka efter vecka*. Efter som emellertid just det amerikanska hemmets trygghet så starkt betonas av Bergman, utan att något stöd därför kan utletas i *lagarne*, så kunde man frestas tro, att densamma skulle grunda sig på vissa faktiskt utbildade förhållanden och att åtminstone denna uppgift om kontraktens långvarighet, såvitt densamma rörde Amerika, vore riktig. Låt oss emellertid se, hur det förhåller sig. Jag går till Massachusetts, i mångt och mycket mönsterstaten. Det heter därom först i den erhållna utredningen, att *leases* i allmänhet löpa för perioder av ett eller två år. Icke ens detta förhållande giver något stöd åt Bergmans påstående. Men än grundlösare ter sig detta, när man tager del av följande i utredningen:

to prove that the tenants rights are forfeited or that the lease has expired, and there are no rules protecting the tenant. — The Forcible Entry and Detainer suit is a summary action and takes precedent over the usual civil cases arising out of contract or torts. — 6. There is no authority composed of laymen or otherwise to settle disputes between the landlord and tenant. Immediately after the War, the City Council of this City appointed a committee to hear controversies between landlords and tenants, but this was a voluntary committee which had no authority and their decisions were merely persuasive. They have now ceased to exist and I suppose that in every city some similar committee was established but the same was without sanction. — B. With reference to emergency measures during abnormal periods following the War, I have already mentioned the same. They are still in effect in this State.» (*Kursiveringarna gjorda här*).

¹⁾ Hit höra bl. a. också s. k. tenancies at will, vilka upphöra viss tid (mestadels blott en månad eller vecka) efter uppsägning. Sådan uppsägningens möjlighet kan göra det överflödigt för hyresvärd att hävda hyresrättens förverkande.

²⁾ Se också nästa sida n. 2.

³⁾ Hyresfrågan och hemmets rätt, Malmö 1923, s. 7 f.

»Most of the rented property in the Commonwealth is occupied by tenants at will (not on lease), who pay rent by the month. In several of the industrial cities the rental payments for tenements, however, are on a weekly basis.»

»Tenancy at will» föreligger emellertid, som nämndes, när kontraktstiden icke är bestämd utan utlöper viss tid efter uppsägning (N. J. B. 3:4 hos oss). Angående denna tid gäller följande bestämmelse:

»Estates at will may be determined by either party by three months' notice in writing for that purpose given to the other party; and if the rent reserved is payable at periods of less than three months, the time of such notice shall be sufficient, if it is equal to the interval between the days of payment — — —.»

Lägger man det ena till det andra, så finner man att »hemmets trygghet» i Massachusetts på grund av de »fleråriga kontrakten» sätillvida måste reduceras, som en hyresvärd i *allmänhet när som helst* kan bli av med sin hyresgäst genom att uppsäga honom en månad i förväg och så vitt angår industristäder och då naturligtvis i synnerhet arbetarfamiljer (alltså det av Bergman såsom särskilt omhuldat framhållna småfolket) *en vecka i förväg*¹⁾. Till det sagda bör nu märkas, att, ehuru dessa kontrakt »at will», ju också givetvis finnas hos oss, så höra de likväl ingalunda till ordningen för dagen utan förekomma bland bofasta och skötsamma familjer endast sporadiskt. Men också när de förekomma hos oss, synes hyresgästen bättre ställd än i Massachusetts, ty hos oss får han dock alltid tillgodonjuta de överenskomna eller i stadgandet (N. J. B. 3:4) angivna uppsägningstiderna, men i Massachusetts torde kontraktet oberoende av sådana upphöra vid fastighetens pantsättning, försäljning eller annan avyttring samt vid dess utlejande »on lease»²⁾.

¹⁾ Under arbetets tryckning hava ytterligare svar på särskilda förfrågningar i detta ämne inkommit angående Chicago, New York och Minneapolis. I svaret angående New York säges helt allmänt, utan specificering för arbetarklassens förhållanden, att hyreskontrakten med medelklassens befolkning pläga ingås på ett år. Från Minneapolis meddelas, att hyreskontrakten för av arbetarfamiljer hyrda lägenheter i allmänhet äro slutna för ett år, med automatisk förnyelse, om icke uppsägning å någondera sidan sker sist 30 dagar före periodens slut. Vad åter Chicago och de större städerna i Illinois f. ö. beträffar, ingås hyreskontrakten av de mera bemedlade först för en tid av ett år. Genom kontraktets faktiska fortsättande övergår det till en »tenancy from year to year», d. v. s. ettårskontrakt med — såsom förhållandet är hos oss — automatisk förnyelse, om icke uppsägning sker (sist 60, före kriget endast 30, dagar före kontraktsårets slut). Men ifråga om *mera fattigt folk* är det brukligt (customary or at any rate frequent), att hyreskontrakten löpa endast från »month to month». D. v. s. före kriget kunde dessa kontrakt bringas att upphöra den 1 i varje månad genom uppsägning senast en månad och en dag förut. Genom krigslagstiftningen har uppsägningstiden utsträckt till två månader och en dag. Man har viss anledning förmoda, att en mera ingående undersökning av förhållandena både i New York och andra större städer skulle leda till överensstämmelse med vad som framgår i avseende å den mindre bemedlade befolkningen i Massachusetts och Illinois. Men också vad som redan visats upp ådagalägger ju till full evidens, att prof. Bergman gripit jämväl nu ifrågavarande av honom påstådda amerikanska fakta ur luften.

²⁾ Under arbetets tryckning har äntligen nu också kommit ett svar på min questionnaire från New York, avgivet av juristfirman Guggenheimer, Untermyer and Marshall därstädes. Detta svar står i bästa överensstämmelse med Chicagofirmans, ehuru det är mindre fullständigt i de här intresserande punkterna. Synnerligen starkt bekräftas i detta svar riktigheten i min förmodan, att införande av *all slags hyresreglering* i de amerikanska juristernas ögon skulle stå i strid med själva grundlagen. De nu på sista tiden gällande temporära s. k. rent laws sägas uttryckligen ha sitt *enda rättfärdigande* däri, att det existerar ett *nödläge*. I frånvaro av ett nödläge (emergency) eller åtminstone i frånvaro av »the conclusion by the legislature», att ett nödläge existerade, hade lagstiftaren (the law making body) icke förmåga att göra intrång i den privata äganderätten och den enskildes handhavande av sin egendom. En sak för sig är nu att detta sätt att se på saken naturligtvis är rent vidskepligt. Här intresserar oss emellertid endast, att det av prof. Bergman prisade hemskyddet i hyreshusen i U. S. A. så långt ifrån finnes, att man där rentav anser, att det vore *olagligt* att stifta lagar därom.

Frankrike.

Härefter några ord om den franska rätten. Man har här i första hand code civil, art. 1708—1762 att hålla sig till. Hur intressant ett studium av dessa legorättsliga stadganden än må vara, kan jag icke finna, att de innesluta någon ledande princip, av sådan art att densamma skulle kunna tagas till förebild helt eller delvis för de reformtankar, som det nu är fråga om. Att en hyresgäst i det hela vore bättre ställd efter fransk än svensk rätt kan icke påstås. Den franska lagen erbjuder icke hyresgäst större trygghet än den svenska. Då i den franska rätten icke finnes någon motsvarighet till vårt stadgande i N. J. B. 3:23 kunde kanske rent av motsatsen hävdas. Självfallet saknas rätt för hyresgäst att mot hyresvärdens medgivande få stanna kvar i lägenheten efter kontraktstidens slut. Kontroll på hyran eller dess reglering efter skälighetssynpunkter finnes givetvis icke heller. I avseende å reparationskyldighet kan den franske hyresgästen anses ha ungefär samma ställning som den svenska. Tillför han lägenheten förbättringar utan att av hyresvärden betinga sig ersättning därför, så har han icke heller anspråk på ersättning. Icke heller har han rätt till någon ersättning — billighetssynpunkter må än så mycket tala för en dylik — för de förluster, som han kan göra genom att nödgas flytta från lägenheten på grund av hyresvärdens vägran att förnya kontraktet.

Emellertid finnes i den franska rätten en princip, uttryckt i åtskilliga stadganden, enligt vilken en gäldenär i allmänhet — alltså icke särskilt en hyresgäst — kan få tillgodonjuta förmånen av ett visst uppskov (*délai de grâce*) med fullgörandet av sin betalningsprestation. Det stadgande, som här också för hyresgästens räkning skulle komma ifråga, vore framför allt 2 st. i 1244 art. av code civil, som har följande lydelse:

»Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le payement, et surseoir l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état.»

Närmare anvisningar angående domarens användning av detta stadgande finnas i artt. 122 ff. i code de procédure civile. Det synes emellertid kunna ifrågasättas, huruvida detsamma hade kraft att uppskjuta andra tvångsåtgärder än *utmätning* av lös egendom. Det har trots sin allmänna avfattning ingen användning vid utmätning av *fast* egendom (Sirey, Kommentar till code civil, 1244 art., nr 16). Om det vore tillämpligt för hyresgäst till förekommande av hyresrättens förverkande, så synes mig att förhållandet borde ha varit anmärkt i ett så stort arbete om den franska hyresrätten som Agnels Code des propriétaires et locataires de maisons, 9 ed., 1900. På tal om tiden för hyrans betalning nämnes här icke 1244 art. I stället meddelas endast, att man i Paris plägade praktisera ett anstånd för hyresgäst med (den vanligen kvartalsvis förfallna) hyran av 8 dagar, om densamma årligen belöpte sig till högst 400 francs, eljest 15 dagar. Man kunde kanske tänka sig, att detta vore en praxis, som utbildats på grund av 1244 art. Men så tycks ej vara förhållandet, ty Agnel meddelar, att det länge rätt kontrovers angående

frågan, huruvida detta anstånd vore att betrakta såsom en *délai de grâce* eller *délai de rigueur*. Numera vore emellertid denna kontrovers övervunnen, enär både la Cour de Paris och le Tribunal de la Seine enats om att erkänna, att nyss angivna praxis vore »*l'usage constant et immémorial*» i Paris och dess omnejd (Agnel a. a. s. 216 f.). Emellertid synes det tvivelaktigt, i vilken mån nu berörda uppskov med hyresbetalningen vore att åberopa gentemot hyresrättens förverkande på grund av dröjsmål med hyrans erläggande. Ty, i sådant avseende kan anföras ett annat anståndsmedgivande för gäldenär, nämligen det som meddelats i 1184 art. i code civil. I detta stadgande säges, att ett ömsesidigt kontrakt icke häves ipso jure genom parts bristande åt sin prestationsskyldighet, utan att motparten fastmer måste hos domaren påyrka kontraktets hävande, varvid »*il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances*». D. v. s. enligt detta stadgande, tillämpat å hyreskontrakt, skulle hyresgäst icke gå miste om hyresrätten, genom dröjsmål med hyresbetalningen, om han blott betalar hyran inom av domstolen förelagd tid. (Agnel a. a. s. 226.) För den, som nu icke är underkunnig om fransk rättspraxis på detta område, uppstår ovisshet, huruvida en hyresgäst i Paris kan utöver det av bruket framgående anståndet på 8 à 15 dagar tillerkännas en *délai de grâce* enligt 1184 art.¹⁾

Till sist skall också på förekommen anledning något beröras frågan om de franska hyrestidernas varaktighet. Härvid skola först andragas följande tre stadganden i code civil:

»Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. — Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. — Art. 1738. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.»

Nu är först att märka att, trots ordalagen, art. 1736 och 1737 icke skilja sig åt, allteftersom hyreskontraktet är muntligt eller skriftligt. »Sans écrit» betyder här intet annat än »utan tidsbegränsning» och »par écrit» motsattseten, d. v. s. »med utsatt tid» (Sirey, Kommentar, 1736 art., nr 1, och Agnel a. a. s. 438). Naturligtvis äro kontrakten ofta av det senare slaget, varvid tiden stundom angives alternativt, ex. 3, 6 eller 9 år, med skyldighet för den part, som vill komma från kontraktet efter 3 eller 6 år, att viss tid dessförinnan giva meddelande därom till andra parten. Det synes emellertid — i varje fall vid smärre lägenheter — vara mest brukligt att använda kontrakt sans écrit, d. v. s. utan tidsbegränsning. Märkas bör också att det, såsom 1738 art. tillämpas, är förenat med en viss risk för en hyres-

¹⁾ I ett svar på förfrågan härom, vilket genom svenska legationens i Paris bemedling kommit mig tillhanda i november gives emellertid nu den upplysning, att de 15 resp. 8 dagars uppskov i realiteten icke innebure någon särskild favör för hyresgäst, enär tillträdet till lägenheterna icke plägade ske förrän den 15, resp. 8 i varje kvartalsmånad. Också framgår av detta svar, att en tillämpning av 1244 art. i code civil kan leda till förekommande av hyresrättens förverkande. Emellertid är det tydligt och antydes i svaret, att stadgandets särskilda betonande av att det måste tillämpas »avec une grande réserve» medför, att det icke kan anses grunda någon praktiskt mera betydelsefull regel i detta avseende.

värd att begagna sig av kontrakt »par écrit»: meddelar icke hyresvärderna omedelbart vid den stipulerade kontraktstidens slut, att han icke tillåter hyresgästen att stanna, så kan denne genom sitt kvarblivande åstadkomma en, såsom det kallas, »tacite reconduction», d. v. s. rättsförhållandet överföres till att nu bli ett kontrakt »sans écrit», med påföljd att hyresvärderna ej kan bli av med sin kontrahent, förrän efter uppsägning i laga ordning (Agnel a. s. s. 439 f.). Vad nu angår uppsägningstiderna, så rätta de sig ju, som vi finna av 1736 art., efter bruket på orten. Hålla vi oss nu till Paris, äro uppsägningstiderna enligt bruket — om man bortser från förhyrning av hela hus, butiker och magasin, som medför en uppsägningstid av 6 månader — endast 6 *veckor* vid bostadslägenheter med en årlig hyra av högst 400 francs och 3 månader vid större bostadslägenheter. Att iakttaga är blott, att dessa tider måste vara »pleins», d. v. s. de löpa i anslutning till de ordinarie tiderna för flyttning och hyrans förfallande. Dessa äro i Paris den 1 januari, april, juli och oktober. Sålunda måste vid smålägenheterna uppsägning ske senast den 14 februari, maj, augusti och november för avflyttning i början av resp. april, juli, oktober och januari. Vid de större lägenheterna måste för avflyttning å samma tider uppsägning ske den 31 december, den 31 mars, den 30 juni och den 30 september (Agnel s. 479, s. 485 f. och s. 57). — Man finner sålunda, att icke heller det franska småfolket på något sätt kan sägas ha en större bofasthet än det svenska utan tvärtom. Prof. Bergmans uppgifter angående den svenske hyresgästens underlägsenhet i detta avseende skulle ha blivit *mindre* meningslösa, om han kastat om dem och låtit förhållandena i Frankrike, England och U. S. A. indicera, att därvarande »stadsbefolkning förde en nomadiserande tillvaro» i jämförelse med den svenska. Men också ett sådant påstående skulle dock ha varit ganska meningslöst såsom bevis för en de svenska hyresgästernas bättre ställning. Det påstådda förhållandet kunde nämligen lika väl ha tytt på en *hyresvärdarnas* särskilda maktställning, som gjorde möjligt för dem att betinga sig mera stadigvarande kontrakt. Ty det är ju uppenbart, att hyresvärdarna i allmänhet hava det största intresse av att få stadigvarande hyresgäster.¹⁾ Men de, som tillhöra arbetarbefolkningen bland dessa — och jämväl andra — kunna ofta icke binda sig vid längre kontrakt, enär de för sin utkomst äro beroende av arbete på växlande orter eller platser inom orten. I dylika fall kunna kontraktens långvarighet blott mycket motvilligt godkännas av hyresgästerna utan samtidigt befogenhet för dem att i fall av nyss antytt behov få ensidigt bryta kontrakten.

Emellertid måste nu till sist meddelas, att också i Frankrike föreligger ett lagförslag, erinrande om Town tenants bill i England. I Frankrike har saken till och med avancerat längre än i England, i det att deputeradekammaren redan 1919 antog ett förslag gående ut på sådan modifiering av art. 1737 i code civil, att hyresgäst, såvitt angår hyra av fastighet för kom-

¹⁾ Förutsatt att man icke experimenterar med prof. Bergmans läror, vilka — efter vad i slutet av arbetet skall visas — måste leda till hyresvärdarnes ständiga bemödanden att driva bort sina hyresgäster och få nya i stället.

mersiellt eller industriellt bruk, skulle erhålla viss rätt att ensidigt förnya kontraktet. Senaten åter kunde ej gå med på förslaget utan inskränkte sig till att blott föreslå en mindre vittgående lagändring (avtryckt här nedan). Detta ändringsförslag karaktäriserades av rapportören för la commission de la commerce et de l'industrie i deputeradekammaren såsom fullständigt avvikande från kammarens och ur reformsynpunkt rent bagatellartat, förbiseende de mest väsentliga krav i sådant avseende¹⁾.

Saken har ånyo behandlats av det nämnda utskottet, som efter yttrande av la commission de la législation civile et criminelle beslutit föreslå deputeradekammaren att antaga ett nytt förslag, i huvudsak dock överensstämmande med kammarens 1919 antagna²⁾. I allra största korthet må de väsentligaste reglerna i detta förslag antydas. Hyresgästen tillerkännes en rätt att förnya kontraktet på samma tid som det tilländalupna, dock icke längre än för tolv år. Denna rätt förutsätter, att hyresgäst minst två år före kontraktstidens slut meddelar hyresvärden sin önskan att förnya kontraktet (art. 1). Kunna parterna icke enas om hyresbeloppet och andra kontraktsvillkor få de utse var sin skiljeman för reglering av tvisten (art. 3). Vid sakens bedömande ha skiljemännen att taga hänsyn bl. a. till allvarliga hyresanbud, som hyresnämnden fått mottaga av tredjeman³⁾.

Kunna skiljemännen icke enas, går saken till domaren, som avgör densamma, assisterad av skiljemännen och tilläventyrs också av parterna, som jämväl kunna infinna sig. Såvitt avser hyresbeloppet, kan beslutet på yrkande av någondera parten revideras vart femte år (art. 3). Emellertid kan hyresvärden också överhuvud vägra att gå med på en förnyelse av kontraktet, i vilken händelse en förlikningsprocedur kan komma till stånd inför domaren (art. 2). Vidhåller hyresvärden sin vägran, så har man att undersöka, huruvida hans påstådda skäl befinnas vara »graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant» eller icke. I senare fallet erhåller hyresgästen ett skadeståndsanspråk mot sin motpart (art. 4). Ersättningens storlek bestämmas av värdet å den »rätt» att förnya kontraktet, som hyresgästen på grund av hyresvärdens vägran går miste om. Till grund för ersättningen skall nämligen läggas

»la valeur que représenterait pour le locataire évincé, suivant la nature du commerce exercé par lui, la cession du droit de renouvellement qui lui est reconnu à l'article premier».

Har husägaren »motifs graves et légitimes» för sin vägran, så må han visserligen vara berättigad att själv tillträda lägenheten eller uthyra densamma till vem han vill. Men om vare sig han eller ny hyresgäst skulle draga någon avsevärd vinst av den av den avgående hyresgästen upparbetade

¹⁾ Det sägs nämligen vara »entièrement transformé et réduit à une réforme embryonnaire, qui ne correspond, ni aux demandes pressantes des intéressés, ni aux nécessités de notre essor économique et de la paix sociale».

²⁾ Se rapporterna nr 3910, år 1922, och 5693, 1923, från la commission du commerce et de l'industrie samt Avis de la commission de la législation civile et criminelle nr 4435, 1922.

³⁾ »Les arbitres pour la fixation du prix et des conditions, devront tenir compte, dans une sage mesure, des offres sincères faites par des tiers pour la location de l'immeuble, de la situation économique et de toutes considérations de fait.»

rörelsen (kundkretsen), så kan denne föra talan mot dem om ersättning »a concurrence de leur enrichissement» (art. 5), varmed väl avses att nyssnämnda vinst skulle beräknas och ersättas.

Detta förslag vilar på följande grundtanke. En affärsrörelse är i själva verket sammansatt av en mängd olika element — installation, matérielle, achalandage (kundkrets), enseignes (reklam), marchandises, droit au bail (hyresrätt), marques de fabrique et de commerce — som enligt rådande uppfattning inom rättsvetenskapen tillsammans utgöra en »universalité juridique constituant la propriété commerciale». Enligt utskottet hade också denna *kommersiella äganderätt* faktiskt för icke länge sedan existerat. Men numera vore den endast en illusion, en lockande chimär. För att den åter skulle bliva en verklighet vore det nödvändigt att komplettera den med *rätten att förnya hyreskontraktet*. De, som fordra, att denna rätt blir erkänd, hava därför all grund att säga, att de endast kräva »la reconnaissance de la propriété commerciale». — Synpunkterna äro i utskottsyträndena utförda både temperamentsfullt och skarpsinnigt. De äro av synnerligen stort intresse, icke minst såsom uttryck för den franska jurisprudentens sätt att konstruera upp rätten och rättigheterna. I detta avseende synes mig särskilt belysande det yttrande i frågan, som avgavs av »la commission de la législation civile et criminelle». Det hela är emellertid alltför vidlyftigt, för att inom ramen för denna framställning skulle kunna givas ett kritiskt referat av vad som anförts. En framställning av detta ämne åter utan ställningstagande till de grundläggande resonemangen torde vara av föga värde. Jag har så mycket större anledning att här nöja mig med vad som redan anförts, som förslaget ju är helt och hållet begränsat till uthyrning av affärslägenheter. — Till sist skall endast tillfogas lydelsen av senatens förslag, som blev föremål för den ovan citerade kritiken:

»L'article 1737 du Code civil sera complété ainsi qu'il suit:

Toutefois, s'il s'agit du bail d'un immeuble à usage commercial ou industriel, dans le délai maximum de deux ans et minimum de dix-huit mois avant l'expiration du bail, le locataire sortant pourra signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, les conditions auxquelles il propose de passer un nouveau bail. — Dans le délai de deux mois à dater de cette signification, le bailleur devra, dans la même forme, faire connaître sa réponse. — Si le bailleur refuse de consentir le bail sollicité et s'il loue l'immeuble pour un commerce ou une industrie similaire, il devra tenir compte au locataire sortant de toute la plus-value conférée par celui-ci à la valeur locative de l'immeuble. — Si le bailleur reprend l'immeuble pour y exercer lui-même ce commerce ou cette industrie, il devra tenir compte au locataire sortant de la plus value conférée par lui au fonds de commerce. — Cette plus-value sera allouée sous forme d'une indemnité dont, en cas de non accord des parties, le montant sera fixé par le tribunal civil de la situation de l'immeuble...»

S E N A R E D E L E N .

*Principer för reformering inom svensk
hyresrätt.*

I.

Teoretisk grundval.

**Nödvändigheten att erhålla ett teoretiskt hållbart — d. v. s. sakligt —
underlag för diskussionen.**

Vända vi oss nu mot den svenska rätten för att granska dess innehåll ur synpunkten av frågan om ändring bör ske eller icke, så är det genast uppenbart, att några mera betydande reformtankar icke kunna härledas från kännedomen om den utländska rätten. Men också där — såsom i fråga om exempelvis den engelska rättens »relief against forfeiture» — man i den utländska rätten kunde tycka sig finna en förebild för reformering av våra egna bestämmelser kan någon omedelbar ledning likväl icke därifrån tagas. Detta därför att juridiken i allmänhet — i England och utlandet i övrigt liksom i vårt eget land — betraktar rättsfrågorna på ett verklighetsfrämmande sätt. Därav följer nämligen, att man i allmänhet icke omedelbart kan veta, i vilken mån det är i sådana betraktelsesätt inneslutna föreställningar och icke förnuftiga synpunkter, som influerat på rättssatsernas innehåll. Skall en realitetsbas för en jämförelse mellan utländsk och svensk rätt kunna erhållas, så är det därför nödvändigt att söka renodla de rätten pådrivande faktorerna och befria dem från ovidkommande hänsyn, som endast ha sin grund i det verklighetsfrämmande konstruerandet. Då det emellertid just för denna undersökning är utan något direkt intresse att följa de irrationella vägar, utefter vilka rättsordningen i ett främmande land kan ha slingrat sig, leder det sagda till att man omedelbart har att undersöka arten ur teoretisk synpunkt av själva rättsförhållandet mellan en husägare och hyresgäst. D. v. s. man har att undersöka, vad som bör vara vägledande för lagstiftaren vid utformandet av de regler, vilkas upprätthållande skall giva konsistens åt rättsförhållandet i fråga. Visserligen urgeras rätt ofta och rätt starkt här i landet, att utredningar avsedda att bilda basis för diskussion om införande av lagändringar eller nya lagar icke böra »belastas» med några teoretiska, alltså vetenskapliga resonemang utan endast beröra, såsom det plägar kallas, det praktiska livets realiteter. Här måste emellertid beaktas något av största vikt. Denna motsättning — av samma art som det gängse talet om juridisk teori contra juridisk praxis — förutsätter i

själva verket, att den ena eller andra av de båda motsatta faktorerna är oriktig. Man måste göra klart för sig, att den juridiska vetenskapen — såvitt den fungerar såsom verklig vetenskap och avsätter vetenskapligt hållbara resultat — icke leder till några teorier, som icke äro brukbara i praktiken. När man sålunda — såsom icke sällan händer — gör gällande, att den eller den uppfattningen nog kan vara så riktig i teorien, men samtidigt visar upp, att den vore oduglig såsom direktiv för lagstiftningen, så förbiser man, att den ifrågavarande uppfattningen icke heller såsom juridisk teori kan vara riktig. Detta följer därav att *rättsvetenskapens föremål* — såvitt den behandlar gällande rätt eller avser aktuell lagstiftning — icke är något annat än just *regleringen av samhällslivet*. Det sagda giver även vid handen, att en lag aldrig kan fullt fylla sin uppgift, om den vilar på ett teoretiskt oriktigt underlag. Hävdandet av motsatt åsikt har, såsom antyddes, sin förklaringsgrund däri, att den juridiska vetenskapen i synnerligen stor skala arbetat efter oriktiga metoder, vilket i sin tur lett till uppställande av »teorier», vilka icke varit hållbara och sålunda icke några teorier i vetenskaplig mening¹⁾.

Ingenstädes framträder detta beklagliga faktum mera tydligt än i avseende å ett sådant förhållande, som nu föreligger till behandling. Det är ju fråga om införande av regler för åstadkommande av ökad trygghet för hyresgäster, d. v. s. för personer, som efter avtal med husägare bebo lägenheter i dessas hus. Dylika tryggande regler måste emellertid i allmänhet för att kunna fullgöra sitt syfte vara av s. k. tvingande natur, d. v. s. hava giltighet oberoende av vilka däremot stridande villkor husägaren än skulle kunna lyckas pressa fram i kontraktet²⁾. Men hur skulle detta kunna gå för sig? Husägaren *äger* ju huset. Och över sin *egendom* måste man ju själv kunna bestämma efter behag. Äganderätten är ju just detta: det oinskränkta herraväldet över det ägda föremålet. På detta sätt resoneras det. Men häri ligger den falska föreställning, som vållar svårigheterna och som behärskar icke blott de breda lagren, såvitt de ha något att äga, utan även den tongivande jurisprudencen och därmed också den hittillsvarande lagstiftaren. Man skall emot det sistnämnda icke kunna invända, att både jurisprudencen och lagstiftare — genom expropriationsinstitut, genom regler om skogsskydd,

¹⁾ Riktigheten i detta kan jag icke ådagalägga här. Den är emellertid utredd i mina skrifter, till vilka jag därför hänvisar: Principinledning. Kritik av straffrättens grundåskådningar. 1920; Till frågan om samhället och rättsordningen. Svar till professor Thyrén. 1921; Kan härskande tolkning av 24 § köplagen anses riktig? i Svensk Juristtidning 1921; En revolt mot rättskolastiken i Tiden 1922; Kritik av nordiska skadeståndsläror i Tidskrift for Retsvidenskap 1923. Samtliga dessa skrifter grunda sig — såsom också i dem angivits — på professor Axel Hägerströms rättsfilosofiska forskningsresultat.

²⁾ Anledning härtill föreligger redan i det faktum, att en mängd hyresvärdar ha flera, ofta många flera än en våning att uthyra. Därigenom koncentreras deras intresse på kontraktsvillkorens utformande i jämförelse med hyresgästens, som ju blott förhyr en lägenhet. Genom husägarnes sammanslutningar ökas denna koncentration, under det den enskilda hyresgästen alltjämt står isolerad med sitt motsatta intresse avseende blott en enda lägenhet. På detta sätt komma de allmänna kontraktformulären att bli mera gynnsamma för hyresvärdarne än för deras motparter. Dessa skriva ofta obesett under alla de tryckta bestämmelserna. Också om man läser genom dem är det icke lätt att opponera sig, då man icke är tillräckligt inne i den rättsliga sidan av saken för att kunna bedöma räckvidden av de av hyresvärderna formulerade villkoren.

genom restriktiva regler om tomters bebyggande och fastigheters användande, ja, genom åtskilliga bestämmelser i både vår arrenderätt och hyresrätt — till begränsning av en ägares maktbefogenheter i överensstämmelse med vad som uppenbarligen kräves av hänsyn till det allmännas intresse i mycket väsentliga avseenden kringskurit denna ägarens »oinskränkta dispositionsrätt» över sin ägande fastighet. Ty dessa inskränkningar betraktas endast såsom anomalier, d. v. s. *mot äganderättsprincipen* stridande *undantag* och på djupet av jurisprudensens själ härskar föreställningen, att till äganderättens begrepp just hör detta, att en person med sin egendom kan göra vad honom lyster. Kan en sådan föreställning dominera inom en av skarp-sinniga och högt bildade personer förd jurisprudens, så är den naturligtvis på ett ännu mera primitivt sätt rotad inom de bredare lagren, särskilt hos dem, med vilkas egna intressen föreställningen i fråga anses mest förenlig. De erfarenheter, jag har, i mycket stor skala av den överdrivna betydelse husägarne inom skilda kategorier själva fästa vid detta förhållande, att ett hus är deras *egendom*, gör det till en drivande nödvändighet för mig att — vad än det s. k. praktiska livets män må säga om de teoretiska undersökningarnas bristande betydelse för lagstiftningen — visserligen i största kort-het, påvisa hur denna falska grundsyn uppstått, vari dess oriktighet ligger, ävensom hur man har att i realiteten se på det, som man kallar äganderätt. Utan en dylik utredning är det enligt min mening uteslutet att erhålla en sådan plattform för kommande lagstiftningsdiskussion, att olika åsikter kunna bryta sig emot varandra, så att icke det hela resulterar i ett tomt utbyte av meningar, som icke i någon punkt ens tangera varandra.

Vissa fakta, som belysa äganderättens funktion i samhället.

Varje ordning mellan människor, som på ett eller annat sätt konsekvent uppehålls, medför att i förhållandet dem emellan alstras vad man kallar rättigheter och skyldigheter. Se vi nu i största allmänhet på de primitiva bofasta samhällena, så är det ju uppenbart, att där redan från första början måste ha funnits en ordning, som åtminstone i någon mån tillerkände viss person i avseende å visst föremål en förmånligare ställning än andra personer. Sådant var en nödvändig konsekvens av den mänskliga egoismen, självbevarelseinstinkten eller hur det bör kallas. Vem skulle vilja lägga ner möda och arbete på byggandet av hyddor och annan odling av jord och mark, riskera liv och lem på infångande av villebråd, annan föda och nödigt material för livsuppehållet, om den late, bekväme eller fege samhällsmedlemmen hade samma nytta av arbetsresultatet och samma rätt till produkterna som den idoge mannen, genom vars energi och strapatser allt detta åstadkommits? Redan det mest primitiva samhället krävde med nödvändighet en ordning, som skänkte individen en viss rätt till gods, som han själv occuperat, till mark som han själv brutit, till jordhålor och andra bostäder, som han själv inrett. När sedan med utvecklingen från det primitiva släkt-

och stamsamhället och sedermera ytterligare ur feodalstaten den enskildes äganderätt på nuvarande sätt blivit samhällets ekonomiska grundval, så har detta sammanhängt med i stort sett två ting. Å ena sidan är disponerandet över, utnyttjandet av saker, fasta som lösa, vilka äro av nytta för människorna, något högst begärligt för dessa. Befogenheter att disponera över och utnyttja tingen äro därför synnerligen eftersträvansvärda för människorna. Å andra sidan förhåller det sig så, att genom dessas talrikhet det produktiva arbetet har blivit en livsbetingelse för dem. Sådant arbete både ökar och nyskapar värden. Detta arbete är för samhället icke blott nyttigt utan nödvändigt, liksom arbetskraftens anspänning till det yttersta alltid måste bliva en för det allmänna högst angelägen sak. Eggelsen till utförande av produktivt arbete utgöres just av utsikten att därmed erhålla värden eller ökade värden att *disponera över*, vare sig de nu skapas direkt genom arbetet eller erhållas genom utbyte av arbetskraft och värden. Ojämförligt största rollen spela nu härvid de befogenheter, som tillsammans tagna betecknas såsom äganderätten till värdeföremålet, saken. Det är uppenbart, att de befogenheter, som ingå i äganderätten genom rättssatserna om tjuvars, åverkars och andra inträngares bestraffning och om deras och skadegörars skadeståndsskyldighet, äro nödvändiga för att äganderätten skall kunna ha denna begärlighet och dymedelst fylla sin nyss antydda sociala funktion. Emellertid må beaktas att man numera i olikhet mot förr gör den ena erfarenheten efter den andra, som visar att äganderätt och äganderätt begreppsliken icke alltid kunna vara ett och detsamma, och som borde leda till insikt om att med äganderätt till ett ting endast kan avses åtskilliga befogenheter i avseende å detsamma, *växlande* med hänsyn till arten av det föremål, var till den refererar sig. I äldre tider saknades dylika erfarenheter. Anledningen härtill är ju ganska klar. Dels har man att taga i betraktande den dåtida samhällsmekanismens enkla struktur. De dåtida grova linjerna, utefter vilka samhällslivet rörde sig, ha numera eftertratts av ett nätverk av de allra finaste trådar, de mest utdifferentierade intressen och intressemot-sättningar, till vilka hänsyn oundgängligen måste tagas, om icke maskineriet skall börja gnissla alltför högljutt. Dels får man icke heller förbise äldre tidens brist på sociala insikter och intressen hos folkets massa, ävensom — efter det att sådana väckts till liv — dess bristande makt att genomföra en ordning, som tillgodosåge dess intressen. Det stod i god överensstämmelse med denna enkla, grovhuggna samhällsmekanism, att en ägare hade alla tänkbara dispositionsbefogenheter över det ägda. Att ha annat än denna förenklade syn på saken, därtill fanns ur samhällets synpunkt ingen anledning; en närmare undersökning av äganderätten till utrönande av dess olika befogenheter var överflödig. Ägde man en sak, så betydde detta, att den hade, med uteslutande av alla andra från saken, *tillfallit* en, att den var ens *egendom, tillhörighet*, med vilken man kunde göra vad man ville utan hänsyn till andras intressen av saken. Detta blev också äganderättens »natur» i det allmänna föreställningssättet.

Äganderätten i allmänna rättsmedvetandets mening.

Hela nu skisserade utvecklingsförlopp har naturligtvis försiggått alldeles omärkligt för människorna själva. När så intill våra tider den privata äganderätten faktiskt sedan århundraden, ja årtusenden i stort sett orubbad hade uppehållits under en karaktär av — åtminstone såvitt angår förhållandet inviderna emellan — ett oinskränkt, absolut herravälde över det ägda tinget, så har den allmänna föreställningen uppkommit, dels att äganderätten verkligen hade denna absoluta karaktär och dels — eftersom man icke ägnar någon tanke åt detta sakförhållande, att den endast är en produkt av själva samhällsmekanismen — att den hade sitt existensberättigande enligt sakens natur, enligt en allmänt rådande förnuftsordning. Det är detta, som är äganderätten i det allmänna rättsmedvetandets mening. Rättsmedvetandet har sålunda icke något fast underlag för sin uppfattning. Tvärtom, dess underlag är här liksom vid andra dess begrepp obefintligt: det vilar på en förnuftig »rättfärdighetsordning», vars grundlag i sin tur aldrig kan påvisas och som därigenom blir av rent mystisk art. Att rättsmedvetandets uppfattning icke förty spelat och spelar en så betydande roll — hela jurisprudensen, inklusive lagstiftningen, bygger på dess grund — sammanhänger med det sätt, varpå detsamma uppkommer. Vad som under långliga tider tillämpats inom samhällsordningen och visat sig innesluta nyttiga eller rent av nödiga moment för samhällets bestånd och utveckling, det erhåller smärningom rättsmedvetandets sanktion, d. v. s. det framstår i den allmänna uppfattningen såsom något rättfärdigt. Därför är det i *allmänhet* så, att rättsmedvetandets uppfattning innesluter en reell sak: samhällsnyttans krav, som ligger i bakgrunden dirigerande rättsmedvetandets uppfattning. Men faran ligger däri, att rättsmedvetandet ingalunda medvetet utan tvärtom alldeles omedvetet har sina direktiv från denna källa och i stället motiverar sina satsar med *rättfärdighetssynpunkter*, vilka långt ifrån att vara upphov till rättsatserna endast äro produkter av dessas efterlevnad. Såsom grundval för rättssatserna, såsom motiv för lagstiftaren och såsom tolkningsmedel för gällande rätt äro dessa rättsmedvetandets synpunkter rent imaginära faktorer. Likväl är det just på dessa, som jurisprudensen bygger. Det kan visas upp över hela rättsområdet¹⁾. Här skall jag naturligtvis inskränka mig till äganderättsområdet.

Om en sak stjäles, så skall tjuven naturligtvis bestraffas. I enlighet med rättsmedvetandets syn på saken motiverar nu jurisprudensen detta därmed, att tjuven gjort ett otillåtligt ingrepp i annans äganderätt. Genom detta olydiga handlingssätt har han ådragit sig skuld. Denna skuld måste nu sonas genom straff, som på detta sätt erhåller sitt rättfärdigande. Och kan saken icke återställas, så blir han också dömd att betala skadestånd. Detta kan nu av jurisprudensen motiveras med två olika rättfärdighetssynpunkter. Dels kan den säga, att också skadeståndet är rättfärdigat såsom en reaktion

¹⁾ Se särskilt min Revolt mot rättsskolastiken.

mot tjuvens klandervärda handlingssätt, och' dels kan den säga rätt och slätt, att ingreppet i annans äganderätt utan dennes vilja har medfört en oförskylld förlust för honom, som i billighetens, d. v. s. rättfärdighetens namn måste ersättas av den, som vållat förlusten. Alla dessa resonemang till förklaring av rättssatserna äro emellertid alldeles oförnuftiga. Man *utgår* i dem alla från att ett *äganderättsingrepp* föreligger, vilket rättfärdigar reaktionen. Men hur kan detta vara möjligt? Antag att rättsliga reaktioner icke skedde! Detta måste ju innebära, att tjuven ohindrat, d. v. s. utan risk av rättslig reaktion kunde tillägna sig saken, ja att vilken inträngare som helst utan risk av laga påföljd kunde göra vad som helst med saken. Men detta måste ju betyda att densamma icke vore någons egendom. Äganderätten yttrar sig m. a. o. just däri, att tjuven, förskingraren, åverkaren etc. bli straffade och få betala skadestånd, skadegöraren åtminstone betala skadestånd o. s. v. Men då är det ju en s. k. *petitio principii*, d. v. s. man rör sig i cirkel, när man vill rättfärdiga reaktionen med att äganderätten kränkts. Inträdde icke dessa reaktioner på handlingssättet, så *funnes ju icke* någon äganderätt! Jurisprudensen har genom att stödja sig på rättsmedvetandet gjort samma förväxling, som detta självt alltid gör, nämligen *förväclat* en *följd* av vissa rättssatsers upprätthållande — vilken följd här är den s. k. äganderätten — med *orsaken* till dem, vilken orsak just endast kan framgå av och måste vara identisk med orsaken till att äganderättsinstitutet upprätthålles. Ty detta *upprätthållande består endast* i sådant, som att tjuvar, förskingrare, åverkare o. s. v. straffas och få betala skadestånd etc. Tag bort dylikt, och det vore meningslöst att låtsa, såsom om det funnes någon äganderätt. Man talar om tjuvens *skuld* och om ägarens *oförskyllda* förlust såsom nödvändiga rättfärdighetsgrunder för de rättsliga reaktionerna mot tjuven. Och dock rör sig saken i verkligheten icke alls om något sådant. Den ligger helt enkelt så: det är nödvändigt för samhällets bestånd — det må vila på privatekonomiens eller kommunismens grundval — att tjuvar (i ett kommunistiskt samhälle möjligen' annorlunda benämnda) bestraffas, ävensom att de bli skadeståndsskyldiga.

Expropriationen sedd dels från härskande äganderättsuppfattning och dels från en mera förnuftig synpunkt.

Ett kanske än klarare och i mera omedelbar närhet av vårt ämne varande exempel skall nu givas. Jag tänker på expropriationsinstitutet. Här framstår särskilt tydligt, hur det s. k. rättsmedvetandet, när det åberopar sina rättfärdighetssynpunkter, i själva verket låter sig ledas av något helt annat, nämligen samhällsnyttans fordringar. Också vid expropriationen ser man saken så, att fråga är om ett ingrepp i annans rätt. Man berövar en person med berätt mod hans äganderätt. Låt vara att situationen är sådan, att intrånget icke bör kunna förhindras, så vore det dock i högsta grad orättfärdigt, ja den rena cynismen, om ägaren icke skulle få ersättning av den, som tillägnade sig hans »egendom». På detta sätt resonerar man, glömsk

av att resonemanget endast är en *petitio principii*, alltså det rena intet. Ty om det verkligen förhölle sig så, att en ägare icke hade denna befogenhet att erhålla ersättning, när egendomen expropriationsvis frantogs honom, d. v. s. om den *rättssatsen verkligen gällde*, att i dylika situationer ersättning icke utginge, då innebure detta ju, att äganderätten hade sådan karaktär, att den vore *värdelös* i expropriationssituationer, vilket åter ofelbart måste utesluta talet om det orättfärdiga i att ersättning icke gäves. Billighet och rättvisa kunna ju icke fordra, att man betalar *ersättning* för det, som är *värdelöst*. Att man icke märker cirkeln i sitt resonemang beror naturligtvis på det här förut framhållna förhållandet, att man i begreppet äganderätt inlägger något *utöver* detta, att vissa bestämda befogenheter tillkomma ägaren. Man ser saken så, att ägarens olika befogenheter endast anses vara en *följd* av detta förhållande, att saken »tillhör» honom, är hans »egendom». Denna »egendom» är emellertid — när man abstraherar från de olika befogenheterna — något som ej i verkligheten kan realiserars, i verkligheten sålunda något obefintligt. Men i fantasien utmålar man denna rena abstraktion såsom en verklighet och talar om denna abstrakta äganderätt såsom föremål för ingrepp genom expropriationen, ett ingrepp som nu i rättvisans namn antages böra leda till expropriantens ersättningskyldighet. I verkligheten ligger emellertid saken så, att den *exproprierades ersättningsbefogenhet med nödvändighet måste ingå i äganderätten, för att denna skall kunna fylla sin sociala funktion*. Det förhåller sig i korthet och rent schematiskt på följande sätt. Hittills har man, såsom framgår av det ovan sagda, funnit äganderättsinstitutet vara nödvändigt såsom en av grundvalarna för samhällsbyggnaden. Men skulle äganderätten med nödvändighet innebära, att exempelvis en ägare av mark — nödvändig för anläggning av allmänna vägar, järnvägar, broar, andra kommunikationsmedel, allmänna byggnader etc. eller för annat allmänt ändamål — kunde med sitt maktspråk förhindra egendomens föryttring för dylika samhällsnyttiga syften, då vore äganderätten i samma mån ägnad att motverka samhällsbehovet. Därför måste institutet så anordnas, att den ifrågavarande befogenheten icke tillkommer en ägare. Men hur skulle det å andra sidan gå, om ägaren i dylika situationer tvunges avstå sin jord *utan att* ens erhålla ersättning för dess värde? Vem skulle våga nedlägga kapital och arbete i en fastighet, medveten om risken, att den i en framtid skulle kunna finnas nyttig för något av de många sociala ändamål, som enligt en expropriationslag kunde föranleda fastighetens expropriering? Den äganderättens begärighet för människorna, som överhuvud motiverade dess inrättande i samhället, skulle naturligtvis genom en sådan anordning reduceras i högst väsentlig grad. Den skulle nu inte längre kunna utgöra den eggelse till produktivt arbete, som är nödvändig för den ekonomiska blomstringen av ett samhälle, som är byggt på den fria privatekonomiens grundval. M. a. o.; det är nödvändigt, att i äganderätten också ingår befogenheten att erhålla ersättning vid expropriering, på det att äganderättsinstitutet skall kunna fullgöra den sociala funktion, för vilken det upprätthålles. Det är detta ofrånkomliga sakförhållande, som i själva verket ligger bakom och i all hemlighet

dirigerar rättsmedvetandet, när detta vill hävda, att »rättfärdighetskänslan» kräver, att ersättning betalas för den förlust, som den exproprierade lider genom »ingreppet i hans äganderätt».

**Lagstiftaren måste hämta sina direktiv från samhällsnyttans krav
och icke från det s. k. rättsmedvetandet.**

Av vad som nu påvisats följer, att de inom juridiken härskande metoderna äro odugliga, när det, såsom exempelvis här, gäller att utstaka linjer för reglerandet av rättsförhållandet mellan en husägare och hans hyresgäster. Onekligen är det så att »rättsmedvetandet» skjuter sig fram såsom *skenbart* bestämmande för lagstiftaren. Men nu kan det på varje särskild punkt av det juridiska området visas, att detta rättsmedvetande rör sig — i allmänhet tack vare det falska antagandet av att förhållanden, vilka i själva verket äro *resultat* av rättssatsernas upprätthållande under århundraden och årtusenden, varit *orsaker* och *grundvalar*, på vilka man byggt vid rättssatsernas uppkomst — med begrepp utan hänsynstagande till, om de kunna på något sätt genomföras i verkligheten. Därigenom sakna dessa begrepp realitet. Rättsmedvetandet har sålunda icke något teoretiskt underlag, d. v. s. det har just icke något underlag i fakta. Därför kan åberopandet av rättsmedvetandets krav icke utgöra någon verklig förklaring av lagstiftarens syftemål, utan ett nytt spörsmål dyker upp, nämligen följande: varför fattar man i rättsmedvetandet saken just på *det* sättet och icke på ett annat; varför skola just rättigheter och skyldigheter i det gängse rättsmedvetandets mening ha giltighet; vad är det som gör, att rättsmedvetandet finner tjuven ha skuld i den mening, att hans bestraffning därigenom rättfärdiggöres; vad är det, som ligger bakom, när rättsmedvetandet fordrar ersättning åt ägaren vid expropriation av hans egendom av den anledning, att det vore orättfärdigt mot honom, om icke sådan ersättning gäves? Härpå svaras att det naturligtvis måste finnas ett verkligt motiv — enligt det sagda icke förklarligt ur rättsmedvetandet självt — som driver till utformande av rättsmedvetandet i ena eller andra riktningen och ligger bakom det hela, omedvetet dirigerande det. Detta motiv, som naturligtvis är det, som i verkligheten dirigerar lagstiftningen, måste naturligtvis utgöras av något slags intresse av den styrka, att det på antytt sätt kan göra sig gällande. Tänkbara äro härvid såväl enskilda intressen som klass- och samhällsintressen. Visserligen får man i varje fall särskilt undersöka, vilket det intresse är, som lett lagstiftaren. Men man bör väl märka, att trycket från det *allmännas* sida på lagstiftaren enligt sakens natur alltid måste vara mycket starkt. Förr kunde visserligen värden, vilkas upprätthållande blott hade betydelse för vissa mäktiga enskilda eller för en viss klass, skyddas genom lagar. Men numera, då individens och klassens medvetande om sin egen betydelse har blivit väckt och i samband därmed kritiken av klass-samhällets moral, *går det i allmänhet icke att stifta andra lagar än sådana, som utgiva sig för att vara nyttiga för i stort sett alla i samhället.* Detta gör, att

man har anledning åtminstone presumera, att det *intresse*, som bestämmer lagstiftaren och som driver till rättsmedvetandets utformande, är *samhällsintresset* eller *samhällsnyttans krav*. En blick på lagstiftningens senare historia visar också, att *rättsmedvetandet* i allmänhet *endast* är den *förklädnad*, under vilken samhällsnyttekravet i lagstiftningen tager ut sin rätt. Medgivnas måste dock, att — såsom nyss antytts — den historiska lagtolkningsmetoden vidlådes av en viss osäkerhet angående frågan, i vilken mån lagstiftaren faktiskt frigjort sig från rättsmedvetandets irrationella faktorer och influerats av samhällsnyttiga hänsyn. *Men denna ovisshet kan ju icke ha några konsekvenser för behandlingen av föreliggande ämne*. Här är det ju fråga om införande av nya lagbestämmelser. Och det kan ju icke ens ifrågasättas, att lagstiftaren efter upplysning om rättsmedvetandets sätt att fungera skulle med berätt mod låta leda sig av dettas uppfattningssätt. Söker han sin stödjepunkt i rättsmedvetandet, så rör han sig med rena fiktioner eller, såsom man också kan säga, han går då icke tillbaka till det verkliga grundlaget, det som är bestämmande för rättsmedvetandet självt. Han ledes då av ett *omedvetet* verkande intresse i stället för att klart och bestämt sätta framför sig det verkliga målet — samhällsnyttans tillgodoseende — och sedan bestämma medlen för detta måls uppnående. Å andra sidan måste naturligtvis också beaktas, att ett tillgodoseende av samhällsnyttans krav förutsätter, att man går tillväga på ett sådant sätt, att icke den allmänna känslan inom landet av rätts säkerhet bliver kränkt eller vördnaden för rätten minskas. Redan utbildad rättsövertygelse måste behörigen respekteras, och man måste tillse att icke nya rättsregler till sitt innehåll råka i sådan konflikt med redan gällande regler, att motsättningen utåt får karaktär av godtycklighet och orättvisa till förmån för vissa kategorier, till nackdel för andra.

Till undvikande av tvänne slags missförstånd, vilka ofta framkommit gent emot nu framförda synpunkter, och vilka äro ägnade att verka hämmande på ett sakligt beaktande av dem, må i ämnet tilläggas följande.

För det första. Man har gent emot mig sökt hävda, att anläggandet av samhällsnyttan som tolkningsprincip icke är något nytt utan något, som *sker* alla dagar och *har skett* i långliga tider. Detta träffar emellertid icke mina framställningar. Vad jag här ovan och på andra ställen gjort gällande inom rättsvetenskapen är nämligen av sådan beskaffenhet, att det *icke kunnat* sägas, förrän en grundval blivit lagd av den art, som utvecklats i nyare rättsfilosofiska forskningar. Säkerligen har mången långt tillbaka i tiden begripit, både att jurisprudencen stod i dålig samklang med vad som krävdes av hänsyn till det allmänna bästa, och att detta var ett beklagligt förhållande. Men dessa iakttagelser ha haft föga värde, så länge man icke förstått *anledningen* till denna differentiering mellan rätten och samhällsnyttan. Genom senare tidens forskningar är den icke längre höljd i dunkel. Man vet numera, att det var det s. k. rättsmedvetandet med sina nedärvda rudimenter av tusenåriga vidskepelser, som stått hindrande i vägen för samhällsnyttekravets genomförbarhet. Detta rättsmedvetande är dock *i hemlig-*

het influerat av allehanda samhälls- och klassintressen. Det är därigenom, som blicken hos rättsvetenskapen på ett så ödesdigert sätt undanskymts för både vidskepligheterna och realiteterna. Så länge denna *rättsmedvetandets dubbelroll* ej avslöjats, har det varit uteslutet att i verkligheten urgera samhällsnyttan som lagtolkningsprincip. Vad har det väl hjälpt, att jurisprudence, såsom den ofta gjort, *ordat vitt och brett* om samhällsnyttans och det praktiska livets krav, när den likväl varit invävd i föreställningssätt och iklädd begreppstvångströjor, som gjort det *omöjligt* att röra sig i riktning mot det inbillade målet? För att nu endast hålla oss till vad som framgår av det här ovan sagda: Hur skulle man väl ha kunnat anordna en straffrätt i enlighet med samhällsnyttans fordringar, när man varit fången i falska föreställningar om brottslingens skuld såsom *rättvislig grund* till straffet och icke förstätt, att talet om straffets inre rättfärdighetsgrund endast är en from legend och att straffets grund rätt och slätt bottnar i dess nödvändighet, för att samhället skall kunna leva? Eller — för att taga något som ligger direkt inom det till behandling föreliggande ämnet — hur skulle man väl ha kunnat stifta samhällsnyttiga lagar om husäganderätten, när man trott, att äganderätten fanns till oberoende av rättsordningen och icke begripit att, vad vi kalla äganderätt, endast är en följd av detta, att en mängd regler uppehållas om den s. k. ägarens dispositionsbefogenheter och om straff och skadestånd i händelse av stöld, förskingring, åverkan, egenmäktigt förfarande, olovligt begagnande, skadegörelse o. s. v. Det torde kunna inses, att samhällsnyttekravet icke sällan måste komma till korta, när man på detta sätt omedelbart låter leda sig av nu antydda verklighetsfrånvända föreställningar, vilkas mest betecknande karaktärsdrag utgöres därav, att man tror, att sådant, som faktiskt endast är verkningar av rättsordningens uppehållande, finnes till oberoende av denna och bestämmer dess innehåll, *föreställningar sålunda vilka bero på förväxling av följd och orsak*.

För det andra. Man har invänt, att mitt införande av samhällsnyttan som tolknings- och lagstiftningsprincip icke innebär någon verklig förbättring. Jag hade endast kommit med ett tomt ord, som på intet sätt löste svårigheterna. Denna ståndpunkt kan emellertid endast förklaras därav, att man icke trängt tillräckligt djupt in i saken. Det förhåller sig nämligen så, att jag vid varje s. k. rättsprincip, som jag behandlat, sökt *visa upp* icke blott att rättsvetenskapens syn på densamma är falsk, utan jämväl *i vilket avseende* rättsprincipen står i samklang med samhällsnyttans krav och vad samhällsnyttan sålunda kräver av rättsordningen i de olika fallen. Och när jag använder ordet samhällsnytta, så är detta ju endast en allmän beteckning för nyttan av sinsemellan olika värden av betydelse för det allmänna. Det är här fråga om nyttan för realiserandet av sådana värden, som trygghet till liv och lem, rättssäkerhet, produktionens och den allmänna omsättningens eggande, höjande av materiell och andlig kultur; allt sådant, som å ena sidan obestriddligen är av högsta värde för människorna, men som å andra sidan med framgång kan realiseras blott genom *samverkan* människorna emellan, blott genom *samhällsordningen*, d. v. s. *rättsordningen*. Att särskilt

när det gäller stiftandet av nya lagar samhällsnyttkravets innebörd icke alltid framträder klar och tydlig utan stundom — såsom fallet är med föreliggande lagstiftningsfråga — är mera komplicerad och förutsätter en allsidig undersökning av vad som i lagstiftningsavseende bör ske, kan naturligtvis icke anföras emot riktigheten i vad jag söker hävda. Ty detta går just ut på att man i dylika fall — *med uppgivande av alla dessa blicken undanskymmande chimäriska föreställningar* — har att direkt och *medvetet* inrikta sig på en så allsidig undersökning som möjligt av vad hänsynen till samhällets bästa kräver.

Härmed ha vi sålunda fått en sakligt motiverad basis för en undersökning av linjerna för en reformering av hyresrätten. Vi ha i första rummet att så objektivt som möjligt inrikta oss på frågan, hur rättigheter och skyldigheter böra skiftas mellan husägare och hyresgäst för att rättsförhållandet må — med bestående förutsättningar i avseende å samhällets ekonomiska struktur i dess helhet — erhålla sådan gestaltning, att samhället i det hela på bästa sätt varder tillgodosett. Vid sidan härav måste beaktas, huruvida de reformkrav eller något av dem, som denna frågas besvarande kan leda till, tilläventyrs skulle kunna mötas av en moralisk reaktion inom intresserade befolkningskretsar av sådan art, att genomförandet icke skulle bliva samhällsnyttigt utan motsatsen.

Till den första frågas besvarande synes man nu först böra uppställa en annan: vilka befogenheter måste *oundgängligen* inneslutas i äganderätten till en stadsfastighet, d. v. s. hyreshus, för att denna äganderätt skall kunna fylla sin sociala funktion? Naturligtvis avses därvid icke någon uttömmande redogörelse för dessa befogenheter utan endast för dem, som kunna spela roll för bedömande av gränserna för den rätt till fastigheten, som genom lag bör kunna tillerkännas en hyresgäst. Men är detta icke ett godtyckligt tillvägagångssätt?, skulle kanske någon vilja invända. Icke är väl *husägarens* rättigheter av större vikt för samhället än *hyresgästens*? Borde icke tvärtom husägarens befogenheter rätta sig efter hyresgästens, så att man först bestämde vad som krävdes för tillgodoseende av det numera ofta s. k. hemskyddet och därav låte husägarens befogenheter framgå? Av prof. Bergmans förut citerade skrifter i ämnet, vilka jag sedermera skall ägna ytterligare någon uppmärksamhet, kan en del av den intresserade allmänheten möjligen få den uppfattningen, att den sista frågan borde jakande besvaras. En sådan åskådning, som dock torde vara främmande för förf. själv, vore emellertid att ställa saken rakt på huvudet. Den första förutsättningen för detta skydd av hemmen är nämligen naturligtvis, att det överhuvudtaget finnes tillräckligt många hem att skydda. Tillgodoses nu genom en lag skydd för hyresgästerna av deras hem på ett sådant sätt, som ur hemskyddssynpunkt i och för sig vore önskvärt, så kan detta tänkas leda till en sådan minskning i intresset att vara husägare, att folk mindre än förut brydde sig om att vara husägare, med påföljd åter att man mindre än förut brydde sig om att bygga hus. Då redan som saken nu står, bostadsbyggnaderna i våra största städer äro otillräckliga, så hade därmed den nödiga förutsättningen för hela hemskyddet

fallit. Det är sålunda metodiskt nödvändigt att först söka komma till klarhet angående innehållet i den äganderätt, som med hänsyn till dess sociala funktion bör tillkomma ägare av ett hyreshus.

II.

I äganderätten inneslutna befogenheter växlande alltefter de ägda tingens olika arter.

Av vad som förut yttrats inses att i äganderättsbegreppet på intet sätt, d. v. s. varken faktiskt eller i princip, ingår detta, att saken är min tillhörighet, min egendom i den mening, att jag kan göra med densamma vad jag vill. Tvärtom bör — och särskilt när fråga är om ny lagstiftning — äganderätten anses så beskaffad, att jag endast har så mycket maktbefogenhet över saken, att äganderätten tillgodoser det sociala syfte, för vilket den upprätthålles. Sådant leder emellertid till, att äganderätt och äganderätt ingalunda alltid innesluta samma slags maktbefogenheter. Några exempel kunna vara ägnade att belysa saken. Jag äger en cykel. Med denna kan jag faktiskt göra vad jag vill, såvitt jag icke därmed skadar annans kropp eller egendom. Varje intrång på densamma från annans sida kan jag reagera emot. Jag kan naturligtvis lega ut den till högsta uppnåeliga pris, och till vem jag vill, och efter legotidens utgång efter behag och utan hänsyn till legotagarens yrkande att förnya avtalet återtaga cykeln eller lega eller låna ut den till en tredje o. s. v. Och vill jag bli av med den, kan jag sälja den till vilket pris som helst, skänka bort den, nerskrota den eller på annat sätt förstöra den. Men den kan aldrig med andras maktspråk fränhändas mig, såvida jag icke är insolvent och det sker utmättningsvis eller i konkurs. Aldrig? Det var dock för mycket sagt. Tager någon cykeln ifrån mig med våld eller list och avyttrar den till en tredje, som är i god tro, då får denne äganderätten, och det är slut med min. Varför? Jo därför, att mitt bibehållande vid äganderätten i denna situation icke skulle vara motiverat av dess sociala funktion utan tvärtom skulle strida mot denna. Hänsynen till den allmänna omsättningen kräver uppehållet av den rättssäkerhet, som åstadkommes därigenom, att man blir ägare av sådana mobilia, som man tillhandlar sig av personer, som till det yttre disponera över dem. Bibehållandet av min äganderätt skulle kollidera med detta samhällsnyttans krav och sålunda vara socialt onyttigt. Därmed vare emellertid icke sagt, att *all* den vidsträckta maktbefogenhet över cykeln, som eljest enligt det föregående tillkommer mig, har sin grund omedelbart i äganderättens till dylika ting sociala syftemål. Att jag exempelvis av rent okynne, blott till skada utan att något som helst gagn därmed vinnes, kan förstöra cykeln, är naturligtvis i och för sig icke något samhällsnyttigt. Men å andra sidan är det synnerligen viktigt att veta, att denna ödeläggande befogenhet ingalunda är ett utflöde av detta mystiska, att cykeln är »min», min egendom. Den följer tvärtom endast ur det rent negativa, att en kriminalisering av nyss antydda

handlingssätt skulle vara samhällsskadlig såsom alltför mycket inkräktande på den enskilda handlingsfriheten: det kan först efter utredning avgöras, om rent okynne och icke till äventyrs ett nyttigt motiv förestavat handlingen. Därigenom skulle kriminaliseringen kunna verka hämmande också på handlingar, vilka icke böra förebyggas. Vidare bör här i allmänhet erinras om faran av kontrollerande föreskrifter, genom vilkas iakttagande samhällsnyttans vinning skulle bliva obetydlig i jämförelse med den samhällsskadliga rättsosäkerhet, som åstadkommes i anledning av å ena sidan de bevisningsvanskligheter, som skulle åtfölja tillämpningen av dylika föreskrifter, och å andra sidan de särskilda möjligheter, som de skulle erbjuda, till trakasserier för den enskilde genom chikanösa ingrepp i hans enskilda liv. — Antag härefter, att jag äger en häst. På det hela taget har jag samma maktbefogenhet här som i cykelfallet. Dock gör sig skillnad märkbar. Vill jag förstöra hästen kan jag icke bära mig åt hur jag vill med densamma. Jag får ej piska eller pina honom till döds, överhuvudtaget icke pina honom, ty då straffas jag för djurplågeri. Har hästen i behörig ordning slaktats, så är visserligen alltjämt djuret min egendom, men nu kan jag alldeles icke trots detta handla hur jag vill med kroppen, utan är av straffbud bunden att iakttaga vissa sanitära regler. — Vi taga nu en fastighet och därvid först på landet. Här ha vi nya inskränkningar i ägarens maktbefogenhet. Väl kan han i allmänhet efter behag utlega eller avyttra fastigheten och därvid betinga sig högsta uppnåeliga pris. Från denna regel finnas emellertid undantag, icke blott genom regler för exekutiv försäljning utan även, av grunder som ovan berörts, genom expropriationsinstitutet. Men icke nog härmed. Ehuru fastigheten är hans egendom, är hans maktspråk gentemot andra personer, som vilja utnyttja fastigheten, i åtskilliga avseenden begränsad. Mot hans vilja kan annan person utnyttja fastighetens malm- och andra mineralfyndigheter. Fastän all marken inom fastigheten är ägarens, kan han icke i allmänhet med lagliga medel hindra andra människor, stundom icke heller djur, att uppehålla sig å densamma, förutsatt att de icke tillfoga egendomen någon skada. Ja, mot ägarens vilja kunna andra rentav tillgodogöra sig viss avkastning av egendomen: plockning av skogsbär och andra vilda växter. Av allt sådant ser man särskilt tydligt, att äganderätten faktiskt är inrättad så och bör vara inrättad så, att dess upprätthållande må tillgodose förnuftiga syftemål, d. v. s. *lända det upprätthållande samhället till nytta och icke till skada*. Vilket eget intresse än en person kunde ha av att hans fastighet i nu berörda avseenden icke finge utnyttjas av hans medmänniskor, vore det ju rent oförnuftigt, om samhället med beaktande av ett sådant intresse skulle upprätthålla regler, enligt vilka fastighetens ifrågavarande möjligheter icke skulle komma det allmänna till godo. En äganderätt, inrättad i enlighet med sådana regler, skulle ju direkt leda till möjligheten, att stora rikedomar ginge förlorade för landet, ur dettas egen synpunkt utan någon som helst rimlig anledning. Vilken förnuftig hushållare förfar på ett sådant sätt?

III.

Hänsyn till husäganderättens sociala funktion leder till husägares befogenhet att utnyttja fastighetens ekonomiska värde.

Härefter skola vi granska äganderätten till hyreshuset, husäganderätten, ur de synpunkter som i denna undersökning framförallt tilldraga sig intresset. Klart är därvid först att denna äganderätt med de tre förut berörda måste hava det gemensamt, att dess utövare icke kan hindras från att tillgodogöra sig det sakens ekonomiska värde, som vid olika tillfällen möjliggöres av rådande konjunkturen. Särskilt måste sålunda beaktas att man — bortsett från av krig eller andra händelser framkallade abnorma förhållanden — icke får lov att rubba på den fria prisbildningen vid hyrorna. *Så länge dylik får råda på andra områden*, skulle ett band på husägarna i förevarande avseende ofelbart leda till att kapitalet småningom i mån av bandets tryck droges ifrån den egentliga byggnadsmarknaden, d. v. s. den spekulerande byggnadsverksamheten, till andra affärsområden. Men denna byggnadsverksamhet är något absolut nödvändigt för det nuvarande samhällets bestånd och sunda utveckling. Nödiga bostäder för *alla* producerande människor är en grundförutsättning för deras produktionsförmåga och sålunda för den ekonomiska blomstringen i ett land. Man torde t. o. m. kunna påstå, att det är *mera angeläget vid husäganderätten* än något av de förutnämnda fallen, att ägarens befogenhet att tillgodogöra sig *egendomens ekonomiska värde icke kringskäres* genom några hämmande föreskrifter. Också om det utan men för samhälls-ekonomien skulle lyckas att klavbinda prisbildningen på vissa andra områden, så är det därför ingalunda givet, att sådant skulle bliva framgångsrikt, när det gäller husäganderätten. Dylik inskränkning i denna vore ett medel, som först på ett mycket sent stadium kunde tillgripas, d. v. s. först sedan äganderätten på så många och stora andra områden hade på detta sätt begränsats, att en motsvarande inskränkning i husägarens befogenhet icke skulle minska husäganderättens nödvändiga begärlighet för att på ett tillfredsställande sätt stimulera byggnadsverksamheten. Ehuru det gives vid handen av det sagda, vill jag likväl till undvikande av allt missförstånd särskilt framhålla, att införande av någon princip i samma anda som den upphävda hyresstegringslagen icke bör kunna komma ifråga. »Medan gräset växer, dör kon», heter det, och det är sådan synpunkt, som motiverar, att man i särskilt påfrestande tider får dragas med en ond sak (här ett band på hyresbildningen) för att undgå en ännu värre (här att folk i massor på grund av brist på ekonomiska medel skulle sakna tak över huvudet eller få nöja sig med obeboeliga bostäder). Som en temporär nödfallsutväg måste en sådan lag betraktas. Men dess princip är oduglig att användas i en lag, som är avsedd att få permanent tillämpning. I »Allmänna anmärkningar» erinrade jag om den vid permanent hyresreglering — av dennas förespråkare säkerligen icke förutsedda men likväl med nödvändighet — framgående konsekvensen, att

hyrorna på längden ovillkorligen måste bli högre än den fria hyresbildningens. Den tilltagande bostadsknappheten har med sig, att »skälighetssynpunkterna» — efter vilka ju vid hyresreglering hyrorna skola bestämmas — måste leda till belopp, som ständigt ökas i proportion till minskningen i bostadstillgången¹⁾. För fullständighetens skull må här också beröras den form av »allmän» hyresreglering, som endast gäller redan befintliga lägenheter men icke i framtiden uppförda byggnader. Sådan anordning måste om möjligt i ännu högre grad betraktas som en typisk nödfallsutväg. Först och främst måste den verka hämmande på byggnadsverksamheten, omedelbart därigenom att det på grund av de billigare hyrorna i de redan uppförda husen måste bli en förminskad efterfrågan efter bostäder i nybyggnaderna. För de oreglerade lägenheterna måste emellertid hyrorna gå i höjden. Oeffterrättlighetstillståndet med reglering för vissa, fri prisbildning för andra lägenheter blir i längden motbjudande. Småningom fordrar konsekvensen, att också de nyuppförda bostäderna indragas i regleringen, och kanske proklameras ånyo, att fri prisbildning endast finge råda vid uthyrning av kommande lägenheter. På detta sätt skulle den där halvhetsanordningen kunna få karaktär av en fälla för att locka kapitalet genom falska förespeglningar. Men då sådant kan förutses av byggnadsspekulanterna, akta de sig redan från början också av sådan anledning att släppa till sitt kapital till byggnadsverksamheten, vadan denna anordning skulle ytterligare verka hämmande på bostadsproduktionen.

För fullständighetens skull må erinras om att nödvändigheten av fri prisbildning på hyresmarknaden naturligtvis icke kan mötas med invändning om att de »varu»-utbudande parterna här sammanslagit sig i en trustbildning. Påståendet om sådan här är endast ett missvisande talesätt. Av särskild anledning skall dock saken senare (s. 138 ff.) något beröras.

IV.

Prioritetsrätt åt hyresgäst framför annan hyresgäst — konsekvens av husäganderättens sociala funktion?

Det föregående giver vid handen, att det kan betraktas såsom en fast utgångspunkt, att husäganderätten måste innefatta den nyssnämnda s. a. s. ekonomiska befogenheten. Återstår att utleta, huruvida den även i övrigt bör vara inrättad i enlighet med hittills gängse föreställningar. Därvid synes det ligga närmast att till behandling först upptaga frågan, i vilken mån äganderätten tilläventyrs bör vara så inrättad, att en s. k. optionsrätt tillkommer legotagaren, hyresgästen, eller icke? Dylik rätt skulle — såvitt nu

¹⁾ Både här och i »Allmänna anmärkningar» har jag tagit ordet »skälighet» i vanlig betydelse, nämligen såsom innefattande *allehanda synpunkter*, vilka äro av beskaffenhet att inverka på människors föreställning, om vad som *bör* gälla i ett visst fall. Prof. Bergman opererar i sina skrifter med en skälighetsvärdering, som är ännu irrationellare. Han väljer ut en viss synpunkt (förräntning av produktionskostnaderna) och dekreterar sedan enväldigt, att »skälig hyra» är att bestämma efter denna synpunkt. Sådant är emellertid — såsom var och en torde inse — en logisk orimlighet och innebär i verkligheten, att man uppgivit »skälighets»-tanken och slagit in på en mera brutal godtycklighetslinje. I slutet av arbetet visar jag upp de befängda konsekvenserna av en dylik syn på saken.

är ifråga — innebära, att hyresgäst vid kontraktstidens slut icke skulle kunna mot sin vilja drivas bort blott och bart till förmån för annan hyresgästs möjlighet att inflytta i lägenheten. Önskar han — mot, där så kräves, högre hyra — kvarstanna, skulle sådant icke av husägaren kunna förvägras. Då sålunda fråga är om ett slags företräde för hyresgäst till av honom bebodd lägenhet, torde benämningen hyresgästens prioritetsrätt vara mera betecknande¹⁾ och kommer därför i det följande att användas. Såvitt avser samtliga nyss förut berörda äganderätter måste — mer eller mindre givet i olika fall — bestridas, att sådan rätt skulle tillkomma en legotagare. Hyr jag ut en cykel eller en ridhäst på några månader, så skulle det i allmänhet icke vara mycket bevänt med äganderätten till dessa ting, om legotagaren mot min vilja skulle kunna förlänga kontraktet och hindra mig från att få dem tillbaka. Men också om jag tar sådana fall, där uthyrningen av dylika saker är yrkesmässig och sålunda ägaren icke utnyttjar saken själv omedelbart för sin egen räkning utan endast dess värde, *finner ingen anledning ur samhällsnyttans synpunkt* att här frångå den av hänsyn till äganderättens sociala funktion i allmänhet framgående regeln, att ägaren har ifrågavarande bestämmanderätt över sin sak. Snarare skulle en prioritetsrätt kunna tänkas önskelig ur samhällsnyttans synpunkt för en arrendator, legotagaren å en lantfastighet. När ett arrendekontrakt utlöper, är det ofta högst onyttigt för jordbruket, att en arrendator skall kunna *nödgas* avflytta, oaktat han önskar fortsätta arrendet och är villig härför betala den högre lega, som nyttjanderätten enligt då rådande konjunkturen kan vara värd. Dessutom skulle genom en sådan prioritetsrätt en för lantbruksekonomien högst befrämjande trygghetskänsla uppstå för arrendatorerna. Ovisshet för en arrendator i olika avseenden nödgas honom ofta att avsluta ett arrendekontrakt på exempelvis endast tio år, i fall där han under vissa omständigheter skulle med framgång kunna nedlägga 20 års, möjligen hela sitt livs odlingsarbete. Den osäkerhet i fråga om framtiden, under vilken han nu brukar jorden med ett tioårskontrakt, skulle i väsentlig grad undanröjas i händelse en nu antydd prioritetsrätt tillkomme honom. Likväl torde införandet av en dylik här icke böra ifrågasättas. Varför icke, frågar man: det är ju alldeles icke frågan om att hindra jordägaren från en av förhållandena motiverad höjning av arrendet. Om han för en ny period — vars längd han givetvis själv bör få bestämma — får uppbära högsta uppnåeliga vederlag av den gamle arrendatorn eller av en ny, måste ur sådana synpunkter, som böra vara bestämmande för själva arrenderätten, vara absolut likgiltigt (bortsett naturligtvis från påvisbara bristfälligheter hos den gamle arrendatorn med hänsyn vare sig till personliga egenskaper eller solvens). Detta är sant. Det nekande svaret på frågan betingas därför också därav, att *jordägaren kan vilja* tillträda fastigheten för att *själv bruka densamma*. Låt vara att det också i vårt land icke saknas jordägare, som endast indirekt, genom inkasserandet av arrenden, tillgodonjuta äganderätten till sina fastigheter, så är det dock uppenbart,

¹⁾ Jfr «droit de priorité» i art. 1 i det franska lagförslaget angående kommersiella och industriella förhållanden.

att det icke är för dylika syftemål, som jordäganderätten i samhället bör uppehållas. Och i allmänhet är det ju givet, att om jordäganderätten vore så beskaffad, att en jordägare, sedan han väl en gång utarrenderat egendomen, icke längre skulle ha någon säkerhet för att han själv skulle få bestämma, om han vid arendetidens utgång ånyo skulle få tillträda fastigheten, så skulle följderna bli småningom, att äganderätten differentierade sig på i huvudsak två linjer: den ena å vilken jordägaren *alltid* själv måste bruka fastigheten, praktiskt taget utesluten från utarrenderingsmöjligheten; den andra å vilken jordägaren själv *aldrig* brukade fastigheten. Vid den förra linjen hade äganderätten förlorat en stor del av sin begärlighet, därigenom att en av de viktigaste dispositionsbefogenheterna faktiskt undandragits ägaren. Av denna anledning skulle äganderätten här ej kunna fullgöra den funktion, för vilken den upprätthålles. Och den senare linjens äganderätt vore ju av den art, att det vore meningslöst att endast för dess skull upprätthålla institutet. Måste man sålunda i samhällsnyttans intresse alltid för jordägaren själv reservera rätten att vid kontraktstidens slut återtaga jorden för eget bruk, så faller därmed också möjligheten att tillerkänna arrendator företrädesrätt mot ägarens vilja framför ny arrendator. *Ty realiserandet av en sådan rätt skulle regelbundet av jordägaren kunna förhindras genom en förklaring, att han själv ville tillträda egendomen.*

Det förhåller sig nu i flera avseenden på ett annat sätt vid hyreshusen. Såvitt jag äger ett hus med uthyrda våningar, består ju det regelrätta utövändet av äganderätten framförallt däri, att jag inkasserar hyrorna. Frågan är nu om den överhuvudtaget bör bestå i något annat än detta, därvid inbegripet att jag i stället för att hyra ut en av lägenheterna själv kan bebo densamma. Klart är att det, med hänsyn till äganderättens sociala funktion, här i densamma icke kan ingå några sådana moment, som tillhöra äganderätten till en cykel, ridhäst eller dylikt, d. v. s. att jag i stort sett kan göra med det ägda vad jag vill. Icke heller sådana befogenheter som att blott och bart på grund av eget maktspråk ha en eller flera av fastighetens våningar obebodda eller endast bebodda av vissa bestämda personer kunna anses ur allmän synpunkt sett spela någon roll för husäganderättens sociala funktion. Syftet med denna äganderätt, att stimulera byggandet av bostäder och affärslokaler, influeras faktiskt i ytterst ringa mån av om dylika befogenheter ingå i äganderätten eller icke, åtminstone såvitt fråga är om annat än vissa byggen, särskilt s. k. egnahemsbyggen med en eller ett fåtal lägenheter. Hela *spekulationsbyggnadsverksamheten* framdrives så gott som *uteslutande* av *rent ekonomiska* motiv att antingen förtjäna på bygget genom försäljning eller också utnyttja byggnaden genom lägenheternas uthyrning, liksom också dessa motiv i sin tur äro bestämmande för inköp av redan på detta sätt bebyggda fastigheter. Av det nu sagda följer först, att någon prioritetsrätt i den mening, att hyresgästen, när ett kontrakt utlöper, skulle kunna mot ägarens vilja få det förnyat på samma ekonomiska villkor som förut, icke kan komma ifråga. I syfte att höja hyran med belopp, som motsvarar konjunkturen på hyresmarknaden, det vill sålunda säga i syfte att tillgodogöra sig fastighetens

ekonomiska värde, måste en husägare vara befogad uppsäga kontraktet. Däremot torde kunna sägas, att det i och för sig *icke nödvändiggöres av hänsyn till husäganderättens sociala funktion*, att densamma måste innefatta befogenhet för ägaren att hindra en hyresgäst att få sitt kontrakt förnyat eller förlängt *blott och bart i syfte att tillfredsställa ett rent personligt intresse av ombyte av hyresgäst*. Vill husägaren få bort hyresgästen endast exempelvis av sådana motiv, som att han personligen tycker illa om honom, vill utöva en hämndakt mot honom, vill gynna en anförvant eller vän genom att låta denne övertaga lägenheten o. s. v., så kan en befogenhet att handla i enlighet härmed icke betraktas såsom nödvändigt ingående i husäganderätten, för att denna skall kunna fylla sin funktion i samhället. Man synes nämligen icke kunna hävda att — allmänt sett — den spekulativa byggnadsverksamheten i nämnvärd grad stimuleras av befogenheten för en husägare att handla i enlighet med sådana motiv. Och det minskade tillskott till lägenheter, som *möjligen* bleve en följd av förlusten av en sådan befogenhet, torde svårigen kunna tänkas bli av den betydelse, att det *ur samhällets i det hela synpunkt* kunde spela någon roll, jämförlig med det prioritetsrättens gagn för det allmänna, som strax skall något närmare beröras. Emellertid sågo vi ju exempelvis vid cykelfallet, att befogenheter kunna ingå i äganderätten, vilka icke betingas av hänsyn till dess sociala funktion. Men detta beror då därpå, att upprätthållandet av regler, varigenom dessa befogenheter skulle uteslutas, i sin tur antingen rent av skulle stå i strid med ett samhällsintresse eller i allt fall icke vore påkallat av något dylikt. Vi ha att undersöka, huru härmed förhåller sig i nu föreliggande fall.

Därvid är först att märka den stora betydelsen för en hyresgäst i att, om han vid kontraktstidens utgång kan betala gängse hyresbelopp, få sitt kontrakt förlängt, så länge han önskar det och är i stånd att följa med en eventuellt uppgående hyreskonjunktur. Det vore ett högst betydande makt-språk från husägarnes sida, som hyresgästerna på detta sätt befriades från. Visserligen torde det vara *relativt* sällan, som en hyresgäst faktiskt av rent personliga skäl blir förvägrad att få sitt kontrakt förnyat. Men redan det allmänna *medvetandet* om, vilken maktbefogenhet en husägare har emot sina hyresgäster i sådant avseende, utgör en viss press på hyresgästerna, vilken stundom mer eller mindre hänsynslöst kan utnyttjas emot dem och komma dem att sakna all trygghets- och hemkänsla. Utan att, självfallet f. ö., vilja uttala något som helst ned sättande omdöme om Sveriges husägare i allmänhet, måste man naturligtvis inse, att bland dem också finnas tyranniska husvärdar. Det måste i och för sig anses som en fördel, att maktbefogenheten i fråga berövas dem. Att effektiviteten fordrar att det sker beträffande kåren i dess helhet, därav böra de övriga ej kunna känna sig kränkta; någon ekonomisk skada lida de ju icke. Och att denna soliditet i hyresgästernas rätt, vunnen utan att husäganderättens sociala funktion kunnat märkbart rubbas, måste vara något ur samhällsnyttans synpunkt synnerligen eftersträvansvärt, är ju uppenbart. Man behöver ju endast erinra sig betydelsen av sådant, som att en hyresgäst utan risk av repressalier i form av

uppsägning städse skulle våga hävda sina rättigheter mot hyresvärd, enligt vare sig kontrakt eller gällande lag, och att de förlustbringande omflyttningarna inbesparades i en mängd fall, för att nu icke tala om vilken roll det spelar för ett samhälle, att dess *invånare, så mycket som det tack vare lagstiftning är möjligt, kunna känna samma trygghet i sina hyrda lägenheter, som om de bodde i sina egna hus.* En sådan trygghetskänsla, i och för sig av stort värde, skulle draga med sig den beaktansvärda konsekvensen, att också en hyresgäst skulle kunna till ökning av hemtrevnaden inreda en lägenhet efter sina särskilda önsknings och sin bekvämlighet utan att behöva riskera, att för sådant ändamål gjorda kostnader varda onyttiga på grund av tvångs-avflyttning.

V.

Invändningar mot införande av hyresgästs prioritetsrätt.

Varför skulle det likväl kunna ifrågasättas, att lagstiftaren icke borde införa en sådan ordning? Jo, det kunde tänkas, att upprätthållandet av för denna ordning nödiga föreskrifter skulle medföra ur samhällsnyttans synpunkt betänkliga konsekvenser. Det är härvid, såvitt jag kan finna, framförallt tre särskilda invändningar, vilka synas böra övervinnas, för att en reformering av ifrågavarande art skall kunna komma under diskussion. De skola behandlas var för sig.

Prioritetsrättens effektivitet förutsätter dess giltighet jämväl gent emot husägares rätt att själv tillträda lägenheten.

Därvid tager jag först en invändning, som redan berörts, såvitt anginge en arrendators prioritetsrätt och som här skulle gå ut på, att en regel, enligt vilken husägaren icke godtyckligt kunde antaga annan hyresgäst vid hyrestidens utgång, stundom skulle kunna kringgås av den förre, därigenom att han förklarade sig övertaga lägenheten för egen räkning för att därefter låta den av honom gynnade personen bebo densamma. Att söka övervinna en sådan invändning genom att kriminalisera ett av dylikt motiv förestavat handlingssätt vore av grunder, som här icke torde behöva utvecklas, förkastligt. Emellertid bör märkas, att situationerna äro långt ifrån identiska för en jordägare och en husägare. I regeln har den förre endast en lägenhet att disponera över, och har han flera, så finnes intet, som hindrar, att han själv brukar dem alla. För en husägare är förhållandet snart sagt det motsatta. Han äger i allmänhet ett flertal lägenheter, men i regeln kan han för eget bruk blott använda en och i varje fall blott ett begränsat antal. Man må nu beakta, att med införande av legotagares prioritetsrätt framför ny legotagare måste följa rätt för den refuserade legotagaren att föra skadeståndstalan mot legogivaren, om denne in fraudem legis, d. v. s. falskeligen, föregiver sig skola tillträda lägenheten och i verkligheten upplåter den-

samma till ny legotagare. Av det nyss sagda framgår, att en sådan skadeståndstalan skulle bli utan effekt för en arrendator, enär jordägaren regelbundet skulle kunna krypa bakom påståendet, att han åtminstone till en början endast återtagit jorden för att själv bruka den. Lika lätt skulle nu icke en husägare, som sökt kringgå lagens stadgande om hyresgästens prioritetsrätt, kunna slingra sig undan. Det skulle kanske rent av kunna tänkas, att hyresgästs skadeståndstalan mot honom i anledning av sådant förfarande skulle bli så pass effektiv, att prioritetsrätten därigenom verkligen skulle kunna anses upprätthållen. Jag vågar härom för egen del icke uttala någon alldeles bestämd uppfattning. Men det förefaller mig dock, som om sannolikheten talar för att också husägarna i det stora hela på angivet sätt skulle kunna göra prioritetsrätten för hyresgästerna tämligen illusorisk. Man får ihågkomma, att — såsom erfarenheten tydligt visar — detta intresse för husägare att bland flera aspirerande personer av rent personliga motiv få antaga endast en viss person till hyresgäst eller att slippa ifrån en viss person som hyresgäst ingalunda är det regelrätta utan tvärtom har mera singular karaktär. Och just när en frestelse för honom att komma ifrån hyresgästs prioritetsrätt i ett visst fall föreligger, skall han nog merendels ha tillräckligt stora resurser för att låta saken framstå i ett så pass falskt sken, att dels hyresgästen icke vågar taga risken och stanna kvar emot husägarens påstående om hans avflyttning, och dels svårigheten för hyresgästen att åstadkomma utredning om sin motparts svikliga tillvägagångssätt antingen kommer att avhålla den förre från skadeståndstalan eller ock, om sådan väckes, föranleder dess ogillande. På detta sätt synes det fara värt, att en osäkerhet skulle uppstå på området, som skulle göra den med lagreformen eftersträfvade trygghetskänslan för hyresgäst ganska minimal.

Av anförda skäl synes mig det bästa sättet att övervinna invändningen vara att godkänna densamma men såsom konsekvens därav icke avstå från lagändringen ifråga utan endast låta denna *utsträckas* även till hyresgästens rätt att få sitta kvar efter kontraktstidens utgång, *oberoende av husägarens verkliga* önskan att för egen räkning få komma i besittning av lägenheten. Man kunde kanske så mycket hellre giva denna anordning sin anslutning, som densamma torde få anses i sig själv motiverad alldeles oberoende av dess betingning för en regel om gamle hyresgästens företråde i konkurrens med tredje person om lägenheten. Att detta ej förut framhållits i samband med nyssnämnda regel berodde därpå, att det dock föreligger någon liten skillnad i förevarande avseende mellan å ena sidan en husägares befogenhet att av rent personliga hänsyn få bestämma, om hyresgäst skall få stanna kvar eller efterträdas av annan hyresgäst, och å andra sidan en hans befogenhet att vid kontraktstidens slut själv få taga lägenheten i besittning. Under det att den förra befogenheten icke kan spela någon som helst märkbar roll för husäganderättens begärlighet och därav följande betydelse att stimulera den spekulativa byggnadsverksamheten, så måste nog medgivas, att den senare befogenheten i dylikt avseende icke är alldeles utan verkan. Understundom inträffar att man både bygger och inköper hyreshus

— om s. k. egnahemsbyggnader skall sedan talas — i avsikt, utöver spekulationssyftet, att själv få bo i sitt eget hus. Motivet ifråga blir sålunda både direkt och indirekt bidragande till den spekulativa byggnadsverksamheten. Utan att ha tillgång till något omedelbart erfarenhetsmaterial för utrönande av verkningsgraden hos detta motiv, torde man dock våga påstå, att det ej spelar någon *större* roll för den *spekulativa* byggnadsverksamheten och i varje fall ej så stor roll, att dess betydelse ur samhällsnyttans synpunkt skulle kunna uppväga betydelsen av den ökade trygghetskänsla, som skulle uppstå för mängder av hyresgäster genom medvetandet om att de i förevarande avseende vore oberoende av husägarnes maktspråk. Beaktas så ytterligare, att bibehållandet av denna — för korthetens skull — s. a. s. inflyttningsbefogenhet för husägaren skulle, om icke utgöra direkt hinder för, så likväl medföra starka betänkligheter mot införande av en regel om förutvarande hyresgästs företräde framför annan hyresgäst, så synes icke något tvivel kunna råda därom, att det vore en vinning för samhällsnyttan, om denna husägarnes befogenhet bleve indragen, förutsatt att en sådan anordning kunde ske utan konflikt med andra nu icke berörda samhällsnyttiga intressen.

Till det nu sagda skall genast göras en erinran, som torde beröva den motsatta ståndpunkten huvuddelen av dess reella argumentationskraft. Man får nämligen icke glömma den växelverkan, som här föreligger, varigenom själva det personliga intresse, som skulle motivera inflyttningsbefogenheten, till huvudsaklig del försvinner genom införandet av nu berörda projekt. Ty — bortsett från sådant som syftet att öva tillsyn över fastigheten, varom nedan — är det naturligtvis framför allt önskan att erhålla trygghet genom att undkomma husägarnes maktspråk, som gör, att man vill ha bostad i fastighet, där man själv är hyresvärd. Men denna önskan tillfredsställes ju i samma mån, som man vinner dylik trygghet redan såsom hyresgäst, vilket ju just skulle åstadkommas genom den här ifrågasatta anordningen.

Går man så mycket som möjligt till botten med denna fråga, så torde till sist såsom det egentliga skälet för husägarens både inflyttningsbefogenhet och befogenhet att byta hyresgäst kvarstå endast detta, att det är hans *egen egendom*, som han åtminstone i dylika avseenden måste själv få bestämma över. Motsatsen skulle vara ett »otillbörligt, ett obilligt ingrepp» mot honom såsom *ägare*. Att ett sådant skäl är rent oförnuftigt har jag visat i det föregående. Man behandlar följden av rättssatsernas upprätthållande — här det s. k. äganderättsinstitutet — såsom en självständig utgångspunkt, existerande oberoende av rättssatsernas innehåll. Hur oförnuftigt emellertid än detta skäl är, har man dock att räkna med detsamma, grundat som det är i en realitet: faktiskt existerande falska föreställningar. Naturligtvis får en i saken upplyst lagstiftare icke respektera i och för sig sådana falska föreställningar. Men fråga kan dock, såsom förut antytts, uppstå, huruvida icke ett omedelbart brytande med dem genom ny lag kan leda till en mot samhällsnyttans intresse stridande kränkning av den allmänna rättskänslan. Här rullar ju upp sig ett psykologiskt spörsmål av

största både intresse och räckvidd. Med hänsyn till mina erfarenheter av särskilt mindre fastighetsägares oförmåga att utan alltför stor känslobetoning kunna tänka sig in i ämnet skulle en utveckling av hithörande elementer varit önskvärd. Tyvärr räcker icke tiden till för en sådan utveckling, vilken, det vågar jag påstå, skulle kunna övertyga de flesta människor om att det brytande mot gamla falska föreställningar, varom det nu rör sig, icke skulle kunna innebära en nyss antydd kränkning av den allmänna rättsskänslan. Några antydningar i ämnet skola dock göras. Det rör sig ju icke alls om ett bryskt brytande med gamla fördomar. Ideligen ha ju sådana här falska föreställningar om äganderättens absoluta natur fått maka åt sig i praktiken för att lämna rum för samhällsnyttiga krav. Just i våra tider har t. o. m. hela äganderättens vara eller icke vara blivit allmänt omdebatterad. Från stora befolkningslager inom alla länder hava ljudit bestämda krav icke blott på en äganderättens modifiering efter samhällsnyttiga grunder utan rentav på upphävandet av den privata äganderätten såsom en av grundvalarna för samhällsekonomin. Sant är visserligen, att detta krav såväl som hela debatten angående äganderättens *raison d'être*, tack vare icke mindre jurisprudensens överkliga utgångspunkter än allmänt rådande vanföreställningar om rättens väsen, till stor del laborerat med irrationella synpunkter. Men sådant förringar på intet sätt betydelsen av den allmänna äganderättsdiskussionen såsom uttryck för en allmän instinkt om att de rådande dogmerna dock icke innehålla sanningen. I dessa tider kan därför en lag, som endast syftar till att med iakttagande av en rent objektiv saklig syn på problemet modifiera husäganderätten på ett sådant sätt, att man utan djupare reflexioner måste kunna inse, att lagen skulle lända den stora massan av städernas innevägnare, hyresgästerna, till ökad trygghet av deras hem och att lagen för husägarna tillvaratager allt som ur samhällsnyttans synpunkt är möjligt att bibehålla för äganderättens begärlighet — just i dessa tider kan en sådan lag, menar jag, icke betraktas såsom någon utmaning mot den allmänna rättsskänslan i landet utan bör tvärtom stärka respekten för lagstiftarens verksamhet.

En redan förut antydd sak måste emellertid ytterligare beaktas. Att en husägare själv bör få bo i sin fastighet för att utöva värdskapet över denna eller att viss av honom med denna syssla betrod person bör få bo i fastigheten är givetvis något, som måste beaktas. Dels är sådant i och för sig av betydelse för en sund bostadsekonomi och sålunda också för hyresgästerna. Dels är detta i mångt fall betingelsen för att en person skall vilja äga fastigheten och spelar sålunda även en viss roll för bostadsproduktionen. Därav följer att eventuell lagstiftning i ämnet måste förutsätta en härtill motsvarande befogenhet såsom ingående i husäganderätten. Särskilda svårigheter för lagens formulering i förevarande avseende torde ej uppstå. Där husägaren kan förete sannolika skäl för att han av nu nämnd anledning antingen själv önskar bebo en lägenhet eller få en viss person såsom vice värd, gårdskarll eller dylikt inrymd i densamma bör sådant icke kunna förvägras honom. Naturligtvis kan ett sådant stadgande stundom komma att

utnyttjas i illojalt syftemål. I det stora hela torde det dock vara effektivt. En i det stora hela tillräckligt effektiv press på husägaren skall ligga däri, att han, om hyresgäst på falska grunder förvägrats kvarstanna, blir skyldig betala honom skadestånd, i vilket givetvis bör ingå icke blott ersättning för flyttningskostnader och andra ökade utgifter utan jämväl ersättning för den s. k. ideella skada, som måste ligga i förlusten av det gamla hemmet. Skadeståndsanspråk med sådant innehåll torde vara en konsekvens av en lag sådan som den projekterade. Skulle en sådan konsekvens icke utan vidare anses given bör särskilt stadgande därom införas. Se vidare härom i ett följande sammanhang.

Naturligtvis bör ägaren också kunna få taga en lägenhet i besittning gentemot hyresgästs önskan att kvarstanna, i den mån det nödvändiggöres av reparations-, ombyggnings- eller rivningsarbeten. Också härom erfordras uttrycklig lagbestämmelse. Angående dess illojala utnyttjande gäller det nyss sagda. Båda kategorierna torde lämpligen kunna behandlas i ett stadgande, formulerat på ett sätt, som giver domstolen diskretionär prövningsbefogenhet i rätt vidsträckt grad. Vad jag äsyftar framgår bäst av följande formuleringsförslag, framställt utan andra anspråk än att åskådliggöra min mening i denna punkt: »*Kan* husägare *anses* huvudsakligen med hänsyn till egendomens skötsel eller förvaltning ha uppsagt hyresgäst till avflyttning vid kontraktstidens slut vare uppsägningen giltig, ändock att den ej blivit av hyresgästen godkänd». Genom ett dylikt stadgande torde också beaktas en sådan anledning för husägare att bli av med sin hyresgäst som en omläggning av lägenhetens brukningssyfte. Man önskar exempelvis inrätta en bostadslägenhet till skol- eller affärslokal. Naturligtvis får icke hyresgästs prioritetsrätt stå hindrande i vägen för dylikt.

Med uppsägningens »giltighet» avses här endast, att densamma är befogad enligt lagen. Jag har alltså icke velat antyda, att hyresgäst i händelse en »ogiltig» uppsägning borde ha rätt att kvarstanna. Överhuvud går jag i detta sammanhang icke in på denna sida av saken. Av vad jag på annat ställe (s. 99 ff.) utvecklar följer emellertid, att hyresgästs prioritetsrätt icke *behöver* yttra sig i *annat än att husägaren blir skadeståndsskyldig*, om han — såvida icke vissa särskilda situationer föreligga — uppsäger hyresgäst mot dennes vilja. Jag söker där också visa, att prioritetsrätten — till undvikande av det osäkerhetstillstånd, som måste uppstå i anledning av processer om besittningsrätt till lägenhet — *bör* bestå endast i detta, att husägaren blir skadeståndsskyldig genom hyresgästens bortdrivande.

Hur förena hyresgästs prioritetsrätt med husägares befogenhet att ekonomiskt utnyttja fastigheten?

Hyran får icke ökas utöver rådande hyresnivå i syfte att
driva bort hyresgäst.

Härefter övergår jag till den andra invändningen emot införandet av en regel om hyresgästs prioritetsrätt framför annan hyresgäst, en invändning

som givetvis nu också riktar sig emot den med den förra kombinerade regeln om husägarens uteslutande från inflyttningsbefogenhet. Också förevarande invändning går ut på att den projekterade anordningen lätteligen skulle kunna illuderas genom att kringgå och det på följande sätt: eftersom den fria prisbildningen på hyresmarknaden enligt vad som förut utvecklats är den fasta punkten, som ej får rubbas, måste ju husägaren kunna kräva vilket hyresbelopp han vill och sålunda även omöjliggöra för hyresgäst att kvarstanna, därigenom att han sätter upp hyran i orimlig höjd. Men låt oss närmare se, hur saken egentligen ligger. Vad som var nödvändigt såsom befogenhet ingående i äganderättens sociala funktion var ju endast detta, att ägaren utan hinder av lag skulle kunna utnyttja det ekonomiska värdet av sin ägande sak, när detta krävdes av hänsyn till den fria prisbildningen. *Men betyder detta, att han skall kunna kräva priser, som han själv vet icke äro realiserbara?* Alldeles icke! Men märk nu väl, vad det är som bestrides. Det gäller alldeles icke att hindra en husägare från att uppställa sådana krav, som äro förenliga med fullt fri prisbildning, utan det gäller endast att utesluta honom från att *fiktivt* kräva en summa av en viss hyresgäst, som han vill fördriva, en summa som varje annan är lika litet hågad att betala som den ratade hyresgästen. Kunde sådant förhindras, *utan att samtidigt* husägaren även i övrigt bleve bunden i sin frihet att kräva vilket hyresbelopp han funne för gott, så vore det uteslutet att tala om något lagligt inträng på den fria prisbildningen, om någon minskning i husäganderättens begärlighet ur ekonomisk synpunkt. Det kunde nu kanske förefalla som om problemet vore olösligt, i det att man icke skulle kunna för ifrågasvarande syftemål utöva någon kontroll å husägaren, utan att därmed också mot sin vilja införa en reglering, hämmande för den fria prisbildningen. Det upprepar sig ju ständigt inom rätten, att man av hänsyn till den allmänna omsättningen nödgas avstå från i och för sig till nytta syftande regler, därför att de förhållanden, som skola regleras, icke låta sig efter objektivt fixerbara grunder avgränsas från andra förhållanden, vilka icke borde beröras av reglerna i fråga. Spörsmålet blir sålunda, om en praktisk regel, som tillgodoser syftet, kan utletas. Dylig regel måste å ena sidan effektivt hindra husägarna från att, i förtäckt avsikt att driva bort hyresgäst, kräva hyresbelopp utöver rådande prisnivå. Å andra sidan får den icke hämma den fria prisbildningen å hyresmarknaden. Jag tror, man måste säga, att det icke är uteslutet att lösa detta spörsmål på tillfredsställande sätt. Vi tänka oss *till en början* en lagparagraf av innehåll, att — därest husägare för hyreskontraktets förlängning kräver hyra, som märkbart överstiger rådande hyrespriser och det göres sannolikt, att sådant sker endast i syfte att bortdriva hyresgäst från lägenheten — äger hyresgäst kräva häremot svarande jämkning, samt att, om hyresgästen avflyttar på grund av hyresökningen, han äger rätt till skadestånd, såsom om han utan giltig anledning förvägrats att kvarstanna. Av en sådan regel torde icke någon olägenhet kunna vållas med hänsyn till den fria prisbildningen å hyrorna. Det förutsattes ju att den fordrade hyran märkbart överstiger det belopp, som

överhuvudtaget kan erhållas. Väl är det sant, att en allmän regel, varigenom en husägare skulle avskäras från befogenheten att betinga sig vilka höga hyror som helst, utan hänsyn till betingningens realiserbarhet, skulle innebära ett visst ingrepp i den fria prisbildningen på hyresmarknaden och sålunda också i viss mån försvaga äganderättens stimulerande kraft för byggnadsverksamheten. Men med den här föreslagna regeln ligger ju saken på ett alldeles särskilt sätt. Det föreligger ju dubbla begränsningar. Dels förutsättes att kravet är rent fiktivt, d. v. s. att det icke göres i någon förhoppning att erhålla beloppet. Dels skall denna förutsättning beaktas icke blott genom utredning om att det fordrade beloppet överstiger rådande hyrespriser utan även genom utredning av sannolika skäl för husägares syfte att med hyreshöjningen driva bort hyresgäst från lägenheten. En befogenhet att under dessa kvalificerade omständigheter betinga sig hyresbelopp över realitetsgränsen torde icke kunna ha någon betydelse för det fria utnyttjandet av fastighetens ekonomiska värde och sålunda icke heller ur denna synpunkt spela någon roll för husäganderättens begärlighet såsom sporre till byggnadsverksamhet.

Husägare bör ha befogenhet att åberopa allvarligt menat anbud från tredjeman, oaktat det överstiger rådande hyresnivå.

Dock måste redan här en viktig anmärkning göras. Det synes nödvändigt att för husägaren i utredningsavseende öppna s. a. s. en säkerhetsventil, därigenom att han till grund för normering av krävbart belopp skulle kunna lägga icke blott rådande hyrespris utan jämväl högre belopp, som *vid tillfället faktiskt allvarligen erbjudits honom av solvent tredje person*, som önskar komma i besittning av lägenheten¹⁾. Man tänke sig, att en lägenhet hade sådan begärlighet för en tredje person av en eller annan anledning, att han vore villig betala ett avsevärt högre hyresbelopp, än det som i allmänhet gives för lägenheter av samma slag. Det kunde möjligen till en början synas vara ganska tivelaktigt, vilken ståndpunkt man skall intaga till frågan, huruvida husägaren borde kunna *direkt*²⁾ utnyttja en sådan situation. Ett nekande svar härpå kunde ifrågasättas med hänsyn till att dessa överbjudande anbud ofta nog icke äro motiverade ur sund affärssynpunkt utan hava sin grund i särskilda omständigheter liggande alldeles utanför sådana situationer, som i allmänhet äro bestämmande för prisbildning. Jag tänker på alla dessa fall, då folk, som därtill ha råd, för att undkomma besvär, oro, ovisshet o. d. betala »vad som helst för att få en våning». Dylika anbud äro naturligtvis ur allmän synpunkt icke nyttiga, och det kunde ju icke vara någon tvekan därom, att de icke borde få lända till förfång för hyresgästs prioritetsrätt, om det vore möjligt att i ett stadgande avskilja dem från de sunda anbuden. Dessa överdrivna anbud äro särskilt under

¹⁾ Jfr beräkningsgrunden för motsvarande fall enligt art. 3 i det franska lagförslaget angående lägenheter för kommersiellt och industriellt bruk.

²⁾ Såsom ett indicium, influerande på omdömet angående rådande hyrespris, måste ju alltid ett sådant tredjemans anbud beaktas.

vissa tider av oro för bostadsåtkomst — denna oro må vara verkligen motiverad eller endast mer eller mindre hysterisk — så pass vanliga, att ett hänsynstagande till dem stundom kan komma hyresgästens prioritetsrätt att bliva ganska dyrköpt. Trots detta är det emellertid icke möjligt att till hyresgästs favör beakta denna olägenhet och hindra husägaren från att lägga sådana anbud till grund för ett anspråk på ökad hyra av hyresgäst, som vill kvarstanna i lägenheten. Saken är nämligen, såsom antydde, den, att det i allmänhet icke finnes någon objektiv ledning för att avskilja dessa ur affärssynpunkt osunda anbud från de sunda. I den mån sådan ledning saknas måste här det dåliga följa med det goda. Och anbudets sundhet ur affärssynpunkt får naturligtvis icke bedömas med hänsyn till blott dess storlek, så att dess sunda karaktär bestrides, endast av det skäl, att det betydligt överstiger, vad som i allmänhet betalas för lägenheter av det slag, som nu är ifråga. Exempel: en bostadslägenhet, innehavd av en affärsman, som betalar gängse pris, kan ha sådan begärlighet för en läkare — med hänsyn till våningens såväl läge som lämplighet för inredning av väntrum, mottagningsrum och annat för läkarpraktiken — att denne är beredd att betala avsevärt högre hyra för densamma. Att sålunda hävda den *regeln*, att en husägare måste i och för hyreshöjning kunna åberopa vilket *allvarligen* avgivet anbud som helst, är onekligen endast en konsekvens av att han fritt skall få utnyttja det ekonomiska värdet av sin fastighet. Detta måste t. o. m. gälla med den närmare bestämning av denna befogenhet, som framgår därav, att den bör givas såsom en förutsättning för den fria prispbildningen å hyresmarknaden. Av grunder, som jag sedan i annat sammanhang närmare berör, kan man icke utan risk att hämmande ingripa i den fria prispbildningen bestrida giltigheten av nya avtal, varigenom en husägare betingar sig en hyra, som avsevärt överstiger rådande hyrespriser. Till det sagda kommer ytterligare, att det kan ifrågasättas, huruvida icke en regel, som hindrade husägaren att utnyttja ett visserligen osunt men dock påtagligen fördelaktigt anbud skulle i viss mån kunna verka stötande för rättskänslan, dels på grund av rådande föreställningar, enligt vilka det ur affärssynpunkt torde kunna uppfattas såsom särskilt hårt för en husägare att nödgas avstå från ett faktiskt givet, fördelaktigt anbud, och dels på grund av den förmenta orättvisa, som synes ligga däri, att en husägare genom hyresgästs prioritetsrätt skulle kunna hindras antaga ett anbud, som hans granne vid samma eller ett annat tillfälle vore i stånd att acceptera, därför att motsvarande hinder för honom saknades.

Mot det sagda strider icke, att sådana tredjemans överbudande och osunda anbud måste lämnas ur räkningen, vilka efter objektivt fixerbara grunder verkligen kunna utmönstras. Och här framgår en given gränslinje av ockret, såsom det är bestämt i 10 § av 1923 års lag. Är anbudet avgivet under sådana omständigheter, att dess antagande skulle innebära utnyttjande av tredjemans »*trångmål* med avseende å möjligheten att vinna — — — tillgång till en efter hans förhållanden nödig lägenhet», så bör det givetvis icke få läggas till grund för storleken av den hyra, vilken hyresgäst vore

pliktig betala för att tillgodonjuta sin prioritetsrätt. Men med denna restriktion torde det vara nödvändigt att tillerkänna en husägare befogenhet att lägga tredjemans överbud till grund för hyresökningen. Gent emot denna befogenhet kan icke med avgörande skäl invändas, att densamma skulle kunna illojalt utnyttjas genom maskopi mellan husägare och tredjeman. Tillräckliga garantier emot allvarigare konsekvenser av dylikt torde ligga dels däri, att luredrejeriet skulle förutsätta en ohederlig tredjemans medverkan, och dels däri, att det skulle medföra risk genom den bortdrivne hyresgästens möjlighet att föra skadeståndstalan. — Så förefaller det åtminstone tillsvidare, som om problemet att å ena sidan hindra husägarne från att genom oproportionerlig hyreshöjning driva bort hyresgäst och å andra sidan icke på samhällsskadligt sätt hämma den fria prisbildningen å hyresmarknaden verkligen vore lösbart.

Det sagdas betydelse för hyresgäst och husägare. Särskilt om möjligheten att anordna prioritetsrätten i överensstämmelse med den allmänna rättssäkerhetens och omsättningens krav.

Man kunde emellertid nu vidare vilja göra gällande, att ett stadgande av nu antydd art icke bleve tillräckligt effektivt för hyresgästerna. Må så vara att hyresgästerna i enstaka fall icke alltid kunna komma till den rätt, som stadgandet avser att giva dem. Men i det stora hela — och det är ju därpå det kommer an — torde det erhålla avsedd verkan. Naturligtvis måste den prövande myndigheten räkna med en viss marginal utöver de av hyresmarknaden framgående priserna, men denna behöver icke vara synnerligen brett tilltagen. Vad som är rådande hyrespriser å lägenheter i för spekulativt syfte uppförda byggnader torde nog i allmänhet vara en sak, som kan fastställas. Att komma till en tillförlitlig uppfattning om *hyresvärdet* å en lägenhet synes i det hela vara lättare än uppskattningen av exempelvis en *fastighets värde*. *Uthyrning* av *lägenheter* av ett och samma slag sker i allmänhet *ideligen*. Motsvarande kan ej sägas angående *försäljning* av *fastigheter*. Jämförelsematerialet är sålunda rikhaltigare vid uppskattning av årliga brukningsvärdet å en lägenhet än av försäljningsvärdet å en fastighet. Överstiger den fordrade hyran med exempelvis tio, ja, färre procent det fastställda beloppet, så är skillnaden också »märkbar». Möjligen bör en fast marginalgräns fastställas i lagen. Erinras må — med hänsyn till i dylika ting ofta förekommande förväxling av relevanta och irrelevanta faktorer — att, vare sig sådan fastställes eller icke, medvetandet om att densamma finnes på intet sätt kan leda till någon allmän höjning inom dess gräns av hyrorna. Dessas storlek måste oberoende härav bli bestämd efter regeln om tillgång och efterfrågan. Är det nu emellertid klart, att gränsen märkbart överskridits, kan det i allmänhet icke fordras så mycket av indicier, för att man skall ha sannolika skäl, för att syftet icke varit ekonomiskt utan att driva bort hyresgästen. Praktiskt kommer nog lagens fordran på förhandenvaro av sådant syfte icke att spela så stor roll, enär presumtion för detsamma

nästän regelmässigt måste följa av det orealiserbara hyreskravet. Det är sålunda framför allt på denna punkt, som hyresgäst har att insätta sitt försvar eller angrepp mot sin motpart. Känner den förre sig emellertid osäker på sin sak och ej vill kvarstanna mot den höjda hyran, så gör han visserligen klokast i att avflytta. *Därefter* torde — i händelse syftet faktiskt icke varit ekonomiskt utan att bliva av med hyresgästen — ytterligare indicier för sådant yppa sig, och hyresgästen ha stora möjligheter att skadeståndsvägen kunna komma till sin rätt. Häremot skall förgäves kunna invändas, att en sådan avflyttning tyder på stadgandets bristande effektivitet. Ty genom denna skadeståndsmöjlighet för hyresgäst — tillsammans med möjligheten att i händelse av kvarstannande erhålla jämkning i hyran, en jämkning, som till effektens ökande kanske uttryckligen bör föreskrivas skolaske efter fastställt rådande pris utan marginal — kommer stadgandet att utöva en press på hyresvärdarna, att i allmänhet icke höja hyrorna i nu berörda illojala syfte. Betydelsen hos ett sådant stadgande ligger enligt sakens natur icke däri, att det i *varje enskilt fall skyddar* hyresgästen i besittningen av sitt hem gentemot husägarens illojala förfarande, utan däri att det i *den stora mängden av fall prevenerar* emot illojala handlingssätt från hyresvärdarnas sida (varom ytterligare nedan).

Här må erinras om, att den nu skisserade anordningen på intet sätt är att likställa med en allmän hyresreglering. Hyresvärdarne ha fullt fria händer att kräva hyror i enlighet med rådande konjunkurer. Varje möjlighet för hyresgästerna att utnyttja den nya ordningen för att i detta avseende åstadkomma någon verklig hämning för husägarna har det just gällt att söka förebygga genom de *båda* förutsättningarna: det fordrade hyresbeloppets märkbara höjd över rådande hyresnivå och hyresgästs förebringande av sannolika skäl för husägarens illojala syftemål. Åberopas stadgandet utan fog, d. v. s. utan förhandenvaro av dessa förutsättningar, så sker det på *hyresgästens egen risk*, som utgöres av att både hans egna och motpartens kostnader för förfarandet vila å honom, ävensom att han blir vräkt och får betala skadeståndsskyldighet, för den händelse han vägrat avflytta från våningen. Man skall kanske likafullt invända, att hyresgästerna — lagstiftarens intentioner må här vara vilka som helst — icke skola underlåta att söka utnyttja ett sådant stadgande för att, närhelst de äro missnöjda med ett ökat hyreskrav, hänskjuta frågan därom till domarens prövning, vadan i realiteten, trots allt, en allmän hyresreglering här blivit införd. Härtill är emellertid att svara följande. Stadgandet ifråga skall naturligtvis utformas på ett sådant sätt, att möjligast minsta tvivel om dess rätta tolkning uppstår. I den mån domaren ej kan med ledning av partsutredningen bilda ett bestämt omdöme om rådande hyresnivå, måste erfarenhetssats härom lämnas honom av sakkunnig. Nåväl, vi antaga nu att hyresgäst i oträngt mål med *vetskap* om stadgandets innebörd vägrar att foga sig och låter hyresanspråket gå till prövning. Vad är väl att säga, till kritik av lagstadgandet, om en sådan möjlighet? Att folk i oträngt mål medvetet låter det gå till process kan ju enligt själva rättskipningens syfte aldrig förhindras. En person, som under-

låt it att betala hyran, kan naturligtvis låta det gå till vräkningsförfarande och i detta påstå sig hava betalt densamma, förmälände att kvittot kommit bort eller aldrig givits. Han kan naturligtvis också påkalla myndighets prövning genom att falskeligen hävda att hyran vore lägre, än den av värden fordrade. Hämmingen mot allt sådant missbruk ligger ju i att det åsamkar den missbrukade själv skada i stället för gagn. Och liksom detta varit tillfyllest i andra fall, bör detsamma också vara händelsen i avseende å det föreslagna stadgandet. Däremot kan det väl tänkas, att en hyresgäst i *okunnighet* om stadgandets verkliga innebörd påkallar dess tillämpning i oträngt mål. Men också härtill finnes ju en mängd motsvarigheter, icke minst på den gällande hyresrättens område. De, som av nu nämnd anledning låta det gå till process, skola snart bliva brända och utgöra varnande exempel för andra. Dock skall jag sedermera (s. 102) något beröra den olägenhet, som vidlåder denna regleringsutväg genom vissa svårigheter att i praxis operera med begreppet rådande hyresnivå.

Angående förfarandet vid ifrågavarande stadgandes tillämpning har i det föregående icke förutsatts annat, än att det skulle försiggå i vanlig ordning inför domstol eller överexekutor, som ju i allmänhet är domare och i allt fall domarutbildad person (det senare i Stockholm och städer under landsrätt). Jag tror också, att det icke blott är överflödigt utan rent av vore mindre nyttigt att anförtro den ifrågavarande prövningen åt särskilt härför inrättade hyresnämnder. Av det föregående framgår ju att det måste ligga synnerlig vikt på att här få fram en så fast praxis som möjligt. Det är alldeles icke fråga om någon s. k. skälighetsprövning utan endast om en konsekvent tillämpning av ett stadgande, som icke laborerar med skälighets-synpunkter. Härför äro onekligen våra domstolar bäst skickade. Vad angår tillämpningen av ett sådant stadgande i vräkningsförfarandet inför överexekutor, så är det egentligen endast för resonemangens fullständigare utförande, som jag nu i det följande *till en början* räknar med en sådan möjlighet. Enligt min mening måste densamma dock undvikas, och vi skola strax finna, att saken i enlighet härmed skall kunna på tillfredsställande sätt ordnas. — Det enda extra ordinära i processväg, vars erforderlighet nu kunde ifrågasättas, vore, att rådhusrätterna, resp. överexekutor (märk emellertid nyss gjorda reservation angående dess kompetens), i de större städerna hade att tillgå i hyresprisfrågor förfarna personer analogt med sakkunniga enligt 314 § sjölagen, vare sig de nu endast böra tillhandagå med upplysningar eller själva hava säte och stämma såsom bisittare. Detta vore dock en anordning, som kanske icke behövde vidtagas, förrän den nya lagens tillämpning skulle visa sig kräva densamma. Det skulle sålunda gestalta sig på följande vis. Förmenar hyresgäst, att värden sätter upp hyran på angivet sätt och i angivet syfte, så kan han antingen inom viss i lagen angiven tid efter värdens meddelande om hyreshöjningen förklara, att han kvarstannar, och emot den av värden inför vare sig överexekutor eller rådhusrätt i sinom tid inledda vräkningstalan göra gällande existensen av de båda nämnda momenten. Eller också giver han inom samma tid under-

rättelse om att han visserligen kommer att flytta, men att han finner sin prioritetsrätt vara åsidosatt av värden. Efter sin avflyttning kan han inför rådhusrätten föra talan om skadestånd. Man kunde ifrågasätta att bereda möjlighet för parterna i händelse av oenighet att genom domstols utslag erhålla visshet på förhand, huruvida hyresgäst har rätt att kvarstanna mot den gamla hyran (eller mot av honom medgiven ökad hyra). Sådant torde dock icke blott vara förenat med processuella svårigheter utan även vara ägnat animerade till onödiga processer. Bluffar husägaren, och hyresgäst kvarstannar, torde resultatet i de flesta fall bli, att den förres försök att få honom vräkt uteblir. Och vice versa kan det nog också hända, att hyresgäst efteråt finner, att värdens hållning varit berättigad eller i varje fall sådan, att nyttan av rättegång varit tvivelaktig. Dock torde av lätt förklarliga skäl en regel böra givas, att husägare har befogenhet att gent emot protesterande hyresgäst, som förklarat sig ämna avflytta, föra s. k. negativ fastställsetalan. — Kvarstannar hyresgästen skall resultatet av mot honom förd vräkningstalan — om hyresgästen rätt bedömt situationen — naturligtvis i allmänhet bliva, att han mot den gamla eller av honom medgivna hyran får stanna i besittning av lägenheten. Detta i förening med den andra utvägens preventiva betydelse måste ovillkorligen leda, åtminstone småningom, till husägarnes insikt om att de sakna befogenhet att på detta sätt av personliga hänsyn driva bort en hyresgäst från lägenheten, vilket i sin tur måste bidraga till en mera sällan förekommande direkt tillämpning av de nya bestämmelserna.

Det torde emellertid näppeligen kunna betvivlas, att *ensamt medvetandet om skadeståndsreaktionen* måste kunna utgöra en *tillräckligt effektiv press* på husägarna, för att prioritetsrätten skall komma till sin betydelse. Detta kan nu bliva av allra största vikt. Ty, om det sagda är riktigt, kommer den processuella sidan av saken att i högsta grad förenklas. Det kunde då gestalta sig på följande lätthanterliga sätt. Går hyresgäst icke med på av husägare fordrat hyresbelopp, så råkar han med hänsyn till rätt att kvarstanna i samma situation, som om prioritetsrätt icke funnes. D. v. s. stannar han utöver kontraktstiden, kan husägaren låta vräka honom i vanlig ordning. Men husägaren riskerar genom sitt höga hyreskrav att utsätta sig för hyresgästens skadeståndstalan. Och är denna grundad, så blir resultatet ganska menligt för husägaren: han får betala utom annan ekonomisk förlust såväl flyttningkostnad som rättegångskostnad, vartill kommer s. k. ideell skada. Denna senare kan vara större eller mindre, men den kan *aldrig* anses utebli. Ty blott och bart själva uppbrottet från ett hem, som man icke frivilligt velat lämna, måste alltid involvera en viss ideell skada. Dess storlek ökas naturligtvis i och med svårigheten för hyresgästen att skaffa sig ett nytt lika passande hem. Andra frågor att beakta vid fastställande av det ideella skadeståndsbeloppet äro exempelvis, hur länge hyresgästen haft sitt hem i lägenheten, huruvida han i allt fall pläгат vara stadigvarande hyresgäst eller icke, i senare fallet anledningar till att han pläгат flytta efter kortare perioder, vidare om han är ungarl eller har familj, och i senare fallet om barn finnas, om dessa äro små eller vuxna o. s. v. Naturligtvis skall härom intet inflyta

i lagen. Jag har blott velat påvisa, att här finnas lika goda och t. o. m. bättre hållpunkter för en gradering av skadan än exempelvis i tryckfrihetsmål, andra ärekränkingsmål samt mål om ersättning för »sveda och värk» och annan skada av icke ekonomisk art. Mycket vore att tillägga om det lämpliga i att här operera med anspråk på ersättning för ideell skada. En närmare utveckling av saken skulle dock föra mig för långt på bekostnad av andra delar av mitt utredningsuppdrag. Det förefaller sålunda verkligen, som om på detta sätt medel att effektivt uppehålla prioritetsrätten finnas, utan att hyresgästen skulle ha rätt att ens vid uppenbart obehöriga hyreskrav av husägaren få stanna kvar för att avvakta avhysningsprocessen. Att sådant på intet sätt skulle innebära ett uppgivande av vad som här kallas prioritetsrätt är vid någon reflexion ganska klart. Visserligen torde den allmänna föreställningen se såsom ett väsentligt moment exempelvis i äganderätten, att en person efter stöld eller förskingring av sin egendom kan återkräva densamma. Dylig föreställning beror emellertid på synvilla. Det är något ganska *oväsentligt* för äganderätten, att det stulna godset kan återkrävas. Vad som giver äganderätten dess konsistens i dyligt avseende är framför allt detta, att det allmänna medvetandet om, att tjuvar och förskingrare straffas och få betala skadestånd, åstadkommer att man i *allmänhet får ha sin egendom i fred*. Om man i det enskilda fallet får den åter eller icke är för bedömande av äganderättens betydelse i samhället högst oväsentligt, såsom också ådagaläggas därav, att man *merendels icke får sin egendom åter*. På analogt sätt förhåller det sig här. Det väsentliga i prioritetsrätten är icke, att husägarna icke i något enstaka fall, trots det att prioritetsrättsförutsättningarna äro förhanden, kunna utesluta en hyresgäst från lägenheten. Utan det väsentliga är, att de i *allmänhet icke våga handla på sådant sätt*¹⁾. Vad som nu skulle vinnas genom att på angivet sätt ordna den processuella sidan av saken vore, dels att man i vräkningsförfarandet helt och hållet befriades från att avgöra hithörande frågor, och dels att man undginge denna osäkerhet, som, genom hyresgästens kvarstannande och *eventualiteten* i befogenheten till detsamma, skulle kunna uppstå för såväl parterna som tredjeman angående frågan, vem som till sist skulle ha rätt att för framtiden innehava lägenheten. Till förekommande av vissa invändningar mot detta sätt att arrangera prioritetsrätten må ytterligare framhåvas följande. Den härskande jurisprudensen ser ju saken så, att skadeståndsskyldighet *förutsätter* att en *rätt* (retsgode el. dyl.) har blivit kränkt. När prioritetsrätten i mening av rätt att kvarstanna nu skall upphöra i och med den bristande enigheten angående hyran, så måste jurisprudensen sålunda hävda att skadeståndsskyldighet här vore något »juridiskt» oacceptabelt. Härtill är emellertid att säga, att denna jurisprudensens förutsättning — såsom jag utvecklat i mina skrifter — beror på en

¹⁾ Naturligtvis behöver man icke gå till straffrätten för att få analogier till belysning av det sagda. Tag endast en vilken som helst obligatorisk rätt på utfående av vare sig sak- eller arbetsprestation! Rätten består här strängt taget *icke i något annat än att få ersättning*, om icke prestationen fullgöres. Möjligheten att vid sakprestation få tvångsexekution in natura är icke blott av oväsentlig utan även av *tillfällig* karaktär: gäldenären kan i allmänhet efter sitt gottfinnande göra den illusorisk.

cirkel i tankegången, den gängse förväxlingen, som gör rättsregelns verkan till dess grund. Saken ligger — med det av mig föreslagna arrangemanget — så, att *prioritetsrätten just yttrar sig däri*, att husägaren blir skadeståndsskyldig, om han genom denna kvalificerade hyresökning föranleder hyresgästens flyttning. Att skadeståndet här måste utgå oberoende av husägares culpa beror på skäl av sådan art, som jag likaledes utvecklade i mina skrifter och därför icke här behöver närmare redogöra för.

Ytterligare en utväg kunde emellertid tänkas förbehållen åt hyresgästen. Man kunde ifrågasätta, att han, sedan prioritetsrätten räddats genom medgivandet att betala av husägaren fordrad hyra, inom viss tid skulle vara befogad instämma husägaren och visa, dels att den överenskomna hyran överstege rådande hyresnivå och att eventuellt företett anbud varit orellt, och dels att svaranden med hyresökningen velat driva bort hyresgästen. Intill dess frågan avgjorts med lagakraftvunnen dom, skulle denne vara förpliktad att betala den överenskomna hyran. Vid bristande häråt skulle vräkning kunna ske i vanlig ordning. Den fördelen vore sålunda också nu vunnen, att frågan om hyresregleringen icke kunde uppkomma i vräkningsförfarandet och sålunda icke heller inför överexekutor. Det nyss påtalade osäkerhetstillståndet skulle också huvudsakligen försvinna. Anordningens skuggsida följer därav, att man ej kan göra skillnad mellan personer, som redan i överenskommelsens ögonblick hade lika mycket eller lika litet grund att jäva husägarens hyreskrav som efteråt, och personer, som först efteråt erhållit vetskap om sådana omständigheter (maskopi med tredjeman, bortdrivningssyfte o. s. v.), vara en hyresregleringstalan kunde stödjas. Det skulle kunna erhålla en mindre nyttig verkan för den allmänna respekten för överenskommelser, om dessa på sådant sätt skulle kunna brytas oberoende av parts misstag vid deras avslutande. Vidare torde icke kunna betvivlas, att anordningen ifråga skulle animera till ett onödigt processande om hyresreglering. — Av vad som sagts torde följa, att den väg, som bör användas, är den, enligt vilken hyresgästens rätt att kvarstanna efter kontraktstidens utgång upphör omedelbart vid konstaterad oenighet mellan parterna angående det framtida hyresbeloppet.

I det föregående har icke förutsatts, att skillnad skulle göras mellan bostads- och affärslägenheter. Dock är det synnerligen dubiöst, om den princip, vars genomförande nu är ifråga, också kunde vara tillämplig vid uthyrning av affärslägenheter. Här torde i det stora hela yppa sig större svårigheter att fastställa de rådande konjunkturernas hyresbelopp. Man har ju icke här allmänneligen, såsom när fråga är om bostadslägenheter, hyror för fullt jämförliga våningar i samma eller liknande hus att gå efter. Därigenom uppkommer ovisshet, som av husägarne kan utnyttjas. Naturligtvis kan denna ovisshet även leda till att hyresgästerna i oträngda mål urgera bestämmelsernas tillämpning. Men vidare är, såsom senare skall särskilt understrykas, att märka betydelsen av att *lägenheten här brukas för omedelbart ekonomiska syftemål*. Huruvida icke av nu antydda anledningar lagen bör begränsas till bostadslägenheter är ett spörsmål, som naturligtvis får tagas i övervägande.

Annan linje: hyresökningen alltid beroende endast på
högre anbud av tredjeman.

I enlighet med ovanstående framställning torde dessa problem angående prioriteringsrätt och hyreshöjning te sig, när man söker argumentera med syfte att tillse, att husäganderätten får fylla sin sociala funktion icke mindre positivt (såsom stimulans för byggnadsverksamheten) än negativt (d. v. s. såsom begränsande ägarens befogenheter i överensstämmelse med samhällsnyttiga krav). Det synes mig, som om de angivna synpunkterna skulle kunna föra till en framkomlig väg i denna lagfråga. Medgivnas måste dock, att särskilt ett moment är ägnat att ingiva någon ovisshet beträffande möjligheten att erhålla en stabil och god rättspraxis i ämnet. Jag syftar på nödvändigheten att i denna bygga på relationen mellan av husägaren fordrad hyra och »rådande hyresnivå». Det kan vara tvivelaktigt, vad i ett sådant begrepp som det senare måste inläggas. Vi ha sett ett exempel (läkaren, som överbjöd affärsmannen) på att en husägare mycket väl kan få in hyror, som överstiga »allmänt gängse hyresbelopp». Bestämmer man nu »rådande hyresnivå» endast efter allmänt gängse hyror, så kan sägas, att därmed kommer icke husägaren alltid till ett utnyttjande av fastighetens ekonomiska värde, ehuru givetvis den säkerhetsventil, som erbjudes honom genom att kunna uppvisa faktiskt honom erbjudet högre anbud, utgör en motvikt av största betydelse. Vill man å andra sidan, i begreppet »rådande prisnivå» söka taga hänsyn icke blott till »allmänt gängse hyresbelopp» utan även till dessa särskilda möjligheter till högre hyra genom lägenhetens eventuella större begärlighet för personer med viss läggning, visst yrke o. s. v., så beträder man mer eller mindre utpräglat godtycklighetens väg. Ytterligare bör också märkas, att det stundom kunde möta svårigheter att förebringa utredning om de gängse hyrornas storlek. I dylikt avseende vore kanske att reflektera över möjligheten att införa en allmän editions- eller upplysningsplikt att på anfordran fullgöras av husägarna. En viss svårighet måste naturligtvis också sammanhänga därmed, att gränsen — hur den än må bestämmas — icke alltid är strikt utan kan vara ganska svävande. Därigenom kunna uppstå tvivel angående frågan, när den verkligen är överskriden. Allt detta torde nu visserligen icke innefatta några avgörande invändningar emot den framställda ordningen, särskilt med hänsyn till att, såsom vi sett, svårigheterna helt och hållet kunna hållas utanför det summariska förfarandet inför överexekutor. Man synes emellertid, detta oaktat, icke kunna komma ifrån, att det vore önskvärt, om en anordning kunde utletas, som praktiskt taget i stort sett tillgodosåge samma syften som den nu behandlade men vore fri från invändningar av nyssberörda art. I själva verket finns i den föregående framställningen en anknytning till ett, efter vad det synes mig, bättre reglerande av hithörande frågor. Jag tänker på vad som utvecklats angående nödvändigheten att låta hyresökningen vara beroende på storleken av husägaren faktiskt av tredje person erbjudet hyresbelopp. Jag tror nu, att man skulle på ett praktiskt brukbart sätt kunna utnyttja detta som uppslag till en ut-

väg att komma ifrån nyss antydda svårigheter: man låter husägarens befogethet att höja hyran *genomgående* vara beroende *endast* därav, att han kan förete högre anbud från tredjeman, i enlighet med vilket anbud kvarstannande hyresgästens betalningsskyldighet får rätta sig. När hyresgästen på förekommen anledning meddelat sin avsikt att göra gällande prioritetsrätt (varom nedan), har husägaren — för den händelse han utan hyresgästens medgivande vill höja hyran — att inom viss tid (exempelvis högst en månad) därefter förete det tredje persons hyresanbud, efter vilket han vill öka hyran. Hyresgästen erhåller nu en viss kortare tid (exempelvis högst en vecka eller kanske blott ett par dagar), inom vilken han har att acceptera eller avslå ett sådant anbud. I senare fallet äro nu två linjer tänkbara. Antingen kunde man resonera så, att, om hyresgästen trots sitt refuserande av anbudet stannar kvar, så skulle han därmed anses utöva sin prioritetsrätt mot den gamla eller av honom medgivna hyran, förutsatt dels att han vid anbudets avslående meddelat husägaren sin avsikt att kvarstanna, och dels antingen att han vid husägarens talan om hans avflyttning kan visa, att dennes företeende av tredjemans anbud varit svikligt eller i allt fall vilseledande, eller också att husägaren underlåter att föra talan om hans avflyttning. Detta vore ju en reglering, som i största möjliga utsträckning tillgodosåge hyresgästs prioritetsrätt. Men den allmänna osäkerhet, som därigenom i flyttningstider kunde uppstå för både parterna och tredjeman synes mig i enlighet med vad som ovan, s. 99 ff. yttrats böra leda till regeln, att hyresgäst i och med sitt avslag på husägarens höjningsanbud förlorar sin rätt att kvarstanna. Man får nöja sig med den garanti mot svikliga manövrar, som dels ligger i förutsättningen av ohederlig tredjemans medverkan och dels i den press på husägaren och f. ö. även tredjeman att akta sig för dylika manipulationer, som ligger i den avgående hyresgästens rätt att föra skadeståndstalan. (Om vilket allt hänvisas till vad som ovan yttrats.) Såvitt skenmanövern icke haft till syfte att bliva av med hyresgäst utan att driva hyran i höjden för honom¹⁾, gör sig emellertid här särskilt kännbart gällande bristen i vår strafflag däri, att den icke kriminaliserar bedrägeriförsöket. Möjligen kunde en ändring härutinnan — vare sig i sin helhet eller till täckning av nu berörda fall — ske i samband med prioritetsrättens införande.

Man får icke tro, att, med vad som nu ifrågasatts, något särskilt betungande lägges på husägaren. I allmänhet kommer det naturligtvis att gå som hittills, att parterna i godo göra upp om hyresökningen. Det torde huvudsakligen bli, endast när vad som i detta avseende av husägaren begäres är så pass högt tilltaget, att hyresgäst verkligen icke fattar, att kravet är motiverat av rådande konjunkture, som den förre behöver förete ett anbud efter sitt sinne. Nåväl, saken ligger nu antingen så, att det verkligen är en uppående konjunktur för husägarna eller också icke. I förra fallet måste ju enligt sakens natur senast under den tid, då folk ser sig om efter lägenheter

¹⁾ Angående den ifrågavarande linjens utöver prioritetsrätten gående betydelse se s. 120.

— och någon annan tid kan det ju här icke bli fråga om (varom nedan) — de möjligheter yppa sig, som faktiskt kunna stå en husägare till buds. *Kan* han under denna tid åter *icke* förete ett anbud, gynnsammare än vad han i godo kunnat förmå hyresgästen till, så är ju detta i den stora *mängden av fall* blott ett påtagligt bevis för att den av hyresgästen medgivna hyran icke är lägre än den rådande hyresnivån. Genom nu angivna förenklade anordning uppstår en konsekvens, som i viss mån strider mot den föregående framställningen, enligt vilken en husägare sades böra ha fria händer att fordra vilket hyresbelopp som helst, blott sådant ej har annat än ekonomiskt syftemål, d. v. s. ej har syftet att driva hyresgäst bort från lägenheten. Nu skulle hyresgäst för att avvisa ett överdrivet hyreskrav bli befriad från att förebringa sannolika skäl för ett dylikt syftemål. Ur saklig synpunkt torde dock häremot icke vara så mycket att invända. Ty å ena sidan har det ju ovan hävdats, att det icke är någon mening i att husägaren kan rent fiktivt sätta upp hyran, och å andra sidan har han ju med denna nya linje ett synnerligen vidsträckt fält att visa realiserbara möjligheter för hyresökning, i det han endast behöver förete ett högre anbud. I själva verket hade i den föregående planen — såsom ju också delvis antyddes — detta, att hyresgäst skulle förebringa sannolika skäl för husägares illojala syftemål med hyresökningen, icke någon större betydelse vid sidan om dels utredningen av disproportionen mellan husägarens krav och den rådande hyresnivån och dels den normerande verkan av företett tredjemans anbud. Denna favör för husägaren genom hyresgästens nämnda bevisbördas var endast avsedd att utgöra en *särskild* garanti mot hinder för honom att ekonomiskt utnyttja fastighetens värde. Den egentligen enda praktiska chansen, som husägaren nu genom förlust av favören ifråga skulle gå miste om, det vore möjligheten att *pressa just hyresgästen* till medgivande av en hyra, högre än någon annan vore villig att betala. Men att denna möjlighet uteslutes finns ju intet att anmärka på. Ur sund affärssynpunkt måste det vara förkastligt att räkna med inkomster, som bero på utfästelser, givna endast under trycket av det tvångsläge, i vilket alltid en hyresgäst befinner sig, som står inför risken att mot sin vilja nödgas avflytta¹). — De invändningar som emot anordningen skulle kunna komma ifråga synas mig blott vara följande tvänne. En viss svaghet måste väl anses ligga däri, att en husägare *alltid*, så snart hyresgästen sätter sig på tvären, också när sådant eljest i och för sig icke vore av omständigheterna påkallat, nödgas förete anbud från tredjeman för att kunna höja hyran. Häri ligger dock också en särskild styrka i det, såsom vi sedermera skola finna (nedan s. 115 och 120), anordningen just härigenom blir synnerligen fruktbringande och ägnad att ytterligare undanrödja svårigheter i avseende å regleringen av rättsförhållandet mellan husägare och hyresgäst. Större betydelse torde därför kanske böra tillmätas den andra invändningen. Vi sågo vid behandlingen av tredjemans överbjudande anbud i undersökningen av den »första linjen», att sådana anbud måste utmönstras, som före-

¹) Att andra synpunkter här enligt sakens natur göra sig gällande vid affärslägenheter skall nedan betonas.

stavats av anbudsgivarens trångmål. Vidare framhölls där möjligheten av att anbudets företeende endast berodde på skenmanöver och att det av sådan anledning icke kunde bli normerande. Givetvis måste samma kvalifikationer ställas på tredjemans anbud med dess nu ifrågavarande betydelse. På grund av den verkan, som här tillkommer detsamma, att vara den enda normen för hyresökningen, kan det möjligen befaras, att hyresgäster i mera avsevärd omfattning skulle falla för frestelsen att i oträngda mål söka hävda det åberopade anbudets bristfällighet. Visserligen är faran för dylikt betydligt reducerad redan genom den förordade processuella regleringen. Men man kan likväl icke underlåta att i denna punkt göra ett observandum.

Vare sig nu en laglig hyresreglering i dessa fall kommer att gå efter den ena eller andra linjen, får givetvis icke förbises, att en husägare kan tänkas söka kringgå bestämmelserna genom att skärpa villkoren för hyresgästen, icke genom att höja hyran i formell mening, utan genom att betinga sig andra ekonomiska fördelar av hyresgäst. I anledning härav må sägas, att liksom lagar i allmänhet böra tolkas icke efter bokstaven utan efter anden, så måste också en ny lag av ena eller andra slaget på detta område tolkas så, att icke lagens bokstav utnyttjas för att hindra en tillämpning i lagens anda. Sålunda är det klart, att icke en husägare, genom att minska hyresbeloppet men taga skadan igen i form av andra ekonomiska prestationer av hyresgäst, bör kunna komma undan det band, som lagen velat lägga på hans särskilda vinningslystnad eller andra intentioner. I vad mån i lagtexten kan behöva utformas en särskild erinran om sådant (jfr t. ex. 1 § 2 st. i lag om avbetalningsköp den 11 juni 1915) skall ej beröras. Den huvudsakligen avgörande regulatorn blir likväl alltid domarens eget omdöme. Och det torde just vid lagar av sådan art, som de här projekterade, ligga stor vikt uppå, att den hittillsvarande tendensen hos våra underdomstolar att känna sig alltför mycket bundna av lagens bokstav något minskas. Garantien mot otrygghet på grund av sålunda ökad diskretionär prövningsbefogenhet får sökas dels i en strängare skyldighet för domaren att verkligen motivera sina beslut och dels i de högre instansernas vägledande domar.

Undantagande av egna hem och vissa andra byggnader från prioritetsrättens tillämpning,

Härefter övergår jag till den tredje invändningen emot införande av hyresgästs prioritetsrätt till lägenhet framför ny hyresgäst och framför husägaren. Sådan rätt bör ju icke finnas vid bostäder, till äventyrs uthyrda i byggnader med karaktär av s. k. egnahem. Man har genom jämförelse med den i allmänhet icke högt skattade tomträthen erfarenhet av vilken stor roll det spelar för egnahemsbyggaren, att huset blir hans *eget* just i gammal traditionell mening. Också om nu den ökade begärighet efter det egna hemmet, som följer med dess stående på egen grund, till stor del beror på gamla in-

rotade fördomar, så måste dock medgivas, att bakom detta, att man vill kunna kalla det egna hemmet för sitt, dock ligger verklighetssynpunkter: om det egnahems-huset består av ex. två lägenheter, den ena avsedd för uthyrning, så har det stor betydelse för ägaren att ha absolut befogenhet att bestämma, vem som skall bliva hans närmaste granne, ävensom att på någon tid kunna hyra ut båda lägenheterna i den trygga förvisningen att vid behov själv kunna få tillträda den ena av dem. Principen om hyresgästs prioritetsrätt till lägenhet skulle sålunda i viss grad dämpa lusten till egnahemsbyggen och bör därför inom denna bostadskategori icke ifrågakomma. Invändningen går nu ut därpå, att någon tillförlitlig gränslinje här icke alltid kan dragas mellan byggnader, till vilkas lägenheter hyresgäst har prioritetsrätt, och dem, där detta icke är fallet. Begreppet egnahemsbyggen är just med hänsyn till möjligheten av flera där inrymda lägenheter icke något exakt begrepp. Dessutom kan det ju väl tänkas, att prioritetsrättsprincipen av nyss antydda skäl icke bör gälla lägenheter i vissa byggnader, fastän dessa icke kunna rubriceras såsom egnahemsbyggen. Man tänke sig t. ex. en eller ett par uthyrda lägenheter i byggnad, som dessutom och huvudsakligen användes av ägaren för kontor, lager, bostad åt honom själv, disponent och andra i hans affär anställda personer, eller exempelvis ett gammalt lanthus i stad, som ännu undgått men väntar sin förstörelse och å vilket av ett eller annat skäl de synpunkter icke äro tillämpliga, som enligt det ovan sagda böra leda till principen om hyresgästs prioritetsrätt, eller hus uppförda eller underhållna helt eller delvis av stiftelser eller med donationsmedel och avsedda för uthyrning i filantropiskt syfte o. s. v. Det är givet, att i alla dessa fall, där äganderätten för att helt kunna fullgöra sin sociala funktion måste innefatta en dispositionsbefogenhet uteslutande den ifrågavarande prioritetsrätten, hänsyn härtill i görligaste mån måste tagas. Men väl att märka: hänsyn måste tagas på ett sådant sätt, att icke rätts-säkerheten på området äventyras. Emellertid vill jag framhäva, att jag för egen del — ehuruval jag lutar åt uppfattningen, att nu antydda intressekonflikt i enlighet med nedan angivna synpunkter bör kunna lösas — dock icke är alldeles utan tvivel angående möjligheten att tillfredsställande lösa densamma. Skulle den vid ytterligare prövning visa sig oövervinnelig, då uppstår frågan, vilket av de båda intressena, som bör få vika för det andra, det som representeras av hyresgästs prioritetsrätt eller det som företrädes av särskilt egnahemsägarens däremot stridande dispositionsbefogenhet. Och därvid synes mig saken ligga så, att det är det senare, som bör avgå med seger. Väl måste sägas, att ur samhällsnyttans synpunkt denna *allmänna* stabilisering av hemmen i förhyrda lägenheter måste väga mera, än i och för sig detta att egnahemsägarens dispositionsbefogenheter över huset icke lida något intrång genom eventuell hyresgästs prioritetsrätt. Men därmed är icke den frågeställning angiven, som kan föra oss till svar på frågan, om ett stadgande, som inför hyresgästs prioritetsrätt över hela linjen, kan vara nyttigt för samhället eller icke. För att komma till klarhet härutinnan har man först att se på, hur ett sådant stadgande skulle verka på *egnahemsrörelsen*.

Och det torde då visa sig, att — tack vare dels de redan antydda realitets-synpunkterna, dels betydelsen i det allmänna medvetandet av föreställningen om att huset är ens eget på det sätt, att man ensam där äger härska och befalla — lagfästandet av hyresgästs prioritetsrätt skall i märkbar grad avkyla egnahemsrörelsen. Men denna kan med skäl betraktas som icke blott arbetarnes utan hela medelklassens ögonsten. Dess betydelse för framtida generationers lycka och välgång kan icke överskattas. Den måste därför med alla därför lämpliga medel stimuleras och icke på något sätt hämmas¹⁾. Detta är anledningen till att man enligt min mening måste låta hyresgästs prioritetsrätt vika hellre än att låta den utsträckas även till egnahemsbyggnaderna.

Som jag emellertid redan sagt, torde dock dess bättre denna konflikt icke vara omöjlig att lösa. Av vad som förut nämnts, måste likväl inses, att sådan lösning icke kan åstadkommas rätt och slätt genom en regel, enligt vilken vissa närmare beskrivna kategorier undandragas från principens tillämpning. En sådan regel skulle kunna giva anledning till ett processande, som redan i och för sig vore betungande för både husägare och hyresgäster. Men värre är att den skulle skapa ett osäkerhetstillstånd, som skulle göra hela prioritetsrättsprincipen högst osympatisk. Hur svårigheterna på bästa sätt skola övervinnas kan väl vara tvivelaktigt. För egen del synes mig följande anordning på betryggande sätt tillgodose rättssäkerhetens krav utan att förutsätta en vare sig det allmänna eller parterna särskilt betungande apparat.

Rättssatsen om hyresgästs prioritetsrätt måste ju för att fylla sitt syfte vara av absolut natur. Vi tänka oss nu emellertid vid sidan av denna absoluta rättssats ett särskilt stadgande av innehåll, att — därest parterna, i händelse av skriftligt kontrakt, däri skulle ha avtalat, att hyresgästen icke finge tillgodonjuta prioritetsrätt — sådant avtal vore giltigt, såvitt avsåge lägenhet i byggnad, vilken *domstolen på särskild ansökan undantagit* från principens tillämpning. Sådan ansökan skulle kunna bifallas endast under vissa förutsättningar, vilka borde närmare utformas i stadgandet och i stort sett utgöras av sådant, som att byggnaden användes för välgörande syftemål eller att den vore att hänföra till s. k. egnahemsbyggnader eller eljest användes huvudsakligen för ägarens personliga behov, för hans rörelse eller för i denna anställda personer. En formulering, som här på ett nöjaktigt sätt tillgodoser syftet, skall alltid kunna åstadkommas. Huvudsaken är icke, att den blir *absolut* fullständig utan så fullständig som möjligt samt att bristen i fullständighet icke leder till rättstvister mellan husägare och hyresgäster och allmän rättsosäkerhet. Detta senare åstadkommes genom

¹⁾ Numera inses väl allmänt i alla länder den stora betydelsen för en god samhällsutveckling, som ligger i uppmuntrandet av egnahemsrörelsen. Det torde likväl ha sitt intresse att taga del av vad statsstyrelsen i Massachusetts ansett sig böra uttala i den förut berörda utredningen, utan att särskild förfrågan därom gjorts: »Under our individualistic method of government, home ownership makes for greater stability in family and government. The tendency towards home ownership is desirable from every standpoint and is encouraged in all possible ways.»

angivna *förhandsprocedur*, vartill bör komma att dispositionsrätten förutsätter, att hyresgästs exemplar av kontraktet innehåller upplysning om att domstolen viss dag bifallit ansökning om densamma. Domstolens beslut över ansökningen bör icke kunna överklagas utan vara slutgiltigt. Å ena sidan är det synnerligen angeläget, att onödig tidsspillan och omständlighet undvikas. Å andra sidan stå icke sådana intressen på spel, att något av väsentlighet för det allmänna kunde anses äventyrat, därigenom att man nöjde sig med första instansens dock under domaransvar givna beslut i ärendet. Vidare bör i enkelhetens intresse stadgas, att domstolens bifall till ansökningen har giltighet i avseende å byggnaden såsom sådan. Däri ligger emellertid innesluten icke blott en extension utan även en nödvändig restriktion. Det förra såtillvida, som därav följer, att bifallet kan återopas också av ägarens succesor. Det senare så, att därigenom uteslutes *fastigheten* i juridisk mening. Ny ansökning måste göras, om byggnaden ersättes med nybyggnad eller väsentligen på- eller tillbygges.

Man behöver icke befara, att domstolarne skola överhopas med dessa ansökningar. I allmänhet är det väl så, att de egna hemmen icke upplåtas för hyresgäster. Ej sällan förekommer det, att ett par familjer tillsammans äga ett hus. Men även när en lägenhet uthyres, väljer man ofta en person till hyresgäst, för vilken man har sådant förtroende, att en ansökning av ifrågasvarande art icke kommer ifråga. Till vinnande av eventuellt behöflig förenkling kan det ju dock tagas i övervägande, huruvida icke vid sidan av detta ansökningsförfarande domstol kunde erhålla befogenhet att på förekommen anledning förklara visst områdes (s. k. egnahemsområde) byggnader fria från tillämpning av reglerna om hyresgästs prioritetsrätt.

VI.

Ytterligare synpunkter angående hyresgästs prioritetsrätt.

Angående hyresgästs prioritetsrätt äro naturligtvis ytterligare en mängd erinringar att göra. Tidsbegränsningen medgiver mig dock endast att framhålla en del av dem. Det är givet, att hyresgäst måste anses ha förlorat sin prioritetsrätt av samma grunder, som skulle ha lett till hyresrättens förverkande. Det bör naturligtvis också tagas i övervägande att såsom förutsättning för prioritetsrättens förlust kräva mindre kvalificerade kontraktsbrott än för hyresrättens förverkande. Sker så, kunde man tänka sig, att de ytterligare grunder, som befinnas böra kunna återopas för prioritetsrättens bortfallande, bleve i lagen fastslagna på samma sätt som förverkandegrunderna i N. J. B. 3: 23. Det förefaller mig dock, som om en sådan anordning icke tillfullo skulle kunna tillgodose, vad som måste åsyftas med densamma: att giva garantier emot att prioritetsrätten skulle komma att utgöra hinder för husägaren i en rationell skötsel av fastigheten. Det har från en mängd håll, icke blott av fastighetsägare, utan även av andra med hyresförhållanden väl förtroagna personer försäkrats mig, att denna hyresgästens prioritetsrätt i mångt fall skulle bliva olidlig. Det funnes hyresgäster, vilka vore i hög

grad besvärliga, kanske mindre för värdarna än för sina grannar, de övriga hyresgästerna. Fastän de stundom utövade ett formligt skräckvälde »i gården», vore det dock ingalunda alltid lätt att kunna överbevisa dem om att hava förverkat kontraktet i lagens mening, varför enda räddningen mot dem ofta nog varit att uppsäga dem vid kontraktstidens slut. Förlorade husägarna nu detta vapen genom prioritetsrättens införande, så skulle därav de svåraste konsekvenser kunna inställa sig. En sådan terroristisk hyresgäst skulle rentav kunna tänkas jaga sina grannar ur huset vid flyttningstider och dymedelst föranleda husets successiva ödeläggande. Denna svartmålning överdriver nog svårigheterna att efter gällande lag komma till rätta med besvärliga hyresgäster oberoende av kontraktets utlöpande. Saken är väl den, att husägarna ofta äro hyggliga nog att icke vilja gå bröstganges tillväga med vräkningsprocedur, så länge kontraktstiden ännu är löpande. En strängt tillämpad regel om hyresgästs prioritetsrätt skulle därför kunna befaras föranleda en ökning i tvångsavflyttningarna mellan de ordinarie flyttningstiderna. I varje fall är det av synnerlig vikt, att det nya institutet inrättas med sådan smidighet, att det ej av nu antydda skäl kommer att stundom skada i stället för att gagna. En gångbar väg vore, synes det mig, följande. Husägare bör få rätt att stipulera sig iakttagande av vissa villkor från hyresgästs sida för prioritetsrättens utövande. Naturligtvis bör han härvid icke få binda hyresgäst till sådana handlingssätt, vilka ur samhällsnyttans synpunkt antingen i och för sig äro onyttiga eller indifferentia eller ock äro av sådan art, att deras iakttagande skulle medföra en icke önskvärd ofrihet i hyresgästs levnadsvanor. I stadgandet om husägares befogenhet att betinga sig villkor för prioritetsrättens åtnjutande bör en med det nyss sagda överensstämmande föreskrift meddelas om dessa villkors *allmänna* art. Men det är av betydelse, att denna föreskrift icke går in i några detaljer utan överlämnar åt domarens diskretion att avgöra icke blott, med hjälp av processmaterialet, om hyresgäst skall anses ha åsidosatt det uppställda villkoret, utan även om detta överhuvud varit lagenligt. Givetvis böra dessa frågor endast vara domstolssak och icke falla under överexekutors bedömande. Man måste emellertid tillse, att någon konflikt mellan flyttningstid och tiden för domstolens utslag icke skall uppstå. I dylikt avseende torde följande reglering vara lämplig. Såsom strax skall framhållas, måste eventuell stridighet i parternas ståndpunkt angående frågan, om hyresgästen bör komma i tillgodonjutande av prioritetsrätt, vara konstaterad senast viss tid (hur lång är naturligtvis ännu en öppen fråga; dock bör den givetvis icke understiga omkring tre månader) före kontraktstidens slut. Vill husägare nu hävda, att hyresgäst av nu ifrågavarande anledning gått förlustig sin prioritetsrätt, så måste han omedelbart efter den nyssnämnda tidpunkten instämma hyresgästen till domstol, yrkande att denna måtte fastställa, att hyresgäst förverkat sin prioritetsrätt. Vissa extraordinära processuella föreskrifter måste givas, bl. a. att domstolens utslag skall falla inom viss kortare tid efter första sammanträdet. Ogillas husägarens talan, bör utslaget ej kunna överklagas. Bifalles densamma, bör det lända till efterrättelse, såvitt angår husägarens

rätt att vid kontraktstidens slut förfoga över lägenheten. Däremot må hyresgäst i sådan händelse kunna påkalla högre rätts prövning i syfte att tillerkännas ersättning för rättegångskostnad och skada¹).

I samband med frågan om förlust av hyresgästs rättsställning må ytterligare en reflexion göras. Enligt gällande rätt förutsätter ju effekten av förverkande kontraktsbrott realiter, att hyresgästen uppsäges. I mångt fall låter säkerligen husägaren, såsom redan antytts, nåd gå för rätt i avvaktan på kontraktets utlöpande, vid vilken tidpunkt han ju i allt fall kan bli av med hyresgästen. Då med prioritetsrättens införande denna skonsamhet kunde tänkas upphöra, är det av vikt att i görligaste mån söka förebygga sådan konsekvens. Detta torde lämpligen åstadkommas därigenom, att husägaren erhåller befogenhet att vid förverkande kontraktsbrott uppsäga kontraktet att upphöra antingen genast (såsom enligt gällande rätt; N. J. B. 3:27) eller också vid kontraktstidens slut, i mening av att prioritetsrätten förloras.

Att det är synnerligen angeläget att tillse, att prioritetsrättens införande såvitt möjligt icke medför några prekära situationer för husägare är uppenbart och har i det föregående betonats. Här skall nu ytterligare i sådant avseende bringas i erinran nödvändigheten av att husägare i god tid under rättas, huruvida hyresgäst vill komma i åtnjutande av sin prioritetsrätt. Man kan här taga ledning av synnerligen ofta förekommande kontrakt, enligt vilka ett eller flera års förlängning anses ske genom underlåtenhet att uppsäga kontraktet 6 månader före dess utgång. I dylika fall bör också hyresgästen senast å sådan tid meddela att han vill utöva prioritetsrätten. Är emellertid uppsägningstiden, såsom vid smärre lägenheter vanligen är fallet, endast 4 eller 3 månader, så kunde tiden för detta meddelande anpassas härefter. Sker så, då bör i samtliga dessa fall av automatisk *förlängning* av kontrakten — till undvikande av kollisioner och därav föranledda tvektigheter²) — gälla, att meddelandet i fråga icke behöver ske förrän dagen eller ett visst bestämt antal dagar efter preklusionstiden för uppsägningen. Är det åter fråga om kontrakt, som automatiskt, d. v. s. utan uppsägning, *upphör*, så måste en fix tid bestämmas, inom vilken meddelande om prioritetsrättens utövande måste göras. Att angående dessa tidsbestämmelser uttala ett bestämt förslag finnes ju här ingen anledning till.

Prioritetsrättens innehåll kan naturligtvis icke gå ut på en ensidig *förnyelse* av kontraktet, om detta lyder på flera år. Det kan — ensidigt, utan husägarens medverkan — aldrig bli fråga om mera än en *förlängning från år till år*. Denna begränsning är en nödvändig konsekvens av utgångspunkten, att husägaren bör ha fria händer i avseende å hyrans storlek. Därmed är emellertid saken ej uttömd. Fråga uppstår, om icke hyresgästen

¹) Även här kunde ifrågasättas att låta hyresgästs rätt endast bestå i skadeståndsanspråk på grund av obefogad uppsägning. Låter den i texten antydda ordningen sig genomföras, torde denna dock vara att föredraga här.

²) Uppkomna bl. a. av den anledning att hyresrätt på grund av automatisk förlängning och prioritetsrätten, enligt det föregående, icke komma att alldeles sammanfalla med varandra.

vid prioritetsrättens utövande måste finna sig i ett eventuellt uppställt krav från husägarens sida, att förlängningen sker på längre tid. Och denna fråga torde icke kunna besvaras nekande. Å andra sidan får tillses att icke husägaren genom att såsom villkor uppställa en alltför rundligt tilltagen förnyelsetid gör prioritetsrätten illusorisk. Man får här tänka sig en maximumperiod (av 3 eller kanske 5 år) inom vilken hyresgäst, som vill tillgodonjuta prioritetsrätt, alltefter husägares önskan måste binda sig. Dessutom torde kunna ifrågasättas, att låta längre kontraktstid, som bevisligen allvarligt erbjudits husägare av tredjeman, bliva normerande. — Vilken kontraktstid nu än husägaren må kunna betinga sig för prioritetsrättens tillgodonjutande, är det av synnerlig vikt, att hyresgäst under viss förutsättning erhåller rätt att ensidigt komma ifrån kontraktet. Jag syftar därpå, att en mängd människor både bland kroppsarbetarne och andra kategorier, exempelvis affärsmän eller tjänstemän i såväl allmän som enskild tjänst, för sin ekonomiska utkomst kunna vara beroende av arbete å ändrad uppehållsort. En bestämmelse måste därför givas av innehåll, att hyresgäst, där nu angivet skäl föreligger, bör kunna uppsäga kontraktet viss tid (6, 4 eller 3 månader, kanske ännu kortare tid) före varje fardag. Det kunde ifrågasättas, att en sådan regel alltid borde gälla vid längre hyreskontrakt. I just detta sammanhang finnes emellertid icke anledning att framhålla annat, än att den är av behovet påkallad såsom komplement till hyresvärdens rätt att uppställa villkor om kontraktstidens förlängning såsom betingelse för prioritetsrättens tillgodonjutande. *Begränsas* nu hyresgästs ifrågavarande uppsägningsrätt till dessa fall, så blir det i sin tur nödvändigt, att man av kontraktet kan se, att den långa kontraktstiden just är en följd av att husägaren påfordrat densamma såsom villkor för prioritetsrätten.

Ytterligare en sak är här att märka. Om kontraktet är skrivet på kortare tid än ett år, så kunde det förefalla, som om prioritetsrätten icke borde innefatta befogenhet att fortsätta med hyran längre än för motsvarande tid, efter vars utlöpande prioritetsrätten naturligtvis ånyo kunde göras gällande. Här uppstå emellertid nu en mängd komplikationer, vilkas utredning i detta sammanhang skulle föra för långt. Endast följande må sägas. Fråga uppstår först, om överhuvud hyresgästs prioritetsrätt bör ifrågakomma, om den ursprungliga kontraktstiden understiger ett år. Till förmån för ett nekande svar å frågan kunde göras gällande, att en så kort kontraktstid i allmänhet tyder på att parterna eller någon av dem ifrån början icke tänkt sig hyresförhållandet skola erhålla någon längre varaktighet. Onekligen talar i dylika fall, sedda i allmänhet, den prioritetsrätten framdrivande synpunkten av skydd för hyresgäst mindre starkt än eljest för tillerkännande åt honom av denna rätt. Men å andra sidan får man ej förbise, att i fråga om smärre lägenheter kontrakten kunna tänkas löpa på kortare perioder, exempelvis sex, tre eller en månad, med automatisk förlängning i frånvaro av uppsägning. Och än viktigare att beakta: husägarna skulle i framtiden kunna frestas till en sådan anordning för att på ett enkelt sätt kunna kringgå hela prioritetsrättsinstitutet. Man synes därför böra reglera saken vid dessa kortvariga

kontrakt på det sätt, att hyresgästs prioritetsrätt uppstår, så snart hyresgäst faktiskt bott viss tid, utan att bliva uppsagd, i våningen. Givetvis får denna tid icke sättas för lång; å andra sidan bör den icke understiga ett år. Nu komma vi emellertid till den först uppställda frågan, på hur lång tid kontraktet i sådana fall bör få förlängas av hyresgästen tack vare hans prioritetsrätt. Därvid måste emellertid erinras om nödvändigheten av att parterna mellan varje förlängning, i händelse av stridiga meningar därom, erhålla tillfälle att få fastställt, om hyresgäst har förverkat sin prioritetsrätt eller icke. Med hänsyn härtill synes tiden icke rätt gärna böra sättas kortare än ett halvt år. Och när man på så sätt likväl nödgas bryta mot principen att upprätthålla de perioder, som i det ursprungliga kontraktet fastställts, så torde kunna ifrågasättas, huruvida icke även här prioritetsrätten måste bestämmas såsom en befogenhet att förlänga kontraktet på ett år, givetvis husägaren förbehållet att såsom villkor för förlängningen inom förut antydda gränser fordra dess utsträckande utöver ett år. Vare sig tiden emellertid sättes till halvt eller helt år, är det angeläget, att regleringen sker så, att den börjar och slutar vid flyttningstider, i händelse av helt år 1 oktober, och i händelse av halvt år 1 oktober och 1 april.

Det kan hända att prioritetsrätten, fastän den icke lägger hinder i vägen för husägare att erhålla högsta möjliga hyra för den av rätten berörda lägenheten, likväl skulle kunna vara ett hinder för honom att draga full ekonomisk valuta av sin fastighet. I dylika fall är prioritetsrätten enligt själva utgångspunkten principiellt oriktig. Ett par exempel skola givas. En butik är till uthyrning. Synnerligen fördelaktigt hyresanbud gives, men såsom villkor ställes, att anbudsgivaren också för sig och sin familj får tillträde till en viss bostadslägenhet i samma hus. I dylika fall bör prioritetsrätten icke få lända husägaren till skada. För övrigt skulle den ju här även motverka ett annat allmännyttigt intresse, nämligen att innehavaren av en affärsrörelse må hava möjlighet att öva en viss tillsyn över denna också utanför själva affärstiden. En föreskrift om sådant synes därför vara väl motiverad. D. v. s. det synes mig nödvändigt att åt domarens diskretionära prövning anvisa sådana fall, i vilka prioritetsrättens utövande antingen skulle medföra märkbar ekonomisk skada för husägaren eller också möjligen oavsett dylikt skulle medföra olägenhet ur affärssynpunkt. Under ett dylikt stadgande skulle givetvis även komma det fall, att ett fördelaktigt köpeanbud å fastigheten såsom villkor sätter befogenhet för köparen att disponera över en eller flera lägenheter. Angående tiden för sakens anhängiggörande och angående överklagandet av domstolens utslag torde böra gälla vad som här nyss förut sagts i avseende å tvist om befogenhet att utöva prioritetsrätt.

Beträffande denna är ytterligare att erinra därom, att behovet av dess införande i landskommuner här ovan icke satts i fråga. Naturligtvis kan tagas i övervägande, huruvida den icke borde vara utesluten också i andra samhällen, municipalsamhällen och mindre städer.

VII.

Vad att göra mot husägares i vinningssyfte framställda s. k. oskäligen hyresanspråk?

Har man nu kommit därtill att för fall av hyresgästs prioritetsrätt lägga en viss hämning på husägares hyresanspråk, så ligger det nära att taga i övervägande något liknande även i särskilda andra fall, där det kan ifrågasättas ske utan att motverka den fria prisbildningen på hyresmarknaden. De fall, som nu avses, äro på sitt sätt motsatta de redan behandlade prioritetsrättsfallen. Husägaren skruvar i nu avsedda fall icke upp hyran för att driva bort hyresgästen utan tvärtom i beräkning, att han trots ökningen av hyran kommer att stanna. Han spekulerar nämligen i vissa situationer av beskaffenhet att på särskilt sätt binda hyresgästen vid lägenheten. Vi kunna taga två exempel. 1. Hyresgästen har trivts väl i lägenheten eller funnit den nyttig för sina syftemål och i tanke att kvarstanna för framtiden — en intention som man särskilt efter prioritetsrättens införande får räkna med — nedlagt kostnader å dess inrättning för sina särskilda behov och sin bekvämlighet. En avflyttning skulle göra dessa kostnader helt eller delvis onyttiga för honom. Exemplet kan gälla såväl bostad som affärslägenhet. 2. En affärslägenhet — butik, kontor, magasins- eller lagerlokal — har visat sig särdeles gynnsam för affärsrörelsen, vilken i händelse av ombyte av lokal skulle stagnera eller i allt fall avsevärt minskas. — Det är icke givet, att synpunkterna på dessa båda kategorier i förevarande avseende bliva desamma.

Husägare exploaterar hyresgästs ekonomiska intresse att kvarstanna, grundat på kostnader, som denne nedlagt å lägenhetens inredning.

Se vi nu på den första kategoriens fall, så bör märkas, att en väsentlig skillnad ur förevarande synpunkt föreligger mellan dem och exempelvis sådant, som att ett osedvanligt högt hyresanbud avgives, för att få tillträda en lägenhet. I det föregående ha utvecklats skälen för att ett sådant anbud av hänsyn till den fria prisbildningen rent av borde bliva normerande för den hyra, mot vilken hyresgäst kan utöva sin prioritetsrätt. I själva verket är ju också ett osedvanligt högt anbud ett uttryck för lägenhetens begärlighet. Låt vara att anledningen till begärligheten stundom kan förefalla den bedömande unik och att man sålunda skulle kunna underlåta att taga hänsyn till just av sådan anledning uppkommen begärlighet efter en lägenhet, utan att därmed i märkbar grad förringa den i husäganderätten ingående befogenheten att ekonomiskt utnyttja huset — nödvändig för att giva husäganderätten just den begärlighet som är erforderlig för att densamma skall kunna fullgöra sin sociala funktion och stimulera till byggnadsverksamhet — så följer därav icke, att man utan skada kunde införa en rättsregel, varigenom husägaren till förmån för prioritetsrätten ginge miste om ifråga-

varande möjlighet att ekonomiskt utnyttja fastigheten. Genom en sådan »regel» skulle på området införas en högst farlig godtycklighet, därigenom att saken kunde bli beroende av den rena subjektiviteten. Ty vad vore unik anledning? Kunde man icke rentav säga, att varje spekulant på en lägenhet drages till densamma av sitt särskilda sätt att värdera den? Och vid varje uppgång i ett pris är det ju alltid endast ett fåtal, som först fatta den uppgående konjunkturen. Har sakens begärlighet också för dem nu endast unik anledning? Den sista frågan visar särskilt tydligt, att just bakom en »unik» anledning kan dölja sig ett förutseende spekulationssyfte. Ett särskilt hänsynstagande till arten av den grund, som framkallat begärligheten efter en lägenhet, kan sålunda i allmänhet icke ske utan att motverka den nödvändiga fria prisbildningen på hyresmarknaden. Helt annorlunda ligger emellertid nu fallet här. Här är det ju fråga om efter *objektiva grunder fixerbara* och sålunda *avskiljbara* situationer. Men därmed synes saken egentligen vara fullt klar. Ty också om husäganderättens begärlighet i någon mån ökades genom befogenheten att utnyttja ifrågavarande situationer till uppskrivande av priserna, så måste man ju kunna inse, att hänförandet av en sådan befogenhet till äganderätten icke är ägnat att bidra till fyllandet av dennas sociala funktion. Tvärtom; en sådan befogenhet är ju i och för sig helt och hållet av ondo och står sålunda i strid med samhällsnyttans intresse. Den är endast en avigsida av äganderätten, en avigsida uppkommen såsom en konsekvens av den falska uppfattningen om äganderättens absoluta natur. Det sagda giver vid handen, att man sålunda också bör söka utforma ett stadgande, enligt vilket befogenheten ifråga berövas en husägare. Här måste naturligtvis med samma fog, som då det gäller prioritetsrätten, hävdas, att hyreshöjningen för att vara ogiltig måste överstiga icke blott rådande priser utan även eventuellt därutöver skjutande belopp, som allvarligen erbjudits av solvent tredje person. Naturligtvis kan i anledning av det sistnämnda också detta stadgande bli föremål för kringgångsförsök, genom att husägaren spelar under täcket med tredje person. I detta avseende hänvisas emellertid till vad som förut yttrats i diskussionen om motsvarande eventualitet vid regleringen av hyran för hyresgäst, som vill utöva prioritetsrätt. Här tillkommer ytterligare att både husägaren och hans bulvan kunna hemfalla åt straff för bedrägeri (stundom blir det endast bedrägeriförsök, vilket senare visserligen f. n. icke är straffbart men väl i sinom tid torde bliva det). Effekten av ett nu ifrågasatt stadgande — som enligt vad sedermera skall angivas möjligen kan utvidgas till att omfatta andra fall — bör naturligtvis bliva densamma, som av stadgandet angående prioritetsrätten. Och av samma skäl som förut framhållits, torde samhällsnyttans intresse bäst tillgodoses genom den anordning, att hyresgäst, som vägrar gå med på husägarens höjning av hyran, därmed förlorar sin rätt att kvarstanna för att i stället kunna vända sig mot sin medkontrahent med yrkande om skadestånd, i vilket nu givetvis jämväl ingår förgäves nedlagda kostnader på lägenhetens inredning. Och även här må upprepas, vad som sagts förut, nämligen att det ligger mindre betydelse däri, att hyresgästen in concreto alltid kommer till sin

rätt, än däri, att husägarnes medvetande om de rättsliga reaktioner, som hota, utövar tillräckligt starkt tryck på dem för att i allmänhet handla så, att lagen icke behöver direkt tillämpas. Skulle hyresgästens kostnader ha resulterat i förbättringar av själva fastigheten, uppkomna genom inarbetning av föremål, vilka han icke är berättigad bortföra, så är det uppenbart att vid hyresbeloppets fastställande hänsyn icke får tagas till av sådan grund tillkommen ökning i lägenhetens hyresvärde. Naturligtvis måste även tredjemans högre anbud, såsom norm för det belopp, kvarsittande hyresgäst är skyldig betala, reduceras i enlighet med det sist sagda.

Här måste emellertid nu framställas en synnerligen viktig erinran, f. ö. redan en gång gjord här ovan, som på sitt sätt kan göra det föregående resonemanget överflödigt. Vid frågan om hyresreglering till effektivering av prioriterätten framhölls ju vid sidan av det projekt, som *omedelbart* framgick av de anlagda synpunkterna, en kanske mera praktikabel anordning, enligt vilken frågan om hyrans storlek alltid skulle normeras efter företett tredjemans anbud. Går man på denna linje — vilken, såvitt jag kan se, är att ur rättsskipningens synpunkt föredraga — så innebär detta i själva verket, att husägaren *alltid* ensidigt kan höja hyran *endast så mycket*, som framgår av honom av tredjeman erbjudet belopp, vilket erbjudande han måste förete för hyresgästen. Därmed är spörsmålet även för den nu berörda kategorien löst. Och medgiver hyresgästen icke att betala sådant belopp, så synes han böra få finna sig i att flytta, med befogenhet att föra talan på grund av tredjemansanbudets karaktär av trångmålsanbud eller eventuellt förelöpande av skenmanipulationer eller annat svikligt förfarings sätt. Naturligtvis måste även här hänsyn — i och för bestämmande av den hyra, mot vilken husägare bort låta hyresgäst kvarstanna — tagas till nyssnämnda av honom gjorda förbättringar.

Husägare exploaterar vid affärslägenhet hyresgästs ekonomiska intresse att kvarstanna, grundat på lägenhetens betydelse för upparbetad affärsrörelse.

Gå vi härefter till en betraktelse av kategorien nr 2, så torde denna visa sig ligga på ett helt annat plan. Här torde det icke kunna anses vara tillräckligt för husägaren att få öka på hyran, blott i den mån sådant står i i överensstämmelse med införskaffat anbud från tredjeman. Skillnaden betingas just därav, att *lägenheten här användes för omedelbart ekonomiska syftemål*. Hyresgästen kan här på goda grunder vara lågad att betala högre hyra än vilken som helst annan person, beroende på att just hans rörelse under gynnsamma omständigheter blivit upparbetad och giver sådan avkastning, att en högre lägenhetshyra för honom icke spelar samma roll som för en nytillträdande hyresgäst. Det torde därför icke kunna betvivlas, att en nu ifrågasatt begränsning i husägarnes hyreskrav skulle leda till en för affärlivet ödesdiger minskning i beståndet av affärslokaler. Och alldeles detsamma måste givetvis sägas även gent emot en reglering av hyran efter

rådande hyresnivå. Sådant kan *här* ifrågasättas endast gent emot ett försök att driva hyran i höjden, icke av ekonomiskt motiv, utan för att bli av med hyresgäst. Ligger det förra motivet bakom och »rådande hyresnivå» likväl bleve normerande, då skulle all trygghet saknas för husägare att ekonomiskt få utnyttja sin fastighet. Ty fastighetens ekonomiska värde, såvitt avser en utbyrd affärslägenhet, är ofta beroende just av det ekonomiska värde lägenheten har för hyresgästen tack vare dess betydelse för dennes rörelse. I övrigt får jag hänvisa till nu följande framställning.

Helt säkert skall man på sina håll emot hävdandet av denna ståndpunkt invända, att densamma ju kunde leda till synnerligen *obilliga* konsekvenser. Lagstiftaren — menar man — i det nutida, av humanitet starkt och betydligt mera än förr besjälade samhället borde väl icke med berätt mod kunna stifta en lag, som kunde medföra sådana konsekvenser! Dylika invändningar — befryndade med hela den syn på hithörande frågor som präglar prof. Bergmans framställningar i hyresfrågan, varom i slutet av arbetet — äro synnerligen betecknande för det närsynta sätt, varpå juridiken mestadels behandlas. Och likväl måste den enklaste reflexion kunna övertyga om invändningens ytlighet. Finns det någon allmän lag — strafflag eller civillag — som icke i tillämpningen kan bli högst obillig? Och skulle en ansvars-kännande människa vilja urgera en lags upphävande blott av den anledning, att dess tillämpning kan vålla oss smärtor av medkänsla för den, som drabbas därav? Man betänker icke, att exempelvis hart när varje bestraffning av ett tjuvnadsbrott (och f. ö. snart sagt vilket brott som helst) vid djupare reflexion måste te sig som en upprörande obillighet mot brottslingen personligen, som i själva verket intet annat är än en martyr för samhällsordningens upprätthållande. Talet om brottslingarnas skuld såsom rättfärdighetsgrunder för deras bestraffning är endast en gammal fabel, vidmakthållen genom okunnighet eller vidskeplighet, båda i sin tur befrämjade av den feghet, som icke vågar se sanningen om de sociala företeelserna i ögat. Men vem skulle därför våga stiga fram och hävda, att exempelvis tjuvnadsstraffet borde avskaffas? Man måste dock till sist kunna begripa, att *konsekvenserna av dessa billighetsintentioner* i de rättsliga reformplanerna måste bli *samhällsordningens ersättande av laglösheten*? Det är åter fråga om denna verklighetsfrämmande åskådning, som vill bedöma rätten ur rättsmedvetandets syn på saken och få den i överensstämmelse med rättfärdighetssynpunkter, skälighetssynpunkter eller, såsom det inom jurisprudencen vanligen just uttryckes, billighetssynpunkter. Väl är det sant, att man inom rätten måste beakta billigheten, d. v. s. mot varandra väga två stridiga partsintressen såsom sådana (här husägarnes mot hyresgästernas) för att komma fram till en tillfredsställande rättsregel. Men billighetssynpunkten är icke det primära. Det förhåller sig i korthet på följande sätt. Det är rättsreglernas syftemål ur *samhällsnyttans* synpunkt, som man har att gå efter. Detta innebär i första hand, att man måste fråga efter, vad som kräves av hänsyn till den *allmänna* omsättningen (här byggnadsproduktionen) och dennas förutsättning, den *allmänna* rättssäkerheten (som här bl. a. förutsätter *fri* pris-

bildning på hyresmarknaden). *Därefter* kräver samhällsnyttan i ett av humanitet besjälat samhälle, att billighetssynpunkter beaktas inom ramen för hänsyntagandet till den allmänna omsättningen. Man märke sålunda, att billighetssynpunkter icke få göras gällande på bekostnad av hänsynen till den allmänna omsättningen. Om icke dess krav tillgodoses, så lider givetvis hela samhällsekonomin därunder. Även det efter billighetssynpunkter skeende avvägandet av parternas intressen blir då av föga värde, enär själva grundvalarna för en ekonomisk blomstring äro undergrävd. Det kan ju icke ha stor betydelse för den enskilde att bliva behandlad efter billighet, d. v. s. lika med var och en annan¹⁾, om de nödiga betingelserna för ekonomiskt välstånd överhuvud saknas, vilket givetvis måste bli följden av att de allmänna förutsättningarna för den ekonomiska samfärdseln icke äro för handen. Principen *lika* fördelning medför ju ingen båtnad, om intet finnes att fördela. I allmänhet taget är det ju också en självklar sats, att *individernas* ekonomiska välstånd är beroende av *samhällets* ekonomiska uppsving.

Antag nu att vi införde en rättsregel av innehåll, att en husägare icke efter behag skulle få höja hyran å en affärslägenhet utan skulle kunna mötas av invändning om det obilliga för hyresgästen på grund av den press på honom till den högre hyrans betalande, som ligger i lokalens betydelse för kundkretsen! Är det icke alldeles uppenbart, att en sådan regel skulle verka högst avkylande på lusten att inreda affärslägenheter i byggnader? Märk väl, situationen är på intet sätt jämförlig med den reglering av bostadshyrorna, som på ett eller annat sätt nödvändiggöres av prioritetsrättens införande. Ty denna reglering skedde efter en norm just så bestämd, att den icke skulle inkräkta på den fria hyresmarknaden. Denna norm utgjordes antingen av den av de rådande konjunkturerna framgående prisnivån eller ock av företett tredjemans anbud. Men här vore det fråga om en anordning, som uppgiver möjligheten att taga hänsyn till de rådande konjunkturerna. I stället för en objektiv norm att gå efter hade man infört en prövning, som enligt sakens natur blott kunde utföras efter mer eller mindre subjektiva grunder. Ty var skulle gränsen gå mellan för hyresgästen obillig höjning och motsatsen? Den kunde blott fastställas efter subjektiva, d. v. s. godtyckliga grunder. När man emellertid — såsom ju skett både hos oss och i andra länder — också inom högst »samhällsbevarande» kretsar påyrkat ifrågavarande hyresreglering, så har nog tankegången varit följande. Man tror sig icke på något sätt kollidera med den fria prisbildningens princip, sådan denna måste förutsättas enligt samhällsnyttans krav. Man tror sig endast träda i *opposition* mot en *obillig* och alltså *samhällsskadlig* tillämpning av den fria prisbildningens princip. Inom *billighetens* ram skulle husägaren ha full frihet att själv bestämma, vilka hyror han ville göra anspråk på. Men härvid gör man vad som så ofta sker, när man bedömer de sociala företeelserna på alltför kort avstånd; man förbiser, att de anlagda *synpunk-*

¹⁾ Billighetsrätten har sitt upphov i romarnas æquitas-principer (eng. equity). Æquitas betyder ursprungligen jämnhet (efter avvägning), varav sedan överflyttats betydelsen jämlikhet, opartiskhet, rättvisa, billighet.

terna icke äro förenliga utan *tränga ut varandra*. Genom denna billighets-synpunkt införes ett moment av osäkerhet, som gör *talet om fri prisbildning inom billighetens ram endast till ett tomt talesätt*. Låt oss f. ö. gå denna billighetssynpunkt något närmare in på livet, vilket härefter torde bäst ske i anslutning till ett konkret exempel. En minuthandlare slår sig ned i en förkyrd butik mot en viss årlig hyra. Efter någon tid ingås kontrakt till ömsesidig belåtenhet på 5 år. Under det hyresgästens nettointkomster av rörelsen första året voro tre gånger så stora som hyran, ha de det femte året sexdubblats och äro sålunda aderton gånger så stora som hyran. Antag att nu värden vid kontraktperiodens slut höjer hyran dubbelt, tredubbelt, ja fyrdubbelt; framställer han ett obilligt hyreskrav? Låt oss kalla det första hyresbeloppet för a. Det första årets nettointkomster voro 3 a. Det sista årets nettovinst var 18 a och skulle *trots fyrdubbling av hyran* ha varit 15 a, alltså likväl *fem gånger så stor som första årets*. Hur skall man kunna tala om obillighet mot hyresgästen? Naturligtvis kan man i sådana situationer tänka sig hyran både fem- och sexdubblad, utan att det behöver vara tal om obillighet. Man menar emellertid sannolikt, att obilligheten skall framgå därav, att husägaren utnyttjar frukterna av hyresgästens energi och skicklighet i affärens upparbetande (jfr det franska förslaget synpunkt: *propriété commerciale*). Men sådant är ju alldeles godtyckligt. Man kan ju vända på det och säga, att *hyresgästen* på ett *obilligt* sätt *utnyttjar* förträffligheten hos butikslokalen i ett hus, som ägaren *tack vare många års svett och möda* förvärvat sig, om han *vinner 19 a och icke vill betala 4 a i årlig hyra*. Anlägger man här sådana synpunkter som *billighet*, så kommer man ju fram till projekt, som ur synpunkten av *samhällsreglering* måste betraktas såsom rena befängderier. För åstadkommande av just den kundkrets, som finnes, har ju lokalen och dess läge varit en förutsättning lika mycket som hyresgästens arbete. Det går naturligtvis icke att hävda, att hyresgästen kunde valt annan lika fördelaktig lokal; ty ligger saken så, så måste ju inses, att husägaren är obilligast mot sig själv, i det han genom hyreshöjningen driver sin hyresgäst i armarna på en konkurrerande husägare. Vidare kunde ju ofta med samma fog sägas, att hyresvärden kunde fått annan lika god affärsman till hyresgäst. Alltnog; ur billighetssynpunkt måste man komma fram till följande ur samhällsnyttans synpunkt sett rena orimligheter. In dubio, d. v. s. i brist på utredning om att den ena mera än den andra av de båda faktorerna — hyresgästens arbete å ena, lokalens lämplighet å andra sidan — bidragit till vinstresultatet, borde ju vinsten delas lika mellan hyresgästen och husägaren. Kunde den senare visa, att den förre skött sig dåligt och att affären huvudsakligen tack vare det goda läget gått så pass bra, som den gjort, då borde han ha mera än hälften av vinsten. Berodde åter resultatet på hyresgästens extraordinära energi och skicklighet, då borde han behålla mera än halva vinsten. — Men kanske man då med obillighet endast avser fall, i vilka värden går så långt i höjning av hyran, att vinstöverskottet för hyresgästen knappt skulle räcka till existensminimum? Låt oss närmare skärskåda en sådan synpunkt. Kan nu hyresgästen icke finna

annan passande lägenhet till fördelaktigare pris utan tvingas kvarstanna, så betyder ju detta, att den innehavda lägenheten, trots allt, har så stor begärighet för honom, att den ökade hyran just uttrycker det enligt regeln om tillgång och efterfrågan framgående hyresvärdet. Skulle man här såsom ogiltigt behandla husägarens hyresanspråk i dess egenskap av obilligt, så skulle man också nödgas behandla grossörens betalningsanspråk såsom ogiltiga, när han uppehåller priserna på varan också gentemot sådana minut-handlare, vilkas rörelse knappt inbringar dem existensminimum. Antag därefter, att hyresgästen på grund av hyreshöjningen sett sig nödsakad avflytta. Antingen inflyttar nu ny hyresgäst, som är villig betala mera än den gamle. Att nu tala om obillighet mera än när i allmänhet priserna uppehållas i enlighet med tillgång och efterfrågan är naturligtvis oförnuftigt. Lyckas det åter icke att få ny hyresgäst, som vill betala mera än den gamle, så visar detta ju endast att husägaren krävt ett allt för högt belopp och därigenom handlat dumt mot sig själv, *i strid med sina egna intressen*. En rättsreglerande obillighet kan det nu så mycket mindre vara någon mening i att tala om, som ju handlingssättet straffar sig självt. Någon rättsregel åsyftande att binda folk till ett handlingssätt, som ej står i strid med deras egen egoism, erfordras naturligtvis icke.

Frågan om möjligheten av vare sig hyresgästs prioriteringsrätt eller en hyresreglering just i avseende å affärslägenheter tillhör väl, noga taget, icke det centrala föremålet för detta utredningsuppdrag. Jag har likväl så pass ingående i detta sammanhang upphållit mig just vid affärslägenheterna, enär skälighetssynpunkterna här å ena sidan framträda synnerligen skarpt och därför också äro mycket »populära», och å andra sidan — så vitt jag kan se — lämna utmärkt tillfälle för bevisning av sin oduglighet såsom vägledare för rättsregleringen. Man borde nämligen, tyckes det, av vad som framhållits kunna se, till vilka orimligheter det för, när man inför dessa billighets- eller skälighetssynpunkter till motivering av lagändringar. Man tappar ju alldeles bort själva syftet med samhällsordningen. Man ojar sig med fullt fog över den bristande farten i byggnadsverksamheten, och i samma andetag är man färdig att beröva densamma dess främsta drivfjädrar och tror sig kunna stimulera densamma med anordningar som, visserligen omedvetet för förslagsställarne, i realiteten visa sig härflyta endast ur rent imaginära föreställningar. Ty av vad jag utvecklat torde framgå, att dessa försök att inrätta samhället på förevarande område efter billighetssynpunkter i själva verket är ett famlande efter fantomer. Den obillighet, varom ordas, är icke något annat än blott och bart tillämpningen av den utanför monopolet allmänt härskande regeln, att priserna bestämmas av tillgång och efterfrågan. Märk att de förhållanden, som man just i detta sammanhang vill ändra, ingalunda kunna påstås och heller icke av någon förnuftig grund påståtts vara föranledda av fastighetsägarnes monopolställning. De förhållanden, vilka man här karakteriserar såsom obilliga, äro alldeles icke av någon annan art än det faktum, att en affärsman genom lyckade affärer kan driva upp sina inkomster. Detta i sin tur sammanhänger med hela den privatekonomiska

grundval, varpå vårt samhälle är organiserat. En sak för sig är att denna grundval kanske kan behöva revideras, ja möjligen rentav omstöpas. Men det är, enligt vad jag förut sagt, den rent bakvända metoden att vilja göra *början*, med en sådan revidering eller omstöpfung, på förhållanden av vilka byggnadsproduktionen i eminent grad är beroende. Och det vittnar om en betänklig kortsynthet, att överhuvud vilja på detta sätt reformera *en del* av det ekonomiska livet utan att tänka sig in i reformens konsekvenser för samhället i dess helhet, ja utan att ens först undersöka om reformtanken har något förnuft i sig.

Den generella betydelsen av den linje, efter vilken tredjemans anbud normerar hyresökningen.

Hittills har undersökningen givit vid handen, att man med hänsyn till husäganderättens sociala funktion kunde ifrågasätta en viss hyresreglering dels såsom betingelse för prioritetsrättens effektivitet och dels för att hindra en husägare att exploatera det hyresgästs särskilda intresse att kvarstanna, som uppkommit genom av honom nedlagda kostnader på lägenhetens inredning. Vi sågo emellertid, hurusom den särskilda linjen i förra fallet — enligt vilken man hade att genomgående låta hyresökningen bero endast på företeende av allvarligt menat högre hyresanbud av tredjeman — inkluderade samma lösning även för senare fallet. Nu är att märka, att anordningen ifråga är vida fruktbarare än som framgår av detta. Genom densamma lägges nämligen *därutöver* en hämning icke blott på sådana kvalificerade handlingssätt mot kvarboende (d. v. s. såsom motsats till nyinflyttande) hyresgäst, vilka kunna betecknas såsom *hyresocker*, utan även mot *allehanda mindre kvalificerat exploaterande av hyresgäst*. Detta är alltför lätt att övertyga sig om genom tankeexempel för att här behöva närmare utredas.

Skulle man till sist efter ingående prövning kunna medgiva — givetvis endast såvitt angår bostadslägenheter — praktikabiliteten av denna linje för prioritetsrättens genomförande, så står man sålunda också inför en realiserbar möjlighet att så att säga på köpet inkassera synnerligen betydande vinster för vår hyresrätt. Det är detta som avsetts, när jag förut (s. 104) trott mig böra bemöta den väl i och för sig betydelsefullaste invändningen mot anordningen ifråga med en hänvisning till dennas fruktbringande verkningar, oavsett dess betydelse för prioritetsrättens realiserande. Erinras må dock just i detta sammanhang om betydelsen — till förekommande av skenmanipulationer — av att bedrägeriförsök kriminaliseras.

Övriga möjligheter att stävja s. k. oskäligen hyresanspråk.

Ehuru sålunda, såvitt jag kan finna, nyssberörda anordning icke blott är av relativt enkel beskaffenhet utan även skulle medföra synnerligen både omfattande och nyttiga resultat, kunna ju dock, såsom vi redan sett, vissa invändningar emot densamma framställas. Med hänsyn dels härtill dels

också till önskvärdheten av att lithörande synpunkter utföras så pass fullständigt som möjligt, anser jag mig även böra uppehålla mig vid frågan, i vilken mån man skulle kunna diskutera andra utvägar till stävande av en husägares försök att ekonomiskt utnyttja situationen för en hyresgäst på ett ur samhällsnyttans synpunkt mindre lämpligt sätt i andra fall än de förut behandlade (prioritetsrätten och nedlagda inredningskostnader).

Förväntningarne torde dock icke få spännas högt. Principen för en sådan reglering är ju i det föregående given. Denna må endast ske, om följande två moment äro förhanden. 1. Det handlingssätt, som genom regleringen skall förekommas, måste vara något i och för sig ur det allmännas synpunkt onyttigt. 2. Handlingssättet måste genom objektivt fixerbara grunder kunna skiljas från sådana handlingssätt, vilkas praktiserande kräves av hänsyn till samhällsnyttan. Låt oss taga ett exempel. En man har i sin familj en person, som han är varmt fästad vid och för vilken han är beredd att göra de största uppoffringar. Personen ifråga skulle tillfogas ett svårt själsligt lidande — beroende antingen på fix idé eller mera förnuftiga skäl såsom kärlek till den gamla våningen, dess läge, utsikten därifrån m. m. dylikt — om han tvunges att lämna lägenheten. Förhållandet utnyttjas av värden för att höja hyran betydligt eller i vart fall märkbart utöver rådande prisnivå. Bör ett sådant fall hänföras under den på tal varande regleringen? Mom. 1 föreligger onekligen. Även mom. 2 synes vid första påseendet vara för handen. Och dock kanske man genast känner på sig, att det skulle vara ganska kortsynt att i dylika fall låta hyresbeloppsfrågan avgöras av domstol. I själva verket föreligga här icke heller objektivt fixerbara grunder, genom vilka fallet kan avskiljas från sådana, i vilka en hyresvärd måste vara befogad att utnyttja situationen för en hyreshöjning. Gränsen är t. o. m. flytande på icke mindre än två ställen. För det första är det ju icke något ovanligt utan tvärtom mycket vanligt, att personer av ena eller andra skälet lida av att skiljas från sin gamla bostad. Det är naturligtvis här omöjligt att uppdraga någon bestämd gräns mellan det själslidande, som i det allmänna handlingssättet bör och som icke bör beaktas. Märkas må även svårigheten att draga en gräns här mellan ett isolerat enskilt begär efter bostad i lägenheten och en mera allmän begärlighet, som just leder till ökning i dess ekonomiska värde. Men för det andra är det givetvis också mycket vanligt, att personer i sina handlingssätt låta sig bestämmas av hänsyn till sina medmänniskor. Att som allmän regel hävda att man, så snart man av sådant inflytande åtagit sig att betala för mycket för en våning, kunde få prisfrågan bedömd av domstol skulle praktiskt taget innebära en allmän hyresreglering, i det att snart sagt regelbundet dylikt inflytande skulle kunna åberopas från hyresgästs sida. En gräns måste sålunda dragas; men var skulle den gå? För övrigt; det skulle icke finnas något skäl i att begränsa anfäktbarheten av under sådant inflytande företagen rättshandling till just utfästelsen att betala *hyra* över rådande prisnivå. Den måste gälla utfästelse vid vilken onerös rättshandel som helst. Men vilka konsekvenser skulle icke sådant medföra! Reflexionerna torde göra sig själva.

Låt oss nu ändra exemplet så, att värden vill utnyttja följande situation för en oproportionerlig hyresökning: hyresgästen vill av omtänksamhet om en familjemedlem, som enligt läkares utlåtande på grund av själslig eller kroppslig sjukdom skulle lida beaktansvärt men genom flyttning, göra sitt yttersta ekonomiskt för att få stanna kvar i lägenheten. Här ligger nu saken på ett annat sätt. Genom ett sådant utlåtande kommer fallet att höra till en kategori, som kan objektivt begränsas från sådana handlingssätt, vilka man med hänsyn till friheten på hyresmarknaden icke bör motarbeta. Och märk väl, det bör icke bli fråga om någon undersökning av hur pass starkt omsorgen om den sjuke *faktiskt influerat på hyresgästen*, utan prövningen går endast ut på om situationen är sådan, att det *ur allmän synpunkt är önskvärt*, att en hyresgäst i dylika situationer just av hänsyn till den sjuke bemödar sig om att få stanna kvar i våningen. Det torde därför icke kunna göras någon invändning emot att hänföra sådana fall under en reglering. Däremot är det svårt att — utanför det som plägar betecknas såsom ocker — utleta hit ytterligare hänförliga kategorier.

Bortser man nu från prioritetsrättsregleringen och betraktar de övriga båda fallen, där enligt det föregående en viss hyresreglering kan ifrågasättas — husägare utnyttjar den press, som vilar på hyresgästen antingen genom i våningen nedlagda kostnader eller genom hänsyn till flyttnings skadlighet för sjuk familjemedlem — så finner man, att de icke till arten utan endast till graden kunna vara skilda från vad som kallas ocker. Ja, vad det senare fallet angår, kan naturligtvis diskuteras, huruvida det icke stundom rentav ex analogia bör träffas av ockerstadgandet (10 §) i lagen den 10 mars 1923, ävensom den civila ockerbestämmelsen i 31 § i den s. k. avtalslagen. Enligt min mening kan det emellertid tagas i övervägande, huruvida icke ett stadgande bör utarbetas inom hyresrätten, som omfattar såväl ockerfall i gällande lags mening som övriga nu antydda fall och som föreskriver, möjligen — i händelse hyresgäst kvarstannar — att hyran må jämkas efter rådande prisnivå, men framför allt — i händelse hyresgästen avflyttar på grund av hyreshöjningen — att han må erhålla rätt till skadestånd, däri inbegripet liksom vid prioritetsrätten även ersättning för den ideella skada, som kan ligga i uppbrottet från det gamla hemmet. Ett sådant stadgande torde erhålla bättre effekt än den nya hyreslagens ockerstadgande av två skäl. Dels skulle ju förutsättningarna för tillämpning redan efter bokstaven bli vida mindre kvalificerade efter det föreslagna stadgandet — som ju icke skulle förutsätta en så stark press på hyresgäst som hans trångmål — än enligt nuvarande ockerparagrafer. Dels skulle det — oavsett den mindre kvalificerade betingelsen för tillämpning — spela stor roll för domstolarnes större benägenhet att döma efter sådant stadgande, att det icke är fråga om *annat än civil påföljd*. Det ligger i sakens natur, att en domare i det längsta skall draga sig för att såsom brottsling stämpla en person, för det att han — låt vara på ett utrerat sätt — fallit efter för ett så genomgående mänskligt drag som profithungern. En sådan hämningstendens understödjes ju därav, att det alltid i viss grad måste bero på domarens personliga uppfattning

eller uppskattning, både *vad* som är trångmål, och *om* konstaterat trångmål av hyresvärden medvetet utnyttjats eller icke. Till en viss grad har — såvitt det sist sagda angår — motsvarande visserligen sin giltighet, även emot den anordning, som nyss berördes. Men givet är, att det för den praktiska tillämpningen måste erhålla betydelse, att förutsättningarna vidgas och att bedömandet kan ske utan hänsyn till möjligheten av kriminell påföljd. Förväges skall man emot vad som nu ifrågasatts invända, att vi redan vid sidan av det kriminella ockerstadgandet ha den civila ockerparagrafen i avtalslagen. Ty såvitt nu är ifråga, äro förutsättningarna för båda stadgandena identiska, vilket nödvändigtvis medför, att den av kriminaliseringen följande hämnings-tendensen för domstolarne lika mycket måste göra sig gällande i dömandet efter den civila paragrafen. Härmed är nu icke sagt att den kriminella ockerparagrafen i 1923 års lag borde upphävas. Den har nog alltjämt sin mission att fylla för särskilt kvalificerade fall och torde även i viss mån verka prevenerande mot de övriga genom sin erinran för hyresvärdar om att straffområdet befinner sig i grannskapet.

Endast en sak må framhållas. Det är absolut otillåtligt att behålla en så ologisk formulering som 10 § i 1923 års lag. Det heter ju här först, att »den som — — — tager — — — vederlag — — — som enligt vad han insett eller bort inse är uppenbart oskäligt straffes med etc.». I nästa stycke säges, att denna straffbestämmelse icke skall tillämpas om av omständigheterna framgår, att förfarandet »icke inneburit utnyttjande av annan persons trångmål etc.». Lagens tanke är uppenbarligen, att det första stycket såsom sådant skall ha en förnuftig mening. Sådan kan emellertid icke utletas. Ty vad skulle väl detta innebära, att en hyresvärd av en person, som icke befinner sig i något som helst trångmål med hänsyn till erhållande av en påtänkt lägenhet, begär en hyra, som han kunnat inse vara *oskälig*. Svar: därmed kan förnuftigtvis icke förstås något annat, än att han skulle göra sig en oskälig vinst med den begärda hyran. Man hade alltså att undersöka i vilket förhållande den fordrade hyran skulle stå till kostnaderna för förvärvet av fastigheten. Men detta leder till att ett och samma hyresbelopp för fullt motsvarande lägenheter vid samma tidpunkt måste uppfattas än såsom högst oskäligt och än såsom synnerligen blygsamt. Hyresvärden har i ena fallet i för sådant särskilt gynnsamma tider förvärvat fastigheten på exekutiv auktion eller annorledes till s. k. vrakpris. I andra fallet är han byggmästare och har »förbyggt sig» på huset ifråga. Naturligtvis kan det nu icke heller vara lagens mening, att man skulle ingå i undersökning av sådana förhållanden, utan vad som åsyftas torde vara, att hyran skall stå i disproportion till den av de rådande konjunkturen framgående hyresnivån. Är det så, så borde naturligtvis detta och icke något helt annat utmärkas i lagtexten. Nu är emellertid ytterligare att märka, att en föreskrift om straff blott och bart för att en person kräver utöver prisnivån gående hyra så mycket mindre låter sig försvara, som enligt det föregående ett hämmande av dylika handlingssätt måste råka i strid med den erforderliga friheten på hyresmarknaden. Det sagda giver vid handen, att det sålunda blott är *just*

detta, att man *utnyttjar* annans *trångmål* för att betinga sig uppenbart utöver rådande hyresnivå gående vederlag som är »oskäligt», »orättvist», »obilligt» eller hur man vill uttrycka det och som därför bör kriminaliseras. Detta bör då också framgå av lagtexten.

VIII.

Om hyresgästs rätt till ersättning för kostnader, nedlagda å lägenhetens förbättring.

Nyss har talats om önskvärdheten att genom en viss hyresreglering¹⁾ förekomma, att en hyresgäst, som nedlagt kostnader å en lägenhets inredning, blir ekonomiskt lidande därpå *utöver* dessa kostnader. Det kunde nu tänkas, att han under särskilda omständigheter finge dessa kostnader ersatta. Första förutsättning härför skulle vara, att inredningen bestått i en *förbättring* av själva lägenheten, och synpunkten antages i allmänhet vara den, att husägaren vid hyresgästens avflyttning eljest skulle göra en s. k. obehörig vinst. Av skäl som jag här icke kan gå in på och vilka sammanhånga med min kritik av grundlaget för den härskande jurisprudenten, är en sådan synpunkt irrationell. Om en rättsregel om rätt till ersättning för förbättringar skulle införas, så skulle grunden i stället vara den, att det givetvis vore ett önskemål ur samhällsnyttans synpunkt, att hyresgäster kunde inrätta för sig så bekvämt, praktiskt eller stilfullt som möjligt i sina lägenheter, att detta önskemål skulle befrämjas genom deras ersättningsanspråk mot husägaren, och att mot dennes däremot svarande plikt intet ur allmän synpunkt skulle kunna invändas, alldenstund ersättningen givetvis skulle begränsas till det belopp, varmed fastighetens värde ökats genom den tillförda förbättringen, och han sålunda icke lider någon förmögensminskning. Det sista momentet är emellertid icke hållbart. Saken är den, att, så snart man här går utanför den begränsning, som ligger i syftet med förbättringen att göra lägenheten kontraktsenlig eller ur hygienisk synpunkt beboelig, så lämnar man fältet så öppet, att husägaren genom uthyrning av sina lägenheter skulle riskera att råka ut i ekonomiska vidlyftigheter, som skulle kunna på ett betänkligt sätt rubba hans affärskalkyler. Ett sådant osäkerhetstillstånd skulle givetvis ytterst menligt inverka på lusten att vara ägare av hyreshus och sålunda på den spekulativa byggnadsverksamheten. Det kan här vara lärorikt att beakta lagberedningens kloka uttalande (Förslag till J. B. I s. 87 f.) angående *arrendators* rätt till ersättning av jordägaren:

»Ett medel, som för uppnående af detta syfte (att egga arrendatorn till ekonomiska uppoffringar för jordens kultivering) hos oss stundom förordats, vore

¹⁾ Genomgående har jag i det föregående använt uttrycket hyresreglering. Dock är ju detta uttryck mindre lämpligt, såvitt den av mig särskilt förordade utvägen följes, enligt vilken hyresgäst *icke har rätt att kvarstanna mot reglerad hyra* utan endast rätt till skadeståndstalan. Detta påpekande borde visserligen haft sin plats under »Allmänna anmärkningar». Att det i stället skett här i slutet har haft sin förklaring i önskan att undvika anticiperung av en del av innehållet i utredningen.

att genom lag tillförsäkra arrendatorn ersättning af jordägaren för förbättringar å fastigheten. En sådan anordning skulle naturligtvis vara i hög grad ägnad att höja jordbruket och sålunda för landet i dess helhet verka fördelaktigt, liksom den, rätt afvägd, icke skulle ålägga jordägaren någon utgift, som icke motsvarades af ökad värde å hans egendom. Icke desto mindre har Beredningen ansett denna väg icke kunna i vårt land med fördel beträdas. Den svenske jordägaren är i regel icke tillika kapitalist, han har utöfver sin jord sällan tillgångar, hvilka kunna på detta sätt omflyttas och nedläggas å jorden, dennas afkastning måste i de flesta fall oakortad afses för löpande utgifter. Detta förhållande innebär helt visst en svaghet men kan icke lämnas utan beaktande. En lagstiftning, som ville *tvunga* jordägaren att i större eller mindre utsträckning vidkännas kostnaden för de, låt vara nyttiga och ekonomiskt väl beräknade, förbättringar, en driftig arrendator vidtog med hans egendom, skulle i många fall komma att verka såsom ett medel att afskräcka från upplåtelse på arrende och nödga jordägaren att för skötseln af sin jord anlita andra utvägar, hvilka måhända lämnade honom ringare utbyte än en arrendeupplåtelse men åtminstone icke utsatte honom för ekonomiskt äfventyr. Såsom allmän och tvingande regel är detta system icke med nuvarande förhållanden möjligt att använda i vårt land. Fortfarande såsom hittills lärer det få öfverlämnas åt kontrahenterna själfva att i sådant hänseende träffa de bestämmelser, som för hvarje särskildt fall kunna befinnas lämpliga och med deras intressen förenliga.»

Detta uttalande gjordes sålunda angående arrende, varvid legotagarens anspråk på ersättning för förbättringar i och för sig givetvis skulle ha en helt annan och mera betydande social funktion att fylla än motsvarande rätt för en hyresgäst. Vad denne angår finnes frågan icke diskuterad i lagberedningens betänkande.

Med prioritetsrättens införande och med hindret mot hyresökning på grund av förbättring, som hyresgäst tillfört lägenhet, är intresset av att tillerkänna honom ersättning för förbättringar något minskat. Med den tryggare ställning, som en hyresgäst under dessa förutsättningar intager, kan han mera än hittills antagas vilja nedlägga kostnader för nämnda syfte å lägenheten, i medvetandet om att han kommer att själv varaktigt kunna draga nytta av dem. I varje fall synes det vara givet att man — för den händelse man detta oaktat skulle finna det önskvärt, att ett sådant ersättningsanspråk tillerkännes hyresgäst — måste gå synnerligen försiktigt till väga. Den förut berörda Town tenants bill i England torde kunna tjäna som diskussionsunderlag i frågan. Denna hänvisning bör emellertid icke göras utan en samtidig erinran om klokheten i att vid frågans undersökning, åtminstone i början, hålla i sär de båda kategorierna: bostadslägenheter och affärlägenheter. Det förefaller icke alls osannolikt, att man, trots avböjande av detta särskilda ersättningsinstitut för bostadslägenheters vidkommande, kan finna dess införande ur den allmänna omsättningens synpunkt nyttigt i avseende å affärslokaler.

Vad angår förbättring, syftande till lägenhets sättande i kontraktsenligt skick, ha vi att märka stadgandet i 10 §, jft med 12 § i 3 kap. av N. J. B. Praktiskt taget kunna dessa bestämmelser på grund av uttrycket »i det skick hyresvärderna utfäst eller utan särskild utfästelse hyresgästen skäligen äger fordra» också täcka fall, i vilka genom förbättringen en lägenhet göres be-

boelig ur hygienisk synpunkt. I den mån stadgandena icke vore tillämpliga å sådana förbättringar, skulle kanske dock — om man bortser från sådant som giftiga tapeter och andra mera hemliga källor till hälsofara — ett hyresgästens ersättningsanspråk här spela mindre roll av den anledning, att personer, som bebo lägenheter, vilka äro kontraktsenliga och likväl hälsovådliga, merendels sakna medel att förskottera kostnaderna för förbättringen. Vår lag står emellertid här ingalunda med tomma händer. Vi ha bestämmelserna i vår förbättrade hälsovårdsstadga, 8 §, särskilt 3 mom., jft med 29 och 57 §§. En viktig sak är, att hyresgästen själv har tillräcklig energi att anmäla bristerna för bostadsinspektionen eller hälsovårdsnämnden. Den trygghet, som prioritetsrätten kommer att giva honom, bör göra, att han åtminstone i mindre grad än förut låter avhålla sig av fruktan för husägarens repressalier. Emellertid hindrar givetvis icke detta, att man dessutom kan, såsom vid nyttjanderättslagens behandling i högsta domstolen gjordes av justitierådet Herslow, ifrågasätta att — vilket också prof. Bergman föreslår ¹⁾ — göra föreskrifterna i 10 och 12 §§ av 3 kap. absolut bindande och det f. ö. icke blott i vad de avse ersättning för gjorda förbättringar utan även skadestånd och nedsättning i hyran på grund av bristen i lägenhetens beskaffenhet. För egen del hyser jag dock starka betänkligheter mot att binda kontraktsfriheten på en sådan punkt. Visserligen bör särskilt angående reparationsskyldigheten märkas, att man ej av praxis mångenstädes i utlandet, exempelvis i England — där de *längre* hyreskontrakten pläga förutsätta, att denna skyldighet vilar å hyresgäst — får låta förleda sig till uppfattningen, att skyldigheten ifråga bör flyttas över till hyresgäst i och med prioritetsrättens införande. Dessa frågor hava intet nödvändigt samband med varandra. Det enda som kan sägas är, att det torde vara *ännu* oriktigare, att låta reparationsskyldighet vila å en person, som strax efter fullgjord sådan nödgas avflytta, än å en stadigvarande hyresgäst. I båda fallen synes principen för den ekonomiska skötseln av fastigheten böra innefatta, att underhållet för densamma vilar å den, som utnyttjar fastighetens ekonomiska värde. Men också om detta sålunda bör gälla, såsom det heter, in dubio, kan det vara ganska tvevelaktigt om en dylik regel bör erhålla tvingande natur. Där tack vare sådant rättsförhållandet i förevarande avseende skulle gestalta sig annorlunda än i fall av dispositiv rättssats, kommer i allmänhet en hyresökning att bliva följd. Och ofta skall denna ökning överskjuta själva reparationskostnaderna, i det husägarna också vilja taga sig betalt för det undersöknings- och övervakningsarbete, som blir följd av att underhållet vilar å dem. I mångt fall kan intresset för en husägare att av praktiska skäl komma från dylikt, med nu gällande rätt, leda till att hyresgäst erhåller ganska avsevärd lindring i hyresvillkoren — utöver vad som svarar mot reparationskostnaderna — genom att underhållet av lägenheten lägges å honom.

¹⁾ Hyresfrågan etc., s. 7.

Till sist en anmärkning. Jag har genomgående talat icke om »hyresvärd» utan om »husägare». Detta har skett avsiktligt. Jag har icke kunnat gå in i en undersökning, huruvida eller i vilken mån de synpunkter, som jag velat föra fram, kunna ha giltighet också i förhållandet mellan hyresgäst och annan hyresvärd än husägaren. Det är ju synnerligen vanligt vid uthyrning icke blott av möblerade rum utan även av omöblerade rum eller delar av lägenheter, att hyresvärden själv är hyresgäst och sålunda hyr ut, som det heter, i andra hand. Jag tror, att det, åtminstone vad prioritetsrätten angår, kan leda till svårlösliga kompliceringar att indraga dessa förhållanden i de rättsregleringar, som ifrågasatts. Håller man dem nu utanför, så kunde följden bli, att husägarna genom skenmanipulationer arrangerade det så, att hyreskontrakten icke komme att slutas av dem själva utan av »bulvaner». Jag har omnämnt saken endast för att samtidigt betona nödvändigheten av att man genom föreskrifter söker förekomma möjligheten att mera allmänt på dylikt sätt kringgå lagen.

IX.

Ändring i grunderna för hyresrättens förverkande?

I ytterligare en viktig fråga måste man diskutera möjligheten att genom lagändring stärka en hyresgästs ställning: frågan om de grunder, på vilka hyresrätten förverkas. Prioritetsrättstanken kräver såsom komplement en behandling även av detta spörsmål. Prioritetsrättens betydelse skulle i hög grad förringas, om hyresvärd hade i sin hand alltför många möjligheter att på grund av hyresgästs kontraktsbrott få honom skild från lägenheten. Nu är emellertid här att märka, att just svensk rätt, i jämförelse med de förut behandlade ländernas, redan giver hyresgäst en betydande trygghet genom sina tvingande bestämmelser om begränsningen av de förverkande kontraktsbrottens kategorier. Man har emellertid att undersöka, i vilken mån bestämmelserna i N. J. B. 3: 23 och 24 kunna vara tillfredsställande eller tilläventyrs kräva en omarbetning.

Bortse vi därvid till en början från dröjsmål med hyresbetalningen, så torde först böra konstateras, att mom. 2 och 4 i 23 § äro formulerade på ett sådant sätt, att de i förening med 24 §:ens föreskrifter lämna hyresgäst all den trygghet, som i dylika fall kan komma ifråga. Visserligen förutsätter enligt 4 mom. hyresrättens förverkande såsom följd av att »lägenheten vanvårdas» icke, att hyresgäst fått tillfälle genom »tillsägelse» att göra »rättelse». Genom lagens formulering av kontraktsbrottet ifråga (presensformen av något så pass starkt som lägenhetens vanvårdnad) torde dock en riktig tolkning innebära tillräckliga garantier mot att hyresrätten i anledning av detsamma skulle befinnas förverkad, utan att sådant stode i överensstämmelse med förverkandets sociala funktion enligt vad här nedan sägs. Däremot förefaller det, som om det motsvarande icke skulle kunna sägas om 23 §:ens 5 mom. med dess hänvisning till 18 §. Också om man hittills icke haft någon erfarenhet av att den möjlighet, som här gives att få en hyresgäst skild från

lägenheten, blivit missbrukad, så *kan* det komma att ställa sig annorlunda efter prioritetsrättens införande. En hyresvärd, som på grund av prioritetsrätten icke ser sig i stånd att genom uppsägning bli av med honom missaglig hyresgäst, skall stundom helt säkert vara angelägen att utleta andra vägar för dennes skiljande från lägenheten. Man kan därvid mycket väl tänka sig, att han, skenbart begagnande sig av den rätt till tillträde av lägenheten, som gives i 18 §, söker genom särskilda arrangemang få hyresgästen fast efter 23: 5. En sådan tendens skulle kunna motverkas, om i momentet såsom ytterligare förutsättning för hyresrättens förverkande tillades, att hyresgästens vägran haft väsentligt men för hyresvärderna, eller annat uttryck i samma syfte¹⁾.

Härefter torde svårligen något skäl kunna utletas för att i 3: 23 av N. J. B. göra ytterligare restriktioner i möjligheterna för en hyresvärd att bli av med hyresgäst på grund av dennes kontraktsbrott. Däremot kunde väl sättas i fråga att genom en ändring i 3: 24 söka — utöver vad som där stadgas — giva garantier mot möjlighet för hyresvärd att utnyttja hyresgästs kontraktsbrott i andra syften, än sådana vilkas tillgodoseende står i överensstämmelse med samhällsnyttans intresse. Härvid kan sådant, som avses i 3: 23 mom. 2, mom. 4 och mom. 5 (det sista efter en ändring av nyss antydd art) lämnas å sido. Vad åter angår de i 3 och 6 mom. nämnda kontraktsbrotten, synes en ändring böra ifrågasättas. Enligt gällande rätt ligger nu här saken så, att kontraktsbrottet kan tänkas föreligga, utan att hyresgäst har vetskap därom. Ja, han kan t. o. m. själv begå eller vara delaktig i det handlings sätt, som involverar kontraktsbrottet, utan att ha vetskap om dess karaktär av dylikt. 24 § gör icke ens för sådana fall något undantag utan låter dessa kontraktsbrott ovillkorligen leda till hyresrättens upphörande, om blott icke hyresvärderna försitter viss preklusionstid för kontraktets uppsägning.

Helt säkert äro dessa, sålunda utan modifikation givna, regler om hyresrättens förverkande icke motiverade av vad sakens natur giver vid handen. Bakom dem torde ligga den inom vår kontraktslära städse hävdade satsen, att allt, som — också blott rent objektivt sett — involverar kontraktsbrott och är av väsentlig betydelse, bör leda till motpartens befogenhet att häva kontraktet. Denna sats åter torde ursprungligen haft sin grund i en föreställning om, att det ömsesidiga kontraktet enligt *strictum ius* (rätten strängt formellt tolkad) producerade *skyldighet* för ena parten att fullgöra *endast mot fullödig* motprestation från andra partens sida. Sedermera har man haft behov att närmare motivera saken. Och denna motivering torde — trots skiftningar inom den s. k. förutsättningsläran — kunna sägas gå ut därpå, att part (här hyresvärd) *icke velat* utfästa sig till prestation annorledes än mot fullödig — d. v. s. från väsentlig bristfällighet fri — motprestation från motpartens sida. Denna förklaring är emellertid intet annat än en fiktion, lika överklig som när man försöker motivera leverantörens skadeståndsplikt oberoende av hans försumlighet med talet om hans garantiplikt.

¹⁾ Jag förbiser naturligtvis icke existensen av näst sista stycket i 23 §. Dess formulering synes mig dock icke ägnad att *fullt* tillgodose den framhållna synpunkten, vilket ju också indiceras av vår rättspraxis stränghet — trots stycket ifråga — mot morant hyresgäst.

I stället för dylika verklighetsfrämmande förklaringar har man här, liksom eljest, att gå till en undersökning av vad samhällsnyttan kräver i avseende å rättsreglernas innehåll, här i avseende å innehållet i regler om parts befogenhet att häva kontrakt, om dettas förverkande av motparten. Därvid torde då i allmänhet bekräfta sig den gängse satsen om ovillkorlig hävningsbefogenhet såsom följd av väsentligt kontraktsbrott — när fråga är om kontrakt med ömsesidiga *prestationer av övergående natur*. Helt annorlunda ställer det sig emellertid, när det såsom vid hyreskontraktet gäller *ihållande prestationer*. Här tillkomma ju sådana moment, att man väl kan ifrågasätta, huruvida det allmänna på bästa sätt betjänas av en sådan ovillkorlig hävningsbefogenhet för ena parten vid kontraktsbrott av visst kvalificerad art å motpartens sida. Här synes finnas något för oss att lära av den engelska läran om »relief». Det ligger mycken sanning i den engelska uppfattningen, att denna rättsföljd av kontraktsbrottet, hyresrättens förverkande, har till syfte att tjäna hyresvärd som »säkerhet» för att hyresgäst fullgör kontraktsvillkoren, d. v. s. att i själva verket liksom skadeståndet utgöra en viss press på denne att fullgöra kontraktsvillkoren. Men ett sådant syfte förutsätter ju icke med nödvändighet, att brott mot kontraktet medför dettas förverkande. Kontraktsbrottets faktiska verkningar kunna ju tänkas helt inhiberas eller i allt fall på tillfredsställande sätt hämmas eller neutraliseras av hyresgästen. Att så sker är givetvis av nytta. Men dylikt kommer naturligtvis mindre ofta att ske, om förverkandepåföljden är absolut, än om hyresgäst just genom sitt försök att på antytt sätt reducera kontraktsbrottets verkningar hade möjlighet att förekomma förverkandepåföljden. Å andra sidan får naturligtvis icke förbises, att en sådan lindring för hyresgäst i avseende å förverkandepåföljden av kontraktsbrottet också i någon mån måste leda till en ökad frekvens av detsamma. Att här göra den allra bästa avvägningen är en uppgift för lagstiftaren, som kanske icke är lätt.

Men förverkandepåföljden måste just vid ett sådant kontrakt som hyresavtalet naturligtvis också ha en annan funktion: att möjliggöra för hyresvärd att bli av med en medkontrahent, som är utöver en viss gräns besvärlig. I den mån kontraktsbrottet är uttryck för sådan egenskap hos hyresgäst, bör också förverkandepåföljden inträda. Att denna synpunkt också ligger bakom de engelska »relief»-reglerna förstår man ju väl av sub-sect. 2 i sect. 14 av Conveyancing act 1881. Särskilt tydligt framgick det ju även av de denna lag föregående bestämmelser om förutsättningarna för »relief» vid ett visst kontraktsbrott: underlåtenhet att försäkra fastigheten¹⁾. Nåväl; man kunde nu tänka sig angående 3 och 6 mom. i 3:23 N. J. B. en föreskrift i 24 § efter mönstret av 14 sect. i 1881 års engelska act. Följden härav synes åter bli, att vräkningen i *dessa fall* måste bli domstolssak. Vad det nu i första hand gäller att tillvarataga, det är tanken i sub-sect. 1 om förverkandepåföljdens *suspenderande* genom hyresvärdens meddelande till hyresgästen om sin avsikt att göra kontraktsbrottet rättsligen gällande mot honom, såvida denne icke ändrar uppkommen felaktighet eller ersätter uppkommen skada. Nu är det emellertid

¹⁾ Se härom ovan s. 25 f.

synnerligen olämpligt att, såsom den engelska lagen, göra dylikt meddelande till ovillkorlig förutsättning för förverkandet (vi sågo också, att man i praxis icke alltid följde lagen på denna punkt). Det kan naturligtvis stundom vara *uppenbart*, att avhjälpande eller ersättning icke kan komma ifråga eller att i allt fall hyresrätten bör anses vara förverkad. Och förhandsproceduren mellan parterna får icke erhålla karaktär av ett tomt spegelfakteri. Saken synes mig därför kunna ordnas på det sätt, att lagen uttalar, att hyresvärd i händelse av hyresgästs kontraktsbrott kan giva honom skriftligt meddelande av nyss beskriven art. Handlar hyresgäst i enlighet med detsamma inhieras förverkandepåföljden. Gives ej sådant meddelande, bör det därefter heta, må kontraktsbrottet icke leda till förlust av hyresrätten, därest icke domstolen — med hänsyn till särskilda omständigheter, såsom vanskligheter i avseende å möjligheten att oskadliggöra kontraktsbrottets verkningar eller hyresgästens ovillighet att i allmänhet ställa sig kontraktets bestämmelser till efterrättelse — finner sådan rättsföljd böra inträda. Att vid kontraktsbrott av nu ifrågavarande art låta vräkningen bero endast på domstols, icke överexekutors, prövning synes icke kunna vålla något avsevärt avbräck i den nödiga omsättningen. Dessa kontraktsbrott hava ju faktiskt icke någon allmän betydelse.

Sådan tillkommer däremot i allra högsta grad *dröjsmål med hyresbetalningen*, som nu med några ord skall beröras. Här är emellertid numera att märka 7 § i 1923 års lag, som medfört en välbehövlig lindring för hyresgästen med hänsyn till förverkandepåföljden av detta kontraktsbrott. Han har erhållit en extra respittid av 12 söckendagar, en tid som dessutom icke skall läggas omedelbart till de båda dagarna efter hyrans förfallodag utan räknas först från det hyresgästen i anledning av sitt, minst två dagars, dröjsmål blivit i laga ordning uppsagd. Det är emellertid tänkbart, att man utan någon olägenhet skulle ytterligare kunna lindra rättsföljden för hyresgäst av hans ifrågavarande kontraktsbrott. Dock synes man enligt min mening icke böra vidare ifrågasätta att taga upp det nyligen fallna förslaget om en till 30 söckendagar efter förfallodagen utsträckt respittid vid »synnerliga skäl för antagande att dröjsmålet beror av sjukdom eller oförvårdad arbetslöshet». Detta förslag skulle visserligen mindre bära vansklighetens prägel, om prövningen kunde begränsas till domstolssak. Med det snabba förfarande, som hos oss möjliggöres — vid hyresrättens förverkande — genom vräkningsproceduren inför överexekutor, är ur omsättningens synpunkt i allmänhet att betrakta som en särskild förtjänst, just när kontraktsbrottet är av detta både mest vanliga och merendels lättfattliga slag. Denna form för vräkningen vid underlåten hyresbetalning torde icke utan ganska menliga verkningar kunna undvaras. Och en anordning, varigenom saken vid invändning om sjukdom eller arbetslöshet såsom indirekt orsak till betalningsbristen skulle avisas av överexekutor för att upptagas av domstol, skulle ju praktiskt taget äventyra hela vräkningsförfarandet inför överexekutor på grund av dröjsmål med hyran. I övrigt kan jag hänvisa till mycket av det, som i den offentliga behandlingen av förslaget invänts mot detsamma.

Särskilt bör erinras om att det i och för sig behjärtansvärda förslaget utgör en tydlig pekpinne på en brist i vår lagstiftning, vars utfyllande det gäller att snarast möjligt gå i författning om, *bristen på allmän försäkring mot arbetslöshet och sjukdom*. Härmed skall visst icke försöka hävdas, att det vore »principiellt» oriktigt att i avvaktan på utförandet och resultatet av ett tidskrävande lagstiftningsarbete införa en provisorisk bestämmelse för att på en punkt, där bristen på lagstiftningen ifråga gör sig särskilt kännbar, nöd- torftigt avhjälpa densamma. Vad som säges är endast, att just här det föreslagna sättet för dess avhjälpande ur allmän synpunkt torde kunna med- föra större skada än nytta.

Det förefaller mig emellertid nu, såsom om man i stället för att på detta sätt skilja mellan orsakerna till betalningsbristen hade att uppställa frågan, om icke den i 1923 års lag införda respittiden skulle kunna *generellt* ytter- ligare förlängas inom den tid av 30 dagar, som hyran praktiskt taget alltid skall betalas i förskott, där förskottstiden icke är längre. I beaktande av att jämlikt 9:10 H. B. 6 % uppskovsränta löper från hyrans förfallodag, och att hyresvärd har säkerhet i hyresgästens bohag för sin fordran, kan svär- ligen någon sakligt motiverad invändning mot respittidens förlängning till omkring 30 dagar grundas i och för sig därpå, att hyresvärd därigenom kunde riskera att varje månad få vänta med hyrans mottagande så lång tid utöver förfallodagen. Vad som däremot kan invändas, är det omsättnings- hämmande osäkerhetstillståndet, som måste bli följderna därav, att hyresvärden först vid månadsskiftet erhåller vetskap om, huruvida han blir av med hyres- gästen och sålunda kan hyra ut lägenheten till annan. Visserligen har han rätt till ersättning av hyresgäst för mistad hyra under den tid, han ej lyckas få lägenheten uthyrd (3:23 sista punkten), men av lätt insedda skäl är dylikt skadeståndsanspråk ofta icke mycket värt, så mycket mindre som han ju till säkerhet för detsamma icke har någon retentionsrätt till hyresgästens egen- dom. Nu är det emellertid tydligt, att detta osäkerhetstillstånd måste göra sig *för det allmänna* på ett vida mera kännbart sätt gällande månaden omedel- bart före någon av de båda fardagarna 1 april och 1 oktober än under andra månader. Själva exekutionen torde också under månaderna ifråga på vissa orter försiggå mindre snabbt på grund av dylika ärendens anhopning vid dessa tider. Av sådana skäl synas mig alltför stora betänkligheter möta mot att göra någon antydd ändring i 7 § av 1923 års lag, såvitt avser hyran för mars och september. Däremot torde det allvarligen kunna ifrågasättas att vid dröjsmål med hyrans betalande under andra månader utsträcka tiden, inom vilken hyresgäst må kunna gottgöra sin försummelse och dymedelst hindra vräkningsutslag, utöver de i 1923 års lag medgivna 12 söckendagarna. Hur lång bör då för dessa månader respittiden sättas? Såvitt jag kan förstå, bör den icke få bli så lång som den föreslagna tiden av 30 söckendagar efter förfallodagen. Respittidens menliga inverkan för hyresomsättningen *ökas avsevärt*, så snart den leder till den morante *hyres- gästens kvarsittande in på nästa månad*. Därmed synes principen för respit- tidens begränsning vara given. Den bör vara så anpassad, att vräkningsut-

slaget hinner verkställas senast den 1 i den månad, som följer näst efter den månad, vars oguldna hyra det gäller. Vräkningsutslaget torde kunna meddelas icke såsom nu 2 dagar utan endast 1 dag efter respittidens utgång. Därigenom skulle vinnas 1 dags ökning i respittiden, vilken torde böra sättas till omkring den 25 i var och en av dessa månader.

Till sist skall blott visas på ytterligare en ändring, som torde ha goda skäl för sig, nämligen en utvidgning av regeln i 6 § av 1923 års lag till att gälla *alla* bostadslägenheter i städerna. Vi ha ju sett att det i utlandet visst icke är regeln, att hyran betalas så långt i förskott som hos oss. I England är den praktiserade regeln t. o. m., att hyran betalas i efterskott. I U. S. A. betalas hyran för arbetarlägenheter i förskott endast pr vecka och eljest i förskott endast pr månad. I Frankrike är det visserligen så, att hyran i Paris och på en mängd andra orter plägar betalas 3 månader i förväg. Men på åtskilliga platser gälla andra regler, enligt vilka förskottstiden är stundom längre men framförallt kortare, ja enligt vilka förskottsbetalning icke alls äger rum. Och har man väl tagit steget genom 6 § i 1923 års lag, så synes mig konsekvensen bjuda, att man tager ut detsamma fullt. Det torde kanske t. o. m. rentav ha vissa betänkligheter att stanna vid begränsningen i detta stadgande. Det är ett faktum, att i åtskilliga städer behovet just av dessa smålägenheter gör sig särskilt kännbart gällande. Av vissa skäl är i allmänhet byggandet av hyreshus med smålägenheter ekonomiskt mindre givande än hus med större lägenheter. Är det nu så, att regeln i 6 § av 1923 års lag verkligen finnes besvärande för husägarna, så hade genom dess begränsning till smålägenheter ytterligare tillkommit ett moment av hämmande betydelse vid produktionen av dessa lägenheter.

X.

Kritik av annan ståndpunkt i avseende å reformering av svensk hyresrätt.

Av vad som i det föregående yttrats framgår, att jag på intet sätt trott mig ha kunnat säga »sista ordet» i de berörda frågorna. Det har för mig icke kunnat gälla något annat än att söka föra in diskussionen på vissa spår, vilka enligt min mening måste vara vägledande, ehuru de hittills varit dolda av allehanda ytliga synpunkter. Bland dessa synpunkter har på senaste tiden dominerat den propaganda, som framträtt i och sökt sitt stöd hos prof. Bergmans citerade skrifter i ämnet. Denna kan icke anses vila på hållbart underlag. Detta torde till en del ha framgått redan av det föregående, dels av de synpunkter, som stå i samband med prioritetsrättens införande, dels också av vad som utvecklats — angående reglering av affärslägenhetshyror — gentemot anläggandet av dessa chimäriska idéer om »skälighet», »billighet» och »rättvisa». För övrigt kan man ju icke undgå att

taga visst intryck av att Bergman i av honom själv såsom betydelsefulla framhävda punkter meddelar faktiska uppgifter, som icke äro riktiga. Vi ha redan sett (ovan s. 57—63), hur han meddelar det redan vid första påseendet orimliga påståendet om hemskyddslagar i U. S. A., vilka skulle ha »fått så stor betydelse för småfolkets trevnad». Vi ha också sett, hur han i strid med existerande fakta talat om den svenska stadsbefolkningens »nomadiserande tillvaro, synnerligen i jämförelse med Frankrike, England och U. S. A., där kontrakten i regel äro fleråriga»¹⁾. Ytterligare ett par liknande karaktäristiska moment skola nu först meddelas.

Gentemot socialstyrelsen, som enligt Bergman alltför starkt urgerat »kapi-talets flykt från bostadsbygge» såsom en följd av en hyresreglering i Bergmans anda, säger denne nu i sin senare skrift »Hyresfrågan och hemmets rätt», s. 19, följande:

»I England, individualismens förlovade land, ha dock — såsom visats (kurs. här) — djupgående ingrepp varit möjliga utan en sådan påföljd. Men så har man heller icke där vårt formalistiska äganderättsbegrepp och omöjliga husägareintressen, utan en samfundsanda, sådan som höves en stor nation. Ett yttrande som socialstyrelsens vore i det landet otänkbart.»

Vilka »djupgående ingrepp» i England är det nu egentligen, som »visats» av Bergman? Bortsett från det ogrundade talet om vår stadsbefolknings »nomadiserande tillvaro» i jämförelse med bl. a. den engelskas, förekommer i Bergmans hela skrift blott nedanstående uttalande angående England, s. 6 f.:

»Är bostadslägenhet uppenbart hälsovådlig, äger hyresgäst (enligt svensk rätt) visserligen en ovillkorlig rätt att omedelbart uppsäga kontraktet, men — så står han också i tider av bostadsbrist utan tak över huvudet. Därför gav den nyligen reviderade hälsovårdsstadgan vederbörande hälsovårdsnämnd befogenhet att ålägga värden att vid vite avhjälpa bristerna. Men vid den rovdrift av hus, som icke är sällsynt i större städer och särskilt i arbetarekvarteren, har erfarenheten redan ådagalagt, att det nya medlet icke är tillräckligt effektivt. Ägaren till huset är icke sällan svår att anträffa, den bulvan, som kanske står för huset, saknar ekonomisk förmåga, flera viten utdömas utan resultat o. s. v. Under tiden lida hyresgästerna eller undandragas lägenheter från det otillräckliga bostadsbeståndet. Men i det fria England visar man ingen misskund med denna kategori av husägare. Där har bostadsinspektionen rätt att själv föranstalta om reparationer och kostnaderna uttagas genom en första in-teckning i huset. (Kurs. här.) Detta ställer sig givetvis ganska dyrt för husägaren, men för samhället blir det billigare än att låta huset förfalla under äventyrande därjämte av medborgares hälsa.»

Också om nu denna framställning verkligen vore riktig, så måste det likväl vittna om brist på sinne för proportioner att med stöd av densamma prestera det nyss citerade angreppet mot socialstyrelsen. Men nu förhåller det sig dessutom så, att Bergman fått en alldeles oriktig uppfattning om såväl den svenska hälsovårdsstadgan som de av honom åsyftade engelska rättsreglernas innebörd. I de av mig kursiverade raderna i Bergmans yttrande betonar han ju två förhållanden såsom karaktäristiska för den engelska rättens bristande misskundsamhet mot husägare. Det först nämnda förhållandet är emellertid lagstadgat

¹⁾ Se ovan s. 63 f. samt s. 67 och jfr. ovan s. 28 f. Ang. påståendets meningslöshet bortsett från dess oriktighet, se s. 67.

även i Sverige. Det andra förhållandet innebär på intet sätt något ingrepp mot husägare utan mot sådans borgenärer. Riktigheten i min anmärkning framgår av följande.

I sin iver att svartmåla de svenska förhållandena har Bergman glömt bort hälsovårdsstadgans 57 §, som har följande lydelse:

»Underlåter någon att utföra arbete eller vidtaga annan åtgärd, som jämlikt denna stadga eller de i enlighet därmed givna föreskrifter åligger honom, och fullgör han icke genast eller inom föreskriven tid efter därom från hälsovårdsnämnden erhållen tillsägelse vad han försummat, eller kan han icke med sådan tillsägelse anträffas, *äger nämnden att, där så anses nödigt, låta på den försumliges bekostnad verkställa arbetet eller åtgärden mot lega.*»

Härav framgår att möjligheten att genom myndighets försorg — utan hinder av hyresvärds försummelse eller tredska — få hälsovådliga brister avhjälpna icke, såvitt visats av Bergman, är mindre i Sverige än i England¹). Rättens i detta land företråde ur synpunkten av kraftigt ingrepp mot husägarna skulle då ligga däri, att myndigheten till säkerhet för sitt regresskrav mot husägaren för reparationskostnaden skulle erhålla »en första in-teckning i huset». Nu är emellertid att märka, att också om detta påstående i och för sig är riktigt, så är det oförnuftigt att anföra detsamma såsom bevis för den engelska rättens kraftigare ingrepp mot *husägarna*. Detta ingrepp är ju i stället riktat mot s. k. mortgagees, motsvarande ungefärligen våra *intekningsborgenärer*. Men också om Bergman förbisett detta, är det icke alldeles fritt från anmärkningar att, på sätt som han gjort, spela ut den engelska rätten mot den svenska. Ty, dels bör man beakta, att denna hälsovårdsmyndighetens panträtt till säkerhet för regresskravet mot husägaren icke förbättrar *hyresgästens* ställning. Men det är ju om denna, som hela saken skall röra sig. Dels hade Bergman bort meddela, att tvångspanträtten ifråga är av ganska sen datum, såsom införd först genom Housing, town, planning, etc., act av år 1919. Intill denna tid hade man, angående myndighetens ifrågavarande regresskrav, att hålla sig till 15 sect. (5) i 1909 års Housing, town, planning, etc. act. Här föreskrives endast, att »the local authority» (stadens hälsovårdsmyndighet) kan återkräva sina kostnader av hyresvärdens »såsom en civil skuld i den ordning, som föreskrives i Summary jurisdiction acts» (vissa processlagar). Till hyresvärdens lättnad kan skulden dock stundom få fördelas på högst 5 årliga avbetalningar, vilka då inkrävas genom »summary jurisdiction». Med det sistnämnda avses endast en särskild summarisk procedur, företagen inför »justices of the peace» vid extra sessioner utan jury.

Härav torde inses det rent meningslösa i att — så som Bergman gjort — framföra denna parallell mellan engelsk och svensk rätt. Hade Bergman i förevarande del av ämnet velat komma med något för själva saken av betydelse, då hade han bort erinra om vissa stadganden i så att säga själva huvudlagen till 1909 och 1919 års »acts». Jag syftar på sect. 36 och 37 i Housing and

¹) Att *faktiskt* våra hälsovårdsnämnder hittills mera sällan *behövt* tillämpa 57 § ifråga om bostäders hållande i sanitärt skick kan naturligtvis icke vara någon invändning emot kvaliteten av svensk rätt i ämnet.

the working classes act av 1890. Här sanktioneras en regel, enligt vilken ägaren på sin begäran av lokalmyndigheten kan erhålla en »charging order» för vissa av hygieniska skäl föranledda byggnadskostnader. Genom denna »charging order» uppstår ett slags meliorationshypotek med prioritet före vanliga in-teckningsborgenärer, vilket ägaren kan belåna. Syftet är naturligtvis att underlätta möjligheten för ägaren att utföra dessa nyttiga byggnadsarbeten. Dessa stadganden äro sålunda uttryck för en rättsprincip, som man har skäl att beakta. Den är nyttig för hyresgästernas bästa. Men, det är sant, den har icke ens ett yttre sken av att utgöra ett »djupgående ingrepp» i husägarens rätt.

Å s. 16 f. meddelar Bergman angående äganderättens relativitet åtskilliga allmänt hållna och förut kända påståenden, mot vilka intet är att invända. Men så snart han vill anlägga sin egen syn på saken blir det galet. Exempelvis följande slutord i sammanhanget:

»Hyreshusen såsom varande en ganska ny företeelse tarva helt enkelt att omsider komma in under den sociala äganderätten, i enlighet med samhällsintresset. Liksom skogsskövling redan är förbjuden, bör skövlingen av hemmen i hyreshusen nu få ett slut.»

När man på sådant sätt talar om social äganderätt, så har man icke förstått saken. Den »sociala» äganderätten är icke något specifikt. All äganderätt uppehålls av samhället och för samhällets skull. Motsättningen mellan det »specifikt juridiska» och det »sociala» är ett av jurisprudentens olyckligaste fantasifoster. Är sålunda den *motsättning*, förf. gör, *oriktig*, så måste också sägas, att hans *jämställande* i sista punkten är uppenbart *meningslöst*.

Att jag uppehållit mig så pass ingående med att visa upp den allmänna halten av Bergmans ifrågavarande skriftställarskap har sin grund i två omständigheter. Dels torde Bergmans synpunkter, tack vare den rastlösa energi varmed han hävdad dem, vara på väg att godtagas inom okritiska mängder bland vårt folk, dels ha de redan avsatt en riksdagsmotion av herr Hage (A. K. 1922, nr 37). Då denna motion säkerligen bidragit till Kungl. Maj:ts beslut att förordna om utredning i ämnet, kan jag emellertid näppeligen stanna vid den kritik av Bergmans ståndpunkt i själva huvudfrågan, om hyresregleringen, som *indirekt* framgår av min föregående framställning i ämnet. Det måste av antydda skäl anses falla inom ramen för mitt uppdrag att genom *direkt kritik* av Bergmans uttalanden visa upp dessas ohållbarhet. Vad han i saken synes mena torde bäst framgå av s. 10 f. i den citerade skriften. Efter att å s. 9 ha betonat nödvändigheten av att till effektiviteten av hyresgästs s. k. optionsrätt meddela honom lagligt skydd mot »oskäligen hyresfordringar», säger Bergman nu först å s. 10:

»Skälig hyra (kurs. av Bergman) måste kunna framgå genom en bedömning av sakkunniga, och Stockholms hyresnämnder ha också förordat en sådan nämnd. Det är alldeles uppenbart, att ett fastställande av skälig hyra numera, sedan prisnivån stabiliserats, måste ske på grundval av de hyror, ett nu nybyggt hus måste draga för sin förräntning, ty eljest skulle byggnadsverksamheten efter hand stoppa. Den oberättigade vinst, som ägare av äldre hus därigenom göra, är det samhällets uppgift att draga in. Det är alltså inte fråga om att bo för

något underpris. Men härifrån och till att kräva en hyresmarknadens fria prispbildning är ett långt steg.»

Konsekvenserna av en tillämpning av denna teori skulle bliva rent fördärvbringande för landet, om de icke i tid stoppades genom orsakens undanrödjande. Detta skall nu ådagaläggas. — Vi antaga först — när Bergmans princip skall tillämpas — att det redan råder bostadsbrist. Att avhjälpa denna brist genom hjälp av det s. k. privatkapitalet är uteslutet. Med denna hyresreglering kan ju en byggnadsföretagare icke förnuftigtvis påräkna att få en köpare till fastigheten, som vill betala mera än produktionskostnaderna. Och därvid är att märka, att han kan påräkna detta belopp, endast i medvetandet om att bostadsbristen fortfar, ty produktionskostnaderna måste ju angiva *maximumnormen* för en köpares inkomster av huset. Skulle bostadsbristen upphöra och tillgången överstiga efterfrågan, då måste ju husägaren enligt ofrånkomlig ekonomisk lag få ännu mindre hyresinkomster, än som motsvarar förräntningen av produktionskostnaderna. Alltså: *en byggnadsföretagare skulle — endast genom att så att säga spekulera i ett bestående samhällsont, allmän bostadsbrist — kunna förtjäna så pass mycket på bygget, att han icke vid företagets slut gjort direkt förlust!* Att detta icke är sättet att dirigera den privata kapitalströmmen till byggnadsverksamheten torde vid enkelt reflekterande kunna begripas. Det är ju också klart, att, om det enskilda kapitalet förut varit otillräckligt här, så måste det uppenbarligen ytterligare minskas nu, då *spekulationen* uteslutits. Enda drivfjädern till att nedlägga kapital i stadsfastigheter kunde nu vara önskan om dess *placering*. Men vad betyder detta? Jo, att det nya kapitalet vore beredvilligt att *övertaga en mängd redan bebyggda fastigheter*, vilka för övrigt på grund av den nya ordningen sjunkit i pris. Men ingen skulle vara så oförnuftig, att han ville *förlägga kapital till en byggnadsverksamhet*, som i *lyckligaste fall* skulle rendera honom »skälig» ränta på hans penningar, d. v. s. varken vinst eller förlust. Bostadsbristen måste sålunda tilltaga, om icke det allmänna träder emellan. Men hur skulle man kunna våga räkna med det senare? Har det allmänna icke kunnat avhjälpa en mindre bostadsbrist, så lär det väl ännu mindre kunna avhjälpa den ständigt ökade bostadsbristen. Emellertid uttalar sig nu Bergman också härom, s. 19:

»Om nu verkligen kapitalet efter en tidsenlig reform av hyreslagen för en tid bortåt skulle draga sig undan från bostadsbygge, så bevisar emellertid icke detta förhållande, att reformen gått för långt, utan allenast, att det enskilda intresset icke förmår bära upp den nödvändiga utvecklingen. Och så får samhället träda emellan och bygga, såsom ju i stor utsträckning skett i ett flertal städer. Men som det just är denna konkurrens, man mest av allt fruktar på husägarehåll, torde kapitalet se det med sin fördel förenat att snarast återvända till denna marknad, som dock erbjuder en av de säkraste placeringar överhuvud.»

I anledning av detta uttalande behöfde jag strängt taget endast hänvisa till mina »Allmänna anmärkningar». Beaktar man dessa, så framträder Bergmans misstag fullt öppet. Han förbiser betydelsen av den faktiska förutsättningen: den privatekonomiska ordningens alltjämt rådande herravälde, även såvitt angår bostadsproduktionen. Som jag i berörda anmärk-

ningar betonat, kan man genom lagar bestämma vilka hyrespriser som helst, men *endast under den ändrade förutsättningen*, att en ordning införts för bostadsproduktionen, som gör denna oberoende av hyrornas storlek. Vad har nu Bergman förebragt i avseende å inträdandet av en sålunda ändrad förutsättning? Jo, intet annat än en tom hänvisning till att »samhället får träda emellan och bygga». Detta motiverar följande frågor. Övertager samhället bostadsproduktionen i en handvändning? Behöves icke för sådant ändamål först och främst *uttänkandet* av en fullständigt ny organisation av hittills oanade dimensioner och därefter *genomförandet* av en sådan organisation? Ha vi inte just i dessa tider sett med vilka svårigheter, som kommunerna åtagit sig dessa endast *relativt obetydliga nödfallsbyggen av tillfällig natur*? Själva grundförutsättningen för att denna skälighetsvärdering av hyrorna icke skall direkt leda till samhällenas successiva undergrävande har Bergman alls icke beaktat. Detta förklaras därav, att han, tydligt nog, föreställer sig, att det blott behöver bli fråga om en *tillfällig samhällshjälp*, efter vilken allt skulle ordna sig till det bästa trots skälighetsvärderingen. Men denna föreställning är, såsom jag nyss visat, falsk. Skälighetsregleringen måste med logisk nödvändighet medföra bostadsbristens ständiga tilltagande, i den mån icke samhället självt bygger. Det psykologiska resonemang, som Bergman häremot presterar i slutpunkten av sista yttrandet, är ju alldeles ohållbart. Mot bakgrunden av vad jag framhållit, måste innebörden faktiskt bliva den, att privatkapitalisterna i gemen skulle avstå från vinstgivande företag för att undgå socialiseringsprojekt. *Dyläk* antisocialistisk idealism ligger dock utanför verklighetens rāmärken. Tankefelet framträder särskilt tydligt också i talet om »de säkraste placeringar». Sådana ske i redan bebyggda fastigheter, *icke i byggnadsföretag*, som i *lyckligaste* fall giva \pm 0!!

Vad nu igen angår Bergmans nästföret citerade uttalande, föranleder detta ytterligare anmärkningar. Vi kunna först antaga, att det icke råder bostadsbrist utan tvärtom finns gott om bostäder, när Bergmans teori skall om sättas i praktiken. Med denna förutsättning måste ju hyrorna kunna falla ned under »förräntning av produktionskostnaderna». Men hur går det då för dem, som ha ett särskilt intresse att kvarbo och därför vilja begagna sig av sin optionsrätt? Jo, så snart hyresvärden får nys om ett sådant intresse, kan han säga upp dessa hyresgäster för att driva upp hyran till förräntning av produktionskostnaderna. På detta sätt kommer optionsrätten här att bliva beroende av en hyra, som kan *väsentligen överstiga rådande hyresnivå*, d. v. s. vad folk i allmänhet betala i hyra. Men vad skall småfolket säga om sådant?

Men låt oss återgå till de förhållanden, som med Bergmans teori oundvikligen måste inträda, nämligen allmän bostadsbrist. Nu ifrågasätter ju Bergman icke — naturligtvis med full rätt — att någon reglering av hyran skulle ske vid kontrakt med nytillträdande hyresgäst. Av sådan kan hyresvärden alltså fordra hur hög hyra som helst inom ockergränsen. Därmed inträder emellertid ett fullständigt abnormt förhållande. Vill hyresgäst bo

kvar, har han rätt härtill mot en reglerad hyra, i det att han gör gällande sin optionsrätt. Följden blir, att hyresvärdarne icke önska något högre, än att deras hyresgäster ideligen måtte flytta, så att de kunna kräva högsta uppnåeliga hyror. Och naturligtvis komma hyresvärdarne också att *handla* i enlighet med sina önskningsar. I realiteten är situationen alltså till den grad befängd, att man vill införa en kvarsittningsrätt för *hyresgäst* efter en princip, som enligt ovedersäglig psykologisk lag ständigt skall egga *hyresvärderna* att tillgripa alla möjliga medel — omöjliga ävenledes f. ö. — för att få hyresgästen att flytta. Vad hjälper det, att hyresgästen har rätt att stanna, om hyresvärderna gör det *olidligt* för honom? Nu skall man icke försöka gendriva min ståndpunkt med samma argument. Ty skillnaden är den, att med tillämpning av Bergmans lära uppstår för hyresvärderna ett *ekonomiskt intresse* att göra livet så pass surt för sina hyresgäster, att de nödgas avflytta. Sådant är uteslutet med tillämpning av de synpunkter, som jag anlagt på ämnet.

Bergman inskjuter emellertid esomoftast i sin framställning om »skälig» hyra ett särskilt moment, som icke alldeles bör förbigås med tystnad. Ja, stundom får detta moment karaktär av argument till stöd för skälighetsregleringens befogenhet. Han tycks nämligen mena, att en fixering av hyrorerna är motiverad av samma skäl som »eljest» en samhällets kontroll på trustpriser (s. 10). Husägarnes »ringbildning» likställes med trustar i ekonomisk mening. Det talas om husägarnes »faktiska monopol» (s. 10) och till sist heter det (s. 10 f.) att en »värdering efter skäligheten» icke kan »undvaras till skydd mot husägarnes trustväsen, och den kräves ovillkorligen såsom komplement till optionsrätten». Dylika uttalanden måste, om man sätter sig in i saken, få karaktär av vad inom logiken kallas rävslut. Man kan ju använda orden i den betydelse man behagar, och därför kan man naturligtvis också tala om husägarnes trustbildning eller om deras monopol på att äga hus, men man bör då icke underlåta att framhålla, att man icke menar trust eller monopol i vanlig ekonomisk mening, d. v. s. i den mening att sammanslutningen gjort sig oberoende av konkurrens och själv på något sätt inverkar på hyresprisbildningen. Ty det är ett faktum, att något som helst husägaremonopol i denna mening icke föreligger och icke heller enligt sakens natur kan föreligga. Ser man nu exempelvis på Stockholm, där hyrorerna ha gått relativt högst i höjden, så torde man märka följande. 1. En mängd husägare äro icke med i dess fastighetsägareförening. 2. Men också om alla vore anslutna till densamma; icke kunde väl endast därmed deras monopolställning vara given! Sådant skulle ju förutsätta, att husägarna själva icke hade fria händer att utbjuda sina lägenheter till uppnåeliga priser utan vore bundna att icke gå med på hyror under vissa minimibelopp. Vore nu sådant händelsen, då skulle det icke rimligtvis på längden kunna hållas dolt. Dock torde icke ett enda sådant fall kunna påvisas. 3. Hur skulle det väl f. ö. vara tänkbart, att en överenskommelse mellan alla husägare i Stockholm — om att upprätthålla vissa minimihyror — verkligen skulle kunna följas? En trustbildning i ekonomisk mening måste förutsätta, att de en-

skilda husägarna överlätit sin bestämmanderätt över uthyrningen åt en slags överstyrelse eller central nämnd, något som notoriskt icke är händelsen. 4. En helt annan sak är, att medlemmarne i fastighetsägareföreningarna kunna ena sig (dock »utan obligo») om vissa kontraktsformulär, vilka upptaga allehanda villkor, som för dem äro gynnsamma. Men detta sammanhänger ju därmed, att just de villkor, som äro gynnsamma för den ene, i allmänhet också passar den andre. För att sådana kontraktsformulär skola bli allmänt vanliga, behövs naturligtvis icke ens någon som helst sammanslutning. Ja, en person behöver icke ens vara fastighetsägare för att tänkas på eget initiativ kunna författa och utgeva kontraktsformulär, vilka ansåges så lämpligt avfattade, att de funne allmän användning, alldeles oavsett existensen av sammanslutningar, vilka beslöte gynna formulärens brukande. Och faktiskt är ju ingen husägare förhindrad att frångå de av föreningarna lancerade formulären vid kontraktssluten, varpå ju exempel givas alla dagar. Att i allmänhet husägarna få igenom sina tryckta kontraktsvillkor beror åter på skäl, som antytts ovan s. 71 n. 2, och som naturligtvis icke ha med något husägarmonopol att skaffa.

Detta tal om husägarnas trustbildning och »faktiska monopol» kan sålunda endast vara uttryck av en överdriven inbillningskraft. Detta synes nu Bergman själv icke vara alldeles omedveten om. I sin föregående skrift, *Hyresgästens hem*, har förf. uttryckt sig så pass svävande, att man icke riktigt vet, om han verkligen menar, att en trustbildning i ekonomisk mening skett, eller om han endast — i bristande insikt om omöjligheten av en sådan — vill förutspå densamma. Han säger nämligen följande å s. 96 i *Tiden*, 1922:

»Man har glömt bort att räkna med *kartellerna* mellan husägarna. Det är naturligen vida billigare att täcka förlusten för att 4 % av lägenheterna i ett samhälle få stå tomma än att sänka hyrorna i de återstående 96 %. En sammanslutning för sådant ändamål mellan husägarna ligger helt enkelt i sakens natur, och kartellen är färdig. (Not: Så t. ex. finnes i Malmö ett fastighetsägarnes ömsesidiga hyresförsäkringsbolag.) De kreditgivande instituten skola helt säkert icke försvåra situationen för husägarna — och därmed för sig själva — genom att släppa till kapital för att höja bostadsreserven. Det är att märka, att ett sådant sakernas tillstånd kommer att fortfara under normala förhållanden. Men hur är det: överväger icke staten för närvarande åtgärder för kontroll över kartellerna? Och så vill man dock släppa den kontroll, som, om också ganska ofullkomlig, finnes i *hyresreglingslagen!*» (Kurs. här.)

Här föreligger nu ett nytt faktiskt misstag av Bergman. Det omtalade försäkringsbolaget i Malmö har intet att skaffa med upprätthållande av vissa minimipriser å hyror. Liknande bolag har funnits i Stockholm, men numera upphört. Syftet med sådana bolag — att fördela förlusterna i anledning av outhyrda lägenheter — är naturligtvis fullt anmärkningsfritt, så länge det icke kombineras med de enskilda medlemmarnes utfästelser att icke gå med på hyror under vissa minimibelopp. Angående yttrandet i övrigt behöver ju endast konstateras dess sammansättning av lösa förmodanden och uttalanden, vilka dock kunna göra intryck på en okritisk publik.

För fullständighetens skull har jag emellertid också hänvänt mig med förfrågan i detta ämne till Sveriges Fastighetsägareförbunds styrelse, som kategoriskt bestred sanningsenligheten i allt tal om husägarnes monopol eller trustbildning och beredvilligt erbjöd sig att ställa samtliga sina protokoll till förfogande för min granskning. Jag hade emellertid icke tid att acceptera detta erbjudande, men har i stället haft tillfälle att taga del av svar från styrelserna i till förbundet anslutna fastighetsägareföreningar i 24 städer — däribland Stockholm, Göteborg, Malmö, Norrköping, Hälsingborg, Gävle, Uppsala, Lund och Jönköping — å frågan, om föreningarna vore på något sätt verksamma för hyresnivåns höjande genom att avfordra medlemmarne utfästelse att ej uthyra sina lägenheter under ett visst hyresbelopp. Samtliga svaren bekräfta förbundsstyrelsens uttalande på ett sådant sätt, att sanningsenligheten icke får betvivlas. De flesta svaren understryka, att man inom föreningen ifråga icke ens diskuterat möjligheten att företaga någon åtgärd för att garantera minimihyror.

Till sist riktar jag endast uppmärksamheten på de av mig kursiverade slutorden i Bergmans sist citerade uttalande. De torde med all önskelig tydlighet belysa graden av eftertanke, med vilken Bergman gripit sig an verket att reformera vår hyresrätt. Nu skulle man möjligen vilja föreställa sig, att orden ifråga blott vore ett i hastigheten framkastat påstående. Sådan föreställning vore emellertid högst oriktig. Ty faktiskt har han i sin året efteråt, 1923, utgivna skrift ytterligare framhävt samma ståndpunkt, såsom framgår redan av inledningsorden, vilka avslutas på följande sätt:

»Men *hyresstegringslagen är ingalunda en kristidslag* (kurs. av Bergman): det är helt enkelt gamla missförhållanden, som genom kristiden blevo särskilt skarpt belysta och som därför nu kräva sin slutliga reglering uti en ny, reformerad hyreslag.»

Här är nu icke platsen att närmare karakterisera prof. Bergmans skriftställerverksamhet i hyresfrågor. Blott en sak må sägas. Man kan väl vara tveksam i valet av de vägar, utefter vilka en reform av vår hyresrätt bör ledas. Men i ett avseende kunna inga tvivelsmål råda, nämligen däri att prof. Bergmans läror i ämnet icke äro hållbara. Ty de vila icke å teoretiskt, d. v. s. genomtänkt och sålunda sakligt underlag.

Fortsättning från omslagets andra sida.

51. Förslag angående lapparnas renskötsel m. m. Beckman. 136 s. S.
52. Förslag till stadga angående nomadundervisningen i riket samt till instruktion för nomadskolinspektören. Beckman. 52 s. S.
53. Statens kolonisationsnämnds berättelse 1918—1922. Marcus. 37 s. Jo.
54. Betänkande angående regelbunden automobiltrafik samt angående maskinell vägtrafik i de nordliga länen. Tullberg. 191 s. K.
55. Skolöverstyrelsens folkskolutredning. Betänkande och förslag angående statsbidrag till uppförande av byggnader för folkskoleväsendet i riket. Beckman. 110 s. E.
56. Sammanfattning av utlåtanden och yttranden i anledning av skolkommissionens den 28 april 1922 avgivna betänkande. Norstedt. 334 s. E.
57. Vid virkesmätning erforderliga relationstal. Norstedt. 172 s. Jo.
58. Förslag rörande tillgodogörande av kronans fiskevatten. Marcus. 112 s. Jo.
59. Allmänfarliga brott. Förberedande utkast till strafflag. Speciella delen. 5. Av J. C. W. Thyren. Lund, Berling. vj, 234 s. Ju.
60. Kungl. Elektrifieringskommitténs meddelanden. 8. Utredning beträffande de allmänna förutsättningarna med avseende å krafttillgångar, kraftbehov och kraftöverföring för elektrifiering av Sveriges olika kraftdistrikt. Beckman. 28 s. 4 kart. 2 väggkartor i särskild bilaga. Jo.
61. Utredning och förslag angående de enskilda järnvägarnas bokföring. Norstedt. (4), 150 s. K.
62. 1921 års lönekommitté. Betänkande angående ordnandet av kvinnliga befattningshavares avlönings- och pensionsförhållanden m. m. Marcus. viij, 268 s. Fl.
63. Handledning vid utarbetandet av brandordningar för städer, köpingar och municipalsamhällen. Marcus. 28 s. K.
64. V. P. M. med utkast till lag om gruppbolag för enskilda järnvägar. Beckman. 49 s. 1 karta. K.
65. Förbättrade sjöfartsförbindelser mellan Sverige och Finland. Tullberg. 85 s. 5 bilagor. K.
66. Sammanfattning av utlåtanden och yttranden i anledning av skolkommissionens betänkande. Senare delen. 1. Tillägg till förra delen (betänkandet 1—4). 2. Betänkandet 5. Norstedt. 207 s. E.
67. Kungl. Elektrifieringskommitténs meddelanden. 10. Utredning beträffande planmässig elektrifiering av landsbygden inom Gävleborgs län. Beckman. 69 s. 4 kartor. Jo.
68. Yttrande och förslag i fråga om revision av gällande avlöningsbestämmelser för statsdepartement m. fl. verk. Marcus. 123 s. Fl.
- 69—70. Betänkande om inkomst- och förmögenhetsskatt. 1. Förslag till förordning jämte motivering. 172 s. 2. Särskilda utredningar. 87, 48 s. Tullberg. Fl.
71. Kyrkofondskommittén. Betänkande och förslag angående förvaltningen av kyrkofonden och övriga till prästerskapets avlöning anslagna medel. Marcus. 235 s. E.
72. Kungl. Elektrifieringskommitténs meddelanden. 21. Kort redogörelse för elektrifieringskommitténs verksamhet samt förslag till organisation av statens verksamhet beträffande landets elektrifiering. Beckman. 34 s. Jo.
73. Sammanknytning av de svenska och norska statsbanenäten över riksgränsen i norra Bohuslän. Tullberg. 80 s. 1 karta. K.
74. Betänkande med förslag till lag om vård av sinnessjuka m. fl. författningar. Beckman. xvj, 587 s. S.
75. Normalreglementen för rikets spårbaner. Hæggeström. 16 s. Fl.
76. Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten. Av V. Lundstedt. Beckman. 140 s. Ju.

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

Statens offentliga utredningar 1923

Systematisk förteckning

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

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Utredning rör städernas domstolsväsen. [1923: 6]
Förslag till strafflag, allmänna delen, samt till lag ang. villkorlig frigivning. [1923: 9]
Betänkande och förslag rörande förvaring av förmåskat tillräkneliga förbrytare m. m. [1923: 36]
Sammandrag av yttranden över stadsplanelagskommitténs samt bostadskommisionens betänkanden. [1923: 46]
Förberedande utkast till strafflag. Allmänfarliga brott. [1923: 59]
Förberedande utredning av vissa principer för reformering av hyresrätten. [1923: 76]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Folkomröstningskommitténs utredningar. 3. Folkomröstningsinstitutet i den schweiziska demokratien. [1923: 10] 4. Folkomröstningsinstitutet i Nordamerikas förenta stater. [1923: 8] 5. Folkomröstningsinstitutet utanför Schweiz och Förenta staterna. [1923: 20]
Folkomröstningskommitténs betänkande ang. decisiv folkomröstning. [1923: 19]
Betänkande och förslag i fråga om kvinnors tillträde till statstjänster. 3. [1923: 22]
Betänkande med förslag till lönerereglering för befattningshavare i domsagorna m. m. [1923: 27]
Kommunikationsverkens lönekommitté. 5. [1923: 47]
1921 års lönekommitté. [1923: 62]
Revision av avlösningsbestämmelser för statsdepartement m. fl. verk. [1923: 68]

Kommunalförvaltning.

Kommunalförfattningssakkunnigas betänkande. 4. [1923: 18]
Efterskrift till om röstsammanräkning vid kommunala val. [1923: 38]
Om röstsammanräkning vid kommunala val. Andra upplagan. [1923: 39]

Statens och kommunernas finansväsen.

Magistraternas befriande från ansvar för kronouppbörderna m. m. [1923: 1]
Tull- och traktatkommitténs utredningar och betänkanden. 18. Den svenska mekaniska verkstadsindustriens utveckling intill krigsutbrottet. [1923: 31] 19. Sveriges bryggeriindustri. [1923: 32] 20. Garveriindustriens produktionsförhållanden. [1923: 33] 21. Kvalitetsfrågan hos det svenska vetet. [1923: 34] 22. Tabeller ang. industriens utveckling. [1923: 87] 23. De svenska järn- och metallmanufakturindustriernas utveckling. [1923: 44] 24. Undersökning ang. jordegendomsvärdenas utveckling i Sverige och vissa främmande länder. [1923: 45]
Förslag till tullstadga. [1923: 43]
Betänkande om inkomst- och förmögenhetsskatt. 1. Förslag till förordning jämte motivering. [1923: 69] 2. Särskilda utredningar. [1923: 70]

Politi.

Förslag till lag om lösdrivares behandling. [1923: 2]
Betänkande med förslag till förordning ang. tillverkning av brännvin m. m. [1923: 28]
Handledning vid utarbetandet av brandordningar för städer, köpingar och municipalsamhällen. [1923: 63]

Societpolitik.

Den industriella demokratiens problem. 1. [1923: 29] 2. [1923: 30]

Hälsa- och sjukvård.

Betänkande ang. vård av sinnessjuka m. m. [1923: 74]

Allmänt näringsväsen.

K. Elektrifieringskommitténs meddelanden. 6. Ang. lämpliga distributionssystem. [1923: 24] 8. Ang. krafttillgångar och kraftbehov m. m. [1923: 60] 10. Ang. elektrifiering av landsbygden inom Gävleborgs län. [1923: 67]. 21. Redogörelse för kommitténs verksamhet samt förslag till organisation m. m. (Slutbetänkande.) [1923: 72]

Redogörelse angående elektrisk Kraftöverföring fra Norge til Danmark. [1923: 50]
Förslag angående lapparnas renskötsel m. m. [1923: 51]

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Spannmålsmarknadssakkunnigas betänkande. [1923: 3]
Betänkande ang. det ecklesiastiska arrendeväsendet. [1923: 19]
Inventering av odlingsjord längs Inlandsbanan. [1923: 25]
Jordkommisionens betänkanden. 6. [1923: 40]
Lagerhus- och kylhuskommitténs betänkande. 2. [1923: 42]
Anvisningar rörande vissa åtgärder för ökad spannmålsbeläning. [1923: 48]
Statens kolonisationsnämnds berättelse 1918—1922. [1923: 53]
Förslag rörande tillgodogörande av kronans fiskevatten. [1923: 58]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Vid virkesmätning erforderliga relationstal. [1923: 57]

Industri.

Handel och sjöfart.

Kommunikationsväsen.

Statens ställning till järnvägarna i främmande länder. [1923: 7]
Utredning rörande Strömsholms kanal. [1923: 11]
Vägkommisionens betänkanden. 4. [1923: 13]
Förslag till avtal rör. Stockholms bangårdsfråga. [1923: 14]
Betänkande ang. Stockholms förortsbanefråga. [1923: 21]
Statens ställning till järnvägarna i Sverige. [1923: 49]
Betänkande ang. regelbunden automobiltrafik m. m. [1923: 54]
De enskilda järnvägarnas bokföring. [1923: 61]
V. P. M. med utkast till lag om gruppbolag för enskilda järnvägar. [1923: 64]
Förbättrade sjöfartsförbindelser mellan Sverige och Finland. [1923: 65]
Sammanknäpning av de svenska och norska statsbancnäten i Bohuslän. [1923: 73]

Bank-, kredit- och penningväsen.

Normalreglementen för rikets sparbanker. [1923: 75]

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Betänkande med förslag till lag om församlingsstyrelse m. m. [1923: 4]
Skolkommisionens betänkande. 5. Organisatoriska och ekonomiska utredningar. [1923: 5] 6. Om rätt för elever, utexaminerade från statens högre lärarlinneseminarium, att vinna inträde vid universitet och där avlägga examen samt om folkskollärares fortbildning i vetenskapligt avseende. [1923: 41]
Förslag till ändringar i jordfästningslagen m. m. [1923: 23]
1921 års pensionskommitténs betänkande 2 ang. beredande av förbättrad pensionering från prästerskapets änke- och pupillkassa m. m. [1923: 26]
Samorganisation av riksdagsbiblioteket och den centrala statsförvaltningen i bok- och biblioteksavseende. [1923: 35]
Förslag till stadga angående nomadundervisningen m. m. [1923: 52]
Betänkande och förslag ang. statsbidrag till uppförande av byggnader för folkskoleväsendet i riket. [1923: 55]
Sammanfattning av utlåtanden i anledning av skolkommisionens betänkande. [1923: 56] Senare delen. [1923: 66]
Kyrkofondskommittén. Betänkande och förslag ang. förvaltningen av kyrkofonden m. m. [1923: 71]

Försvarsväsen.

Försvarsrevisionens betänkande. 3. Del 1. Inledande avdelning. lantförsvaret. [1923: 15] Del 2. Sjöförsvaret, sammanfattning av revisionens förslag, särskilda yttranden. [1923: 16] Del 3. Bilagor. [1923: 17]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.